

# INDICE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	1
--	---

<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
--	----------

Art. 1 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.. .....	4
Art. 2 – ELABORATI E CONTENUTI DEL PIANO. ....	4
Art. 3 – VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G... .....	5

<b>TITOLO II .....</b>	<b>6</b>
------------------------	----------

Art. 4 – GRANDEZZE URBANISTICHE .....	6
4.1-Superficie territoriale ( St ). .....	6
4.2-Superficie fondiaria ( Sf ). .....	6
4.3-Densità edilizia territoriale (Dt). .....	6
4.4-Indice di fabbricabilità territoriale ( It ). .....	6
4.5-Densità edilizia fondiaria (Df). .....	6
4.6-Indice di fabbricabilità fondiaria ( If ). .....	6
4.7-Indice d'utilizzazione territoriale ( Ut ). .....	6
4.8-Indice d'utilizzazione fondiaria ( UF). .....	7
4.9-Opere di urbanizzazione. ....	7
4.10-Superficie per opere di urbanizzazione primaria ( S1 ). .....	7
4.11-Superficie per opere di Urbanizzazione secondaria ( S2 ). .....	7
4.12-Intervento urbanistico preventivo.....	7
4.13-Comparto. ....	7
4.14-Progetto unitario convenzionato.....	7
Art. 5 – GRANDEZZE EDILIZIE .....	8
5.1-Ao (Area occupata). .....	8
5.2-Se (Superficie edificabile). .....	8
5.3-Ai (Area insediabile). .....	9
5.4-Us (Indice di utilizzazione del suolo). .....	9
5.5-V (Volume edificabile). .....	9
5.6-P (Numero di piani). .....	9
5.7-Sagoma. ....	9
5.8-Profilo. ....	9
5.9-H (Altezza della costruzione). .....	10
5.10-D (Distanze tra edifici e dai confini). .....	10
5.11-VI (Visuale Libera). .....	11
5.12-Sc (Superficie coperta). .....	11
5.13-Rc (Rapporto massimo di copertura). .....	11
5.14-Allineamento. ....	11
5.15-Spazi interni di edifici. ....	11
5.16-Indice di piantumazione. ....	12
5.17-Destinazione d'uso. ....	12
5.18- Sua (Superficie utile abitabile). ....	12
5.19- Susa (Superficie utile di servizi e accessori). .....	12
Art. 6 - PARCHEGGI PRIVATI E PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....	12
Art. 7 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	14
a) Interventi di manutenzione ordinaria.....	14
b) Interventi di manutenzione straordinaria.....	14
c) Restauro e risanamento conservativo.....	15
d) Ristrutturazione edilizia .....	16
f) Demolizione. ....	16
Art. 8 – NUOVA COSTRUZIONE. ....	16

d) Ristrutturazione urbanistica	17
Art. 9 – VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D’USO –STRALCIATO-	17
Art. 10 – IMPEGNATIVA VOLUMETRICA – STRALCIATO-	17
<b>TITOLO III</b>	<b>18</b>
Art. 11 – ATTUAZIONE DEL P.R.G..	18
Art. 12 – METODO DI EQUITA’ URBANISTICA -	18
Art. 13 – COMPENSAZIONE –	19
Art. 14 – MODALITA’ DI FORMAZIONE E ATTUAZIONE DEL “PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO”.	19
<b>TITOLO IV</b>	<b>21</b>
Art. 15 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE.	21
Art. 16 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD, SERVIZI E FASCE DI RISPETTO.	22
Art. 17 –EDIFICI ESISTENTI.	22
Art. 18 DESTINAZIONE D’USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE	23
18.1 -Residenziale	23
18.2 Artigianale	23
18.3 Commerciale	23
18.4 Direzionale	24
18.5 Industriale	24
18.6 Agricola	24
18.7 Ricreativo	24
18.8 Ricettivo	24
18.9 Sportivo	25
18.10 Tecnologico	25
18.11 Istruzione	25
18.12 Interesse comune	25
Art. 19 – AREE RESIDENZIALI	25
19.1 –Zona B1 –Ristrutturazione urbanistica	26
19.2 –Zona B2.1 –Recupero edilizio	26
19.3 –Zona B2.2 –Recupero edilizio e completamento	28
19.4 –Zona B3 –Completamento.	29
19.5 –Zona B4.1 –Recupero ambientale e completamento.	30
19.6 –Zona B4.2 –Recupero ambientale.	31
19.7 –Zona C.1 –Residenziale di espansione.	31
19.8 –Zona C.2 –Mista residenziale produttiva.	33
19.9 –Zona C.3 –Edilizia residenziale pubblica.	35
19.10 –Zona C.4 –Residenziale di espansione estensiva.	35
Art. 20 – AREE PRODUTTIVE	37
20.1 –Zona D1 –Industriale artigianale.	37
20.2 –Zona D2 –Artigianale.	39
20.3 –Zona D3 –Commerciale direzionale e turistico-ricettivo.	41
20.4 –Zona D4 –Mista commerciale artigianale P.I.P..	42
Art. 21 – AREE AGRICOLE	43
21.1 –E1 –Zona agricola fucense.	44
21.2 –E2 –Zona agricola produttiva.	44
21.3 –E3 –Zona agricola per insediamenti residenziali.	46
21.4 –E4 –Zona agricola per insediamenti misti.	47
Art. 22 –AREE DESTINATE A SERVIZI	49
22.1 –Zona F1 –Servizi pubblici.	49
22.1.1 “F1.1 -Aree per l’istruzione-“	49
22.1.2 “F1.2 - Aree per attrezzature di interesse comune -“	50
22.1.3 “F1.3 - Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche -“	51
22.2 –Zona F2 –Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche private	51

Art. 23 –AREE DESTINATE A VERDE.-----	51
23.1 –Zona G1 –Verde pubblico.-----	52
23.1.1 “G1.1 –Parco pubblico-----”	52
23.1.2 “G1.2 –Verde pubblico attrezzato-----”	52
23.1.3 “G1.3 –Verde archeologico-----”	53
23.2 –Zona G2 – Attrezzature sportive private.-----	53
Art. 24 – FASCE DI RISPETTO-----	54
24.1 Tutela delle coste-----	54
24.2 Rispetto del depuratore-----	54
24.3 Rispetto Cimiteriale-----	54
Art. 25 - PARCHEGGI.-----	54
Art. 26 - ZONE VINCOLATE.-----	55
26.1 - Vincolo sismico.-----	55
26.2 - Vincolo usi civici.-----	55
26.3 - Vincolo paesistico (L. 1497/39).-----	55
26.4 - Vincolo archeologico.-----	56
26.5 - Vincolo architettonico.-----	56
26.6 - Vincolo Galasso.-----	56
26.7 - Vincolo di rispetto delle falde idriche.-----	56
26.8 - Vincolo di protezione delle falde idriche.-----	56
26.9- Vincolo di rispetto delle zone d'acqua (sorgenti, corsi d'acqua, aree umide)-----	57
26.10 - Vincoli elettrodotti.-----	57
26.11 - Vincolo idrogeologico e forestale.-----	57
26.12 - Vincolo di rispetto della discarica.-----	58
Art. 27 –VIABILITA’-----	58
Art. 28 – DEROGHE ALLE NORME DEL P.R.G..-----	58
Art. 29 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI-----	59
Art. 30 – CHIOSCHI ED EDICOLE.-----	59
Art. 31 – ALBERATURE.-----	59
Art. 32 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.-----	59
Art.33 – AREE IN CONTESTAZIONE CON IL COMUNE DI PESCHINA-----	60
Art. 34 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA FLUVIALE-----	60
Art. 35 – RECUPERO DEI DETRATTORI AMBIENTALI-----	60
ALLEGATO-----	61

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 – APPLICAZIONE DEL P.R.G..

Le presenti norme tecniche di attuazione regolano la disciplina urbanistica del Comune di San Benedetto dei Marsi ai sensi della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni, del **D.P.R. 380/01 e s.m.i.** e della Legge Regionale n. 18 del 12.4.1983 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale devono rispettare le prescrizioni di carattere particolare e generale del presente testo di NTA, congiuntamente al Regolamento Edilizio comunale, allo scopo di regolare le attività stesse nell'ambito delle singole zone nel quale il territorio comunale è stato suddiviso.

Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione dell'intero territorio Comunale, secondo i principi della perequazione urbanistica nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

Le disposizioni concernenti **il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività**, la Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza dei cantieri, l'igiene, le sanzioni sono contenute nel Regolamento Edilizio.

### Art. 2 – ELABORATI E CONTENUTI DEL PIANO.

Tutto il territorio del Comune di San Benedetto dei Marsi si intende sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale in conformità alle specifiche indicazioni grafiche e relative legende contenute negli elaborati di progetto.

Gli elaborati scritto-grafici del Piano Regolatore sono i seguenti:

Relazioni

- a1) Relazione Generale del P.R.G. ....Tavola n° 1a
- b1) Analisi quali-quantitativa dei fenomeni urbanistici  
con metodo statistico-matematico.....Tavola n° 1b
- b) Corografia dello stato di fatto .....Tavola n° 2
- Schema generale.....Tavola n° 3
- Urbanizzazioni esistenti
- d1) Reti esistenti .....Tavola n° 4a
- d2) Standard esistenti.....Tavola n° 4b
- Aree demaniali.....Tavola n° 5
- Zonizzazione scala 1:5000.....Tavola n° 6
- f1) Zonizzazione –zona nord-ovest scala 1:2000-.....Tavola n° 6a

f1) Zonizzazione –zona nord-est scala 1:2000-.....	Tavola n° 6b
f1) Zonizzazione –sud-ovest scala 1:2000-.....	Tavola n° 6c
f1) Zonizzazione –zona sud-est scala 1:2000-.....	Tavola n° 6d
f1) Zonizzazione –area industriale scala 1:2000-.....	Tavola n° 6e
f1) Zonizzazione –area agricola scala 1:2000-.....	Tavola n° 6f
Norme tecniche di attuazione.....	Tavola n° 7
Trasparenza amministrativa.....	Tavola n° 8

L'elaborato di zonizzazione indicato con tavola n° 6 redatto in scala 1:5000, per le parti del territorio comprese nelle tavole 6a), 6b), 6c), 6d), 6e) e 6f) in scala 1:2000 ha valore solo come atto d'inquadramento generale degli interventi urbanistici. Restano valide le indicazioni contenute nell'elaborato tavola n° 6 in scala 1:5000 per quelle parti di territorio non ricomprese negli elaborati in scala 1:2000 ed 1:1000.

In caso di mancata rispondenza tra normativa tecnica ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza fra elaborati grafici prevale quello a scala con minor denominatore.

### **Art. 3 – VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G...**

Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e nelle procedure di legge.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

## TITOLO II

### PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

#### Art. 4 – GRANDEZZE URBANISTICHE

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale sono stati definiti i seguenti parametri:

##### 4.1-Superficie territoriale ( St ).

Per superficie territoriale, sulla quale applicare l'indice di **utilizzazione territoriale** (Ut), si intende l'area individuata graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico sottoposte a strumento preventivo di iniziativa pubblica o privata. Essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa.

Si intendono quindi computabili ai fini degli indici di utilizzazione territoriale tutte le aree comprese nei perimetri degli ambiti soggetti a piano preventivo.

La superficie territoriale è espressa in mq.

##### 4.2-Superficie fondiaria ( Sf ).

Per superficie fondiaria, sulla quale applicare l'indice d'utilizzazione fondiaria (Uf), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) ed altre eventuali superfici, non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

La superficie fondiaria si esprime in mq.

##### 4.3-Densità edilizia territoriale (Dt).

Esprime il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale ovvero il rapporto tra abitanti insediabili e la superficie territoriale.

##### 4.4-Indice di fabbricabilità territoriale ( It ).

Esprime il volume massimo, lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St (mc./mq).

##### 4.5-Densità edilizia fondiaria (Df).

Esprime il rapporto tra il volume edificabile e la superficie del lotto ovvero il rapporto tra abitanti insediabili e la superficie fondiaria.

##### 4.6-Indice di fabbricabilità fondiaria ( If ).

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf (mc./mq.).

##### 4.7-Indice d'utilizzazione territoriale ( Ut ).

Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile Se lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St (mq./mq.).

#### **4.8-Indice d'utilizzazione fondiaria ( UF).**

Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile Se lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf (mq/mq).

#### **4.9-Opere di urbanizzazione.**

Si definiscono opere di urbanizzazione primaria: strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili; spazi di sosta, per parcheggio e piazze; rete fognante e impianti di depurazione; reti idriche; reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline; reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse; spazi di verde residuali di arredo e di rispetto; spazi di verde attrezzato; barriere di protezione dal rumore; spazi per la raccolta dei rifiuti;

Si definiscono opere d'urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali e altri uffici di quartiere; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere; centri sociali civici; attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere; parcheggi pubblici (punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444).

#### **4.10-Superficie per opere di urbanizzazione primaria ( S1 ).**

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è rappresentata dalla somma delle superfici **destinate ad opere di urbanizzazioni primarie di cui al precedente art.4.9 co.1.**

#### **4.11-Superficie per opere di Urbanizzazione secondaria ( S2 ).**

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444. La S2 è espressa in mq.

#### **4.12-Intervento urbanistico preventivo**

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio così come definito dall'art. 20 e seguenti della L.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni. Il piano preventivo è riferito ad almeno una unità urbanistica **inteso come comparto di cui al punto successivo 4.13)** individuata nelle tavole del presente P.R.G. e può essere di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

#### **4.13-Comparto.**

Per comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale di un ambito soggetto ad intervento urbanistico unitario.

#### **4.14-Progetto unitario convenzionato**

Il presente P.R.G. individua alcune aree ove l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario privato convenzionato di sistemazione dell'area stessa. Le modalità di approvazione di tale progetto sono descritte all'art. 14 delle presenti norme.

## Art. 5 – GRANDEZZE EDILIZIE

### 5.1-Ao (Area occupata).

E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa è individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili.

L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).

### 5.2-Se (Superficie edificabile).

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici di tutti i piani misurate al lordo delle murature interne ed esterne fuori e entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Rimangono tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile;

gli spazi non interamente chiusi, aperti almeno su un intero lato, anche se coperti, quali logge, porticati a piano terra, per ciascun piano entro i limiti di superficie del 25% della superficie edificabile di progetto del piano stesso, nonché i balconi e terrazzi;

i locali a ad uso garage, cantina, destinati a servizi tecnologici del fabbricato (centrale termica, elettrica, idrica etc.), contenuti entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.) e compresi entro la sagoma del fabbricato, purché di altezza netta utile interna:

- non superiore a ml 3,00 per i piani seminterrati o interrati;
- non superiore a ml 2,50 per i piani fuori terra;
- non superiore ai ml 3,50 per i garage interrati o seminterrati nella misura della quantità prevista dall'art. 2 L. 122/89.
- non superiore ai ml 3,00 per i garage fuori terra nella misura della quantità prevista dall'art. 2 L. 122/89.

gli ascensori, scale esterne, scale interne, fino a un massimo di 18 mq. per gli edifici residenziali, mentre per gli edifici non residenziali è esclusa dal computo la superficie delle scale, montacarichi, etc. necessaria per l'adeguamento alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti per ciascun tipo di attività;

i porticati a piano terra, di qualsiasi altezza, di uso pubblico (per destinazione di piano o per mezzo di atto pubblico);

dei sottotetti non praticabili (se non serviti da percorsi verticali interni) e non abitabili.

Ai soli fini del calcolo e della verifica della **Se**, i locali abitabili ed i locali accessori fuori terra, esistenti e di nuova realizzazione (anche mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento e/o sopraelevazione) con un'altezza utile maggiore di ml 3,00, saranno computati nel seguente modo:

S.e. =  $V/3$

V = Volume geometrico

### **5.3-Ai (Area insediabile).**

E' l'area risultante dalla superficie di inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di mt. 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

### **5.4-Us (Indice di utilizzazione del suolo).**

Esprime il rapporto tra area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf) o, comunque impegnata ai fini planovolumetrici per la costruzione stessa.

### **5.5-V (Volume edificabile).**

E' il volume calcolato moltiplicando la Se, così come determinata nel precedente punto 5.2, per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'estradosso del solaio di copertura, qualora sia piana, per l'ultimo piano abitabile ovvero con i criteri espressi al successivo punto 5.9 per le coperture con falde inclinate.

### **5.6-P (Numero di piani).**

E' il numero dei piani abitabili o agibili che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita nel precedente art. 5.2.

### **5.7-Sagoma.**

E' la figura piana definita dalla proiezione sul piano orizzontale del contorno esterno dell'edificio; sono esclusi gli elementi a sbalzo che non concorrono a definire la Se, i comignoli, i caminetti e le canne fumarie.

### **5.8-Profilo.**

E' la figura piana definita dalla proiezione sul piano verticale del contorno esterno dell'edificio, sono esclusi gli elementi a sbalzo che non concorrono a definire la Se, i comignoli, i caminetti e le canne fumarie.

### 5.9-H (Altezza della costruzione).

E' la lunghezza del segmento appartenente alla retta verticale che ha per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio e:

il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura o dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura orizzontale anche se con parapetto in muratura;

la linea di gronda del tetto, nel caso in cui sia posta a quota superiore all'estradosso dell'ultimo solaio e le falde abbiano una pendenza inferiore al 40%;

l'estradosso dell'ultimo solaio nel caso in cui la linea di gronda sia posta a quota inferiore;

il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 40%.

Nel caso di rampe strettamente necessarie all'accesso dei garage, ai fini del calcolo dell'altezza, viene considerato piano di sistemazione esterna, la parte di terreno immediatamente circostante.

### 5.10-D (Distanze tra edifici e dai confini).

Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Le distanze tra gli edifici si misurano linearmente tra le pareti fronteggianti e perpendicolarmente a ciascuna parete.

**Le distanze fra edifici devono essere conformi all'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n°1444 nonché alla vigente normativa per le zone sismiche (L. 02.02.1974, n°64 e D.M. 16.1.1996)**

Ai fini della misura delle distanze dai confini di proprietà private vengono computati gli aggetti dei bow-windows se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie dell'intera facciata di appartenenza. Qualora due fabbricati **esistenti** siano posti a distanza inferiore a quella consentita la sopraelevazione, ove possibile in base alla Se realizzabile, potrà avvenire solo previa stipula di convenzione tra i confinanti e l'altezza massima ammissibile dovrà essere comunque pari alla distanza tra i due fabbricati in modo da assicurare comunque il rispetto dell'inclinata 1/1. **Tale possibilità è esclusa nel caso in cui uno dei due edifici che si fronteggiano abbia un'altezza superiore all'inclinata 1/1 anche se l'edificio più alto non sia quello per il quale è richiesta la sopraelevazione.** Fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, concorrono ai fini delle distanze dai confini di proprietà privata gli aggetti dei balconi aperti e delle logge e dei bow-windows che superano 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico fra l'edificio e gli stessi confini di proprietà. In ogni caso i bow-windows devono mantenere una distanza minima dal confine di proprietà di ml 3,00.

Nelle zone ove è prevista l'edificazione a confine l'accordo scritto deve essere prodotto nelle forme previste dalla legge.

Qualora un fabbricato regolarmente autorizzato o condonato ricadente in zona residenziale sia posto a distanza inferiore dalla viabilità esistente o prevista dal presente piano, è consentito **l'ampliamento soltanto nella parte opposta a quella fronteggiante la strada, nonché la sopraelevazione limitatamente alla ricostruzione di allineamento precostituiti, nel rispetto comunque degli indici di zona.**

### **5.11-VI (Visuale Libera).**

Esprime il rapporto minimo ml/ml, ammissibile tra il distacco delle varie fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini urbanistici e l'altezza delle fronti stesse.

L'applicazione di tale parametro non deve in ogni caso determinare una distanza tra fabbricati, tra fabbricati e confini e tra fabbricati e viabilità pubblica minore di quanto disposto dal D.M. 1444/68 e dal Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione.

### **5.12-Sc (Superficie coperta).**

La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

### **5.13-Rc (Rapporto massimo di copertura).**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la

$$\text{superficie fondiaria, } R_c = \frac{S_c}{S_f} .$$

### **5.14-Allineamento.**

E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione è obbligatoria nel caso che ciò sia previsto dalle norme e dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo, è facoltativa, e rappresenta quindi il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza, etc.), nel caso di nessuna indicazione in merito.

### **5.15-Spazi interni di edifici.**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro delle aree medesime e che hanno distanze tra pareti che si fronteggiano inferiori a quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sono classificati nei seguenti tipi:

Patio è 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 mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 6,00.

Cortile: è lo spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento supera di 1/4 quella delle pareti che lo circondano; nel caso di pareti arretrate il calcolo deve essere esteso al piano verticale corrispondente alle pareti stesse.

Chiostrina: è lo spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non devono avere altezza superiore a ml. 10,50 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 4,00.

#### **5.16-Indice di piantumazione.**

Indica il numero di piante a medio fusto prescritto, per ogni unità di superficie, con l'eventuale specificazione di essenze.

#### **5.17-Destinazione d'uso.**

Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono situate l'area o la costruzione.

#### **5.18- Sua (Superficie utile abitabile).**

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

#### **5.19- Susa (Superficie utile di servizi e accessori).**

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

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte non abitabili, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali a stretto servizio delle residenze (rimesse, magazzini, depositi, etc.);
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso, vani scala comuni e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

### **Art. 6 - PARCHEGGI PRIVATI E PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

In rapporto agli usi ammessi, in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e nei casi previsti dalle norme delle singole zone vanno individuati spazi di parcheggio privato e di parcheggio pubblico (o privato di uso pubblico), nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni degli edifici.

Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni di qualsiasi tipo, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi c.d. privati, ai sensi dell'art.18 della L. 765/'67 così come modificato dall'art.2, comma 2 della L.122/'89. Tali parcheggi non devono risultare inferiori a 1mq./10 mc. di costruzione e devono essere ricavati nelle costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse.

Nel caso di fabbricati già esistenti è possibile realizzare, ai sensi dell'art.9 della L.24.03.1989, n°122, nei locali siti al piano terreno o nel sottosuolo degli edifici parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli paesaggistici ed ambientali, nonché dei vincoli idrogeologici e di quelli previsti per le zone sismiche.

I summenzionati parcheggi, ai sensi dell'art.9 della L. 24.03.1989, n°122, possono essere altresì realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica e ambientale.

Nelle aree residenziali subordinate alla preventiva redazione ed approvazione di strumenti attuativi e di progetti unitari convenzionati, ai sensi dell'art.14 delle presenti N.T.A. ,devono essere reperiti spazi per parcheggi pubblici in misura non inferiore a 2,5 mq./ab.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, le quantità di aree a parcheggio pubblico devono essere previste nella misura minima di 40mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, ai sensi dell'art.5 del D.M. 02.04.1968, n°1444.

Per gli insediamenti a carattere commerciale devono essere previsti appositi spazi da destinare a parcheggi di uso pubblico nei limiti di quanto previsto dall'art.7 della L.R. 09.08.1999, n°62 e dall'art.35 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.

Le quantità minime sono:

- qualsiasi destinazione d'uso

mq 1 per mc 10 di costruzione, ai sensi L.24.03.1989, n°122 parcheggi privati

- commercio al dettaglio, strutture medie di vendita, centri espositivi, direzionali  
mq.40 per mq.100 di Se (parcheggi pubblici ~~e di uso pubblico~~)

- esercizi pubblici, bar etc.

mq 40 per mq 100 di Se (parcheggi pubblici ~~e di uso pubblico~~)

- teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago, ristoranti

mq 80 per mq 100 di Se (parcheggi pubblici ~~e di uso pubblico~~)

- attrezzature ricettive (alberghi, residence, etc.)

mq. 10 per ogni posto letto (parcheggi pubblici ~~e di uso pubblico~~) e in ogni caso nei limiti del D.M. 1444/68 art.5

- attrezzature sportive coperte e scoperte ed attrezzature scoperte (cinema, piste da ballo ecc.)

mq. 20/3 utenti previsti e in ogni caso nei limiti del D.M. 02.04.1968, n°1444 (parcheggi pubblici ~~e di uso pubblico~~)

Oltre a quanto sopra previsto, i locali commerciali devono disporre delle seguenti quantità di parcheggio ai sensi della L.R. 62/99:

uguale alle superficie di vendita per interventi da 151 mq a 1000 mq;

1,1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi da 1001 a 1500;

## **Art. 7 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Le modalità per intervenire sul patrimonio edilizio esistente, sui singoli edifici e su ciascuna unità edilizia o su gruppi di edifici sono descritti nelle seguenti classi di intervento, così come previsto dall'art. 30 L.R. 70/95 e successive modifiche e integrazioni e **dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni:**

### **a) Interventi di manutenzione ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.L.vo 490/99 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; rifacimento degli elementi architettonici esterni - inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. - purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

Si identificano come manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportano la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

### **b) Interventi di manutenzione straordinaria**

In osservanza alle disposizioni e alle competenze previste dal D.L.vo 490/99 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

- la tinteggiatura esterna ed il rifacimento totale di intonaci;

- Il rifacimento totale delle recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte
- il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali - architravi, solai, coperture - senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori o inferiori delle strutture stesse;
- demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

### **c) Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro conservativo consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e precisamente:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra cui: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- il consolidamento e il ripristino delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- il consolidamento di scale e rampe, senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e in caso di provata necessità, l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- la realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari;
- la demolizione di sovrappiombi, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;

- la riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari, e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne;
- la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, e delle relative canalizzazioni, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- la realizzazione di piccole modifiche distributive interne che non alterino l'organizzazione tipologica originaria;
- demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria

#### **d) Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Sono ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, fatti salvi i nulla-osta necessari per quelli siti in ambiti con vincoli paesaggistici o comunque soggetti a tutela storica e artistica, monumentale o archeologica, **con la stessa volumetria e sagoma degli edifici preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica.**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi previsti dalle leggi vigenti.

#### **f) Demolizione.**

Tali interventi si riferiscono ad edifici che non presentano caratteristiche storiche né costituiscono elemento di continuità e di organicità nel tessuto urbano. La demolizione di tali manufatti è finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e successiva ricostruzione secondo le prescrizioni del P.R.P.E..

#### **Art. 8 – NUOVA COSTRUZIONE.**

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; di attrezzature tecnologiche che superino le altezze di m 2,00, e di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Si considera intervento di nuova edificazione anche:

- a) l'ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- b) la sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- c) l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

**d) Ristrutturazione urbanistica**

Sono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**Art. 9 – VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO –STRALCIATO-**

**Art. 10 – IMPEGNATIVA VOLUMETRICA – STRALCIATO-**

## **TITOLO III**

### **ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

#### **Art. 11 – ATTUAZIONE DEL P.R.G..**

Il PRG si attua per intervento diretto o per intervento preventivo secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativi **ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.** ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia.

Per interventi preventivi si intendono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale o dalle presenti norme.

L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle aree di zone urbanizzate del Comune.

Per favorire l'integrazione, la gestione e l'attuazione del P.R.G. nelle aree dove le opere di urbanizzazioni primaria sono presenti, mentre si ravvisa la necessità di una sistemazione dell'area d'intervento mediante un coordinamento progettuale, si fa ricorso al *"progetto unitario convenzionato"* consistente in un intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione a garanzia del completamento dei servizi necessari e delle necessità della P.A.. Le modalità di redazione ed approvazione del progetto unitario convenzionato sono descritte al successivo art. 14 delle presenti N.T.A..

L'intervento preventivo costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle aree assoggettate a piani attuativi individuate nella tavola n° 6a, 6b, 6c, 6d e 6e con apposita perimetrazione.

L'Amministrazione Comunale può delimitare aree, secondo le modalità dell'art. 26 della L.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, da assoggettarsi a comparti edificatori che possono essere attuati anche attraverso il ricorso ai programmi di recupero urbano o dei programmi integrati.

#### **Art. 12 – METODO DI EQUITA' URBANISTICA -**

Per gli "interventi preventivi" e per quelli diretti da attuarsi a mezzo "progetto unitario convenzionato" il PRG definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso, nonché i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi, come disciplinata dalla normativa delle singole zone. Il PRG ripartisce i diritti edificatori, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto: della disciplina urbanistica previgente, dell'edificazione esistente, della sua legittimità, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

Nell'attuazione dei principi suddetti il P.R.G. adotta i seguenti principi

Garantisce i diritti edificatori annessi all'edificazione esistente legittima anche con trasferimento degli stessi, anche mediante demolizione e ricostruzione, all'interno del lotto nel rispetto delle norme edilizie.

Attribuzione di diritti edificatori maggiorati del 10% a fronte della cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica. La maggiorazione riguarda la sola area oggetto di cessione pubblica [a seguito di intervento diretto](#).

Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata di diritti edificatori il PRG garantisce ai proprietari interessati dagli strumenti urbanistici esecutivi e dai progetti unitari convenzionati, l'equa ripartizione dei diritti edificatori, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà.

Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il PRG garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati. I diritti edificatori possono essere trasferiti all'interno del piano attuativo o progetto unitario convenzionato senza che ciò costituisca variante al PRG, volto ad un migliore progettazione complessiva.

Per gli *"interventi diretti"* il PRG definisce l'edificabilità fondiaria delle singole zone.

Nelle aree consolidate ovvero ove sono esistenti le opere di urbanizzazione, e nelle aree da trasformare parzialmente edificate e dotate di un buon grado di urbanizzazione, il titolo abilitativo può essere richiesto direttamente.

Nelle aree da trasformare poco edificate o non, ovvero in quelle aree interessate da trasformazione edilizia ormai avviata dai precedenti piani, anche al fine di completare le opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo può essere richiesto direttamente previa approvazione di un progetto unitario convenzionato e quindi stipulando una convenzione o atto d'obbligo regolarmente trascritto ove i proprietari realizzano a proprie spese le opere suddette.

### **Art. 13 – COMPENSAZIONE –**

Il presente P.R.G. assume l'obiettivo di compensare l'edificabilità soppressa nelle aree assoggettate a vincolo espropriativo per aree destinate ad urbanizzazioni con il trasferimento del diritto edificatorio dalle aree a standard al lotto residuo della stessa proprietà sulla base del principio di equivalenza del valore economico delle aree. Il proprietario può stipulare una convenzione o atto d'obbligo regolarmente trascritto, all'atto della richiesta del permesso di costruire ove a fronte della cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica acquisterà i diritti edificatori dell'area a standard trasferendoli sul proprio lotto residuo (con il trasferimento si mantiene Uf del lotto ove si vuole edificare maggiorato del 10% per la sola area oggetto di cessione pubblica).

### **Art. 14 – MODALITA' DI FORMAZIONE E ATTUAZIONE DEL "PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO".**

Il Progetto unitario convenzionato è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni di PRG, in quelle parti del territorio dotate di urbanizzazioni primarie e parzialmente edificate.

Tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, una verifica della proposta urbanistica, e ambientale delle iniziative private.

La procedura del progetto unitario convenzionato è avviata mediante la presentazione al Comune dai soggetti che rappresentino, in quanto proprietari o aventi titolo, la maggioranza assoluta del 50% dell'imponibile catastale, del progetto unitario da estendersi all'intero ambito.

Tale progetto è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni di cui al comma 2. Tali elaborati devono, comunque, indicare o contenere:

- a) gli obiettivi specifici da perseguire;
- b) la localizzazione delle allineamenti di massimo ingombro degli edifici;
- c) l'individuazione delle strade e parcheggi;
- d) planimetria generale con l'indicazione delle opere di urbanizzazione in esso previste;
- e) schema di convenzione o atto d'obbligo;

In ogni caso il progetto unitario deve garantire l'allaccio ai pubblici servizi e gli accessi all'area da sistemare, questi ultimi nel rispetto del Codice della strada. Gli accessi relativi ai progetti unitari convenzionati che interessano la S.P. n° 20 per la parete di competenza della Provincia, possono essere localizzati diversamente nell'ambito della stessa area d'intervento; eventuali nuovi accessi devono essere preventivamente autorizzati dall'ente gestore della strada. Le aree destinate a parcheggi ricadenti entro il perimetro del progetto unitario convenzionato non sono vincolanti e possono essere dimensionate o localizzate diversamente purché accessibili da viabilità pubblica esistente o prevista nello stesso progetto. Le quantità minime di spazi pubblici sono riportate nelle relative destinazioni di zona.

Il «progetto unitario convenzionato» è approvato dal Consiglio Comunale con allegato lo schema di convenzione che deve comunque garantire gli standard urbanistici previsti in ciascuna zona. Dopo l'approvazione i partecipanti possono richiedere il permesso di costruire. I non partecipanti possono richiedere il permesso di costruire previa presentazione di un nuovo «progetto unitario preliminare», anche in variante, relativamente alla quota di proprietà, con gli impegni sopra descritti.

## **TITOLO IV**

### DISCIPLINA DELLE ZONE

#### **Art. 15 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE.**

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 nelle quali si applicano le norme precisate negli articoli seguenti:

**Aree consolidate -zona B-:** aree consolidate ovvero parti del territorio interessati da agglomerati residenziali totalmente o parzialmente edificate suddivise in zone:

Zona B1 –Ristrutturazione urbanistica-

Zona B2.1 –Recupero edilizio-

Zona B2.2 –Recupero edilizio e completamento-

Zona B3 –Completamento-

Zona B4.1 -Recupero ambientale e completamento-

Zona B4.2 -Recupero ambientale-

**Aree da trasformare -zona C-:** parti del territorio parzialmente edificate o destinati a nuovi insediamenti edilizi con densità territoriale inferiore a 1.5 mc/mq e un rapporto di superficie coperta inferiore ad 1/8 suddivise in:

Zona C1 -Residenziale di espansione-

Zona C2 -Mista residenziale produttiva-

Zona C3 -Edilizia residenziale pubblica-

Zona C4 -Residenziale di espansione estensiva-

**Aree produttive -zona D-:** parti del territorio parzialmente edificate o destinate a nuovi insediamenti per attività produttive di tipo industriale, artigianale e commerciale suddivise in:

Zona D1 –Industriale artigianale-

Zona D2 –Artigianale-

Zona D3 –Commerciale direzionale-

Zona D4 –Mista commerciale artigianale P.I.P.-

**Aree agricole -zona E-:** parti del territorio destinate ad usi agricoli suddivise in:

Zona E1 -Agricola fucense-

Zona E2 -Agricola produttiva-

Zona E3 -Agricola per insediamenti residenziali-

Zona E4 -Agricola per insediamenti mista-

## **Art. 16 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD, SERVIZI E FASCE DI RISPETTO.**

A completamento della suddivisione del territorio in zone omogenee, il P.R.G. individua gli spazi pubblici per insediamenti residenziali ed attività produttive di cui agli artt. 3, 4 e 5 del DM 1444/68 (zone F1, zona G1 e parcheggi) ed aree (classificate come zone omogenee) a servizio, per attrezzature private e fasce di rispetto nelle quali si applicano le norme precisate negli articoli seguenti:

**Aree destinate a servizi -zona F-**: parti del territorio destinato ad attrezzature e impianti di interesse locale e generale suddivise in:

Zona F1 -Servizi pubblici-

F1.1 –Aree per l’istruzione-

F1.2 –Aree per attrezzature di interesse comune-

F1.3 –Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche-

Zona F2 –Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche private (Servizi privati)-

**Aree destinate a verde -zone G-**: parti del territorio destinato a verde suddivise in:

Zona G1 –Verde pubblico-

G1.1 –Parco pubblico-

G1.2 –Verde pubblico e attrezzato-

G1.3 –Verde archeologico-

Zona G2 –Attrezzature sportive private-

**Fasce di rispetto:** zone del territorio sottoposte a tutela ai sensi dell’art. 80 L.R. 18/83 – Tutela delle coste-, D.L.vo n° 152/99 –rispetto del depuratore-, art. 28 del L. n° 166/2002 –rispetto cimiteriale-.

**Parcheggi:** parti del territorio per parcheggi pubblici.

## **Art. 17 –EDIFICI ESISTENTI.**

-Stralciato -

## **Art. 18 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE**

Per le varie parti di territorio disciplinate dal PRG, sono indicate le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree. La disciplina d'intervento precisa le destinazioni obbligatorie e quelle escluse.

Le destinazioni specifiche nel piano urbanistico e contenute nelle presenti norme tecniche si riferiscono a quelle principali. Sono consentite le destinazioni d'uso accessorie a quelle principali che rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Al fine della attribuzione del tipo di destinazione d'uso si fa riferimento alla seguente classificazione.

### **18.1 -Residenziale**

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste. Si suddivide in:

- a) locali principali: soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, servizi igienici, ambienti abitabili in genere;
- b) locali accessori: ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere, scale interne, cantine, soffitte non abitabili, lavatoi comuni, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, -rimesse, magazzini, depositi, etc.- autorimesse singole e collettive, androni e vani scale comuni, logge e balconi.

### **18.2 Artigianale**

Sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale e la produzione artigianale. Si suddivide in:

- a) artigianato di servizio: attività artigianali di servizio, di supporto, artistico, laboratori artigianali non molesti o inquinanti e di magazzino, di superficie totale di non superiore a mq. 400 di Se esclusi gli accessori esclusi e gli spazi tecnici.
- b) artigianato di produzione: tutte le altre attività artigianali, anche di superficie maggiore ai 400 mq, non comprese nel precedente punto a), depositi e rimesse per materiali da costruzione e per materiali vari, aree fieristiche, depositi per rottami etc.;

### **18.3 Commerciale**

Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita, di esposizione e di servizio, e inoltre i relativi accessori, spazi tecnici e di magazzino. Si suddivide in:

- a) Esercizi di vicinato: attività commerciali a servizio delle residenze, locali espositivi e di vendita di superficie inferiore o uguale a 150 mq di superficie di vendita;
- b) Medie strutture di vendita: attività commerciali, locali espositivi e di vendita, mercati, supermercati, cooperative di consumo, mercati all'ingrosso, grandi magazzini coperti per la grande distribuzione, concessionarie, parchi di vendita, depositi e rimesse per materiali da costruzione e per materiali vari, aree fieristiche, depositi per rottami etc di superficie compresa tra i 150 mq ed i 1500 mq;

- c) Esercizi pubblici: ristoranti, trattorie, bar, pub, sale di ritrovo e di svago, con l'esclusione di locali quali discoteche ed altre attività rumorose. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.
- d) –Stralciato-

#### **18.4 Direzionale**

Sono compresi in tale uso gli spazi per uffici privati con i relativi accessori, spazi tecnici e di magazzino. Rientrano in questa destinazione gli uffici vari, agenzie varie, sindacati, partiti, studi professionali, ambulatori e laboratori ecc, .

#### **18.5 Industriale**

Sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale grandi, medie e piccole, attività produttive e accessorie, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

#### **18.6 Agricola**

Sono compresi in tale uso:

- a) le residenze secondo le modalità e prescrizioni della L.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, avente una tipologia edilizia uni e bifamiliare con un massimo di due piani fuori terra ed altezza massima pari a ml 7,50;
- b) i manufatti connessi alla conduzione del fondo: ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, di irrigazione e di smaltimento;
- c) gli impianti produttivi quali impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica;
- d) agriturismo;

#### **18.7 Ricreativo**

Sono compresi in tale uso tutte le attività legate allo svago quali sale da ballo, scuola di danza, sale da gioco, cinema, teatri, attrezzature per il tempo libero ed attrezzature sportive fino a 400 mq di Se esclusi gli accessori.

#### **18.8 Ricettivo**

Sono compresi in tale uso tutte le strutture ricettive e turistiche quali locande, pensioni, alberghi, residence, motel, camping, aree di sosta, villaggi turistico-residenziali e coabitativo ovvero: collegi, colonie, ostelli, case per studenti, convivenze

## 18.9 Sportivo

Sono compresi in tale uso le aree attrezzate per il gioco e lo sport, campi da gioco, piste varie, piscine coperte e scoperte, maneggi -con le limitazioni previste dall'art. 72 punto e) della L.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni per i locali di ricovero degli animali , e relativi accessori -servizi igienici, spogliatoi, soccorso, ristoro, etc.), palestre e palazzetti per lo sport etc.

## 18.10 Tecnologico

Sono compresi in tale uso le cabine, trasformatori, reti elettriche B.T., rete distribuzione locale metano e gas, rete fognante, acquedotti, centralini e reti telefoniche, impianti di irrigazione, impianti di smaltimento, impianti di illuminazione, depuratori, discariche controllate, tralicci, impianti di captazione, sollevamento, antenne, parcheggi ed autorimesse, lavorazione e trasformazione di materiali di cava, lavorazioni e recupero di materiali inerti edili, stazioni carburanti, **mattatoi e rimesse per mezzi pubblici.**

## 18.11 Istruzione

Sono compresi in tale uso gli istituti e scuole di grado primario e del ciclo dell'obbligo quali scuole materne, asili nido, scuole elementari, scuole medie inferiori ~~ed eventualmente superiori.~~

## 18.12 Interesse comune

Sono compresi in tale uso:

- a) religioso: Chiese ed altri luoghi di culto, comprese sale ed oratori adiacenti, sedi parrocchiali, conventi, seminari;
- b) sanitario: dispensari, consultori medici e pediatrici, centri diagnostici, ambulatori e poliambulatori **pubblici**, servizi sociosanitari, centri di accoglienza, centri di riabilitazione, centri di servizi sanitari e strutture di supporto relative;
- c) culturale: biblioteche, sale di esposizione, mostre, musei, centri culturali, edifici di esposizioni culturali ed artistiche, strutture scientifico-culturali;
- d) sociale: centri sociali e centri civici;
- e) **delegazioni comunali e altri uffici di quartiere,uffici pubblici a livello comunale e sovracomunale.**

## Art. 19 – AREE RESIDENZIALI

Le aree residenziali comprendono le zone consolidate, definite come zone B, e le zone da trasformare, definite come zone C, assoggettate ad intervento diretto e pianificazione attuativa. Esse si suddividono in:

## **Aree consolidate -zona B-**

Zona B1 –Ristrutturazione urbanistica-

Zona B2.1 –Recupero edilizio-

Zona B2.2 –Recupero edilizio e completamento-

Zona B3 –Completamento-

Zona B4.1 -Recupero ambientale e completamento-

Zona B4.2 -Recupero ambientale-

## **Aree da trasformare -zona C-**

Zona C1 -Residenziale di espansione-

Zona C2 -Mista residenziale produttiva-

Zona C3 -Edilizia residenziale pubblica-

Zona C4 -Residenziale di espansione estensiva-

### **19.1 –Zona B1 –Ristrutturazione urbanistica**

Sono aree consolidate ovvero parti del territorio interessati da agglomerati residenziali edificate corrispondente all'area centrale del P.R.P.E. adottato con delibera di c.c. n° 70 del 30.12.1999 ed approvato con delibera di c.c. n° 3 del 22/03/2003.

L'attuazione della zona è subordinata alle prescrizioni del PRPE di cui sopra.

Nelle zone assoggettati dal P.R.G. in vigore a piano attuativo, comparto edificatorio, P.R.P.E. approvato, valgono le previsioni in esso riportato fino alla decadenza (per decorrenza dei termini degli stessi, etc.). **Trascorso l'arco temporale di validità del suddetto P.R.P.E. valgono gli indici e i parametri di seguito indicati:**

~~in caso di **intervento preventivo**, il P.R.P.E. gli indici e parametri saranno i seguenti:~~

~~It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 3 mc/mq;~~

~~Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 1 mq/mq~~

~~H (Altezza massima) = 7,50 ml~~

~~Parcheggi = come da art. 6 delle presenti N.T.A.~~

~~Destinazioni d'uso: conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio fino a mq 150 di Se), 18.3 lett. a e lett. c (esercizi di vicinato ed esercizi pubblici fino a mq 150 di Se), 18.4 (direzionale fino a mq 150 di Se), 18.7 (ricreativo e limitatamente alle sale da gioco ed attrezzature per il tempo libero e fino mq 150 di Se), 18.8 (ricettivo e limitatamente a locande ed alberghi con un massimo di 20 posti letto);~~

### **19.2 –Zona B2.1 –Recupero edilizio**

La zona B2.1, definita come zona di recupero, comprendono parti del territorio quasi totalmente edificate. Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio fino a mq 150 di Se), 18.3 lett. a e lett. c (esercizi di vicinato ed **esercizi pubblici** fino a mq 150 di

**Superficie di vendita**, 18.4 (direzionale fino a mq 150 di Se), 18.7 (ricreativo e limitatamente alle sale da gioco ed attrezzature per il tempo libero e fino mq 150 di Se), 18.8 (ricettivo e limitatamente a locande ed alberghi con un massimo di 20 posti letto).

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art.11 delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

In caso sopraelevazione o ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 1 mq/mq (max 0,7 mq/mq per i locali principali – 0,3 mq/mq per gli accessori)

**Rc** = 100% per lotti liberi inferiori a 100 mq e 50% per lotti liberi superiori a 250 mq per lotti liberi di superficie compresa fra i 100 e i 250 mq il rapporto di copertura viene calcolato con interpolazione lineare.

**H** (altezza max fabbricati) = 7.50 ml

**Distanze dalle Strade** = come da art.27 delle presenti N.T.A.

**Distacchi tra edifici** = pari all'altezza dell'edificio più alto con un min. di ml 10.00

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine

**Distacchi dai confini** = pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5.00 ml.

Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti.

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A..

Fermo restando il rispetto degli indici del presente articolo, è consentito un ampliamento della Se esistente, anche mediante demolizione e ricostruzione della stessa limitatamente a edifici unifamiliari e lotti esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche fino a un massimo complessivo di mq. 110 di Se residenziale per unità familiare. Tali interventi comunque devono rispettare le disposizioni inerenti la distanza fra fabbricati e la disciplina sismica.

Dove esistono allineamenti precostituiti sul fronte stradale è consentita l'edificazione o ampliamento di edifici in allineamento, in pianta e in altezza, con edifici e/o isolati esistenti nel rispetto della vigente normative delle zone sismiche, salvo il caso che questi fronteggino strade di cui è previsto il ridimensionamento.

Nelle zone assoggettati dal P.R.G. in vigore a piano attuativo, comparto edificatorio, P.R.P.E. approvato, valgono le previsioni in esso riportato fino alla decadenza (per decorrenza dei termini degli stessi, etc.). In tal caso valgono gli indici e i parametri della zona di appartenenza.

### 19.3 –Zona B2.2 –Recupero edilizio e completamento

La zona B2.2, definita come zona di recupero e completamento, comprendono parti del territorio parzialmente edificate. Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio fino a mq 150 di Se), 18.3 lett. a e lett. c (esercizi di vicinato ed esercizi pubblici fino a mq 150 di **Superficie di vendita**), 18.4 (direzionale fino a mq 150 di Se), 18.7 (ricreativo e limitatamente alle sale da gioco ed attrezzature per il tempo libero e fino mq 150 di Se), 18.8 (ricettivo e limitatamente a locande ed alberghi con un massimo di 20 posti letto),;

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

In caso sopraelevazione o ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

**Uf** = per lotti inferiori a 250 mq = 0,80 mq/mq (max 0,5 mq/mq per i locali principali – 0,3 mq/mq per gli accessori); per lotti superiori a 500 mq. = 0.5 mq/mq (max 0,35 mq/mq per i locali principali – 0,15 mq/mq per gli accessori). Per lotti di superficie compresa fra i 250 e i 500 mq l'U.F. viene calcolato con interpolazione lineare.

**Rc** = 100% per lotti liberi inferiori a 100 mq e 50% per lotti liberi superiori a 250 mq per lotti liberi di superficie compresa fra i 100 e i 250 mq il rapporto di copertura viene calcolato con interpolazione lineare.

**Us** = 75% per lotti superiori a 250 mq;

**H** (altezza max fabbricati) = 7.50 ml

**Distanze dalle Strade** = **come da art.27 delle presenti N.T.A.**;

**Distacchi tra edifici** = pari all'altezza dell'edificio più alto **con un min. di ml 10.00**

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine

**Distacchi dai confini** = pari alla metà dell'altezza del fabbricato **con un minima di 5.00 ml.**

Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti.

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A.

**Fermo restando il rispetto degli indici del presente articolo, è consentito un ampliamento della Se esistente, anche mediante demolizione e ricostruzione della stessa limitatamente a edifici unifamiliari e lotti esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche fino a un massimo complessivo di mq. 110 di Se residenziale per unità familiare.**

Dove esistono allineamenti precostituiti **sul fronte stradale** è consentita l'edificazione o ampliamento di edifici in allineamento, in pianta e in altezza, con edifici e/o isolati

esistenti **nel rispetto della vigente normative delle zone sismiche**, salvo il caso che questi fronteggino strade di cui è previsto il ridimensionamento.

Nelle zone assoggettati dal P.R.G. in vigore a piano attuativo, comparto edificatorio, P.R.P.E. approvato, valgono le previsioni in esso riportato fino alla decadenza (per decorrenza dei termini degli stessi, etc.). **In tal caso valgono gli indici e i parametri della zona di appartenenza.**

#### **19.4 –Zona B3 –Completamento.**

La zona B3, definita come zona di completamento, comprendono parti del territorio parzialmente edificate. Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio fino a mq 250 di Se), 18.3 lett. a e lett. c (esercizi di vicinato ed esercizi pubblici fino a mq 250 di **Superficie di vendita**), 18.4 (direzionale fino a mq 250 di Se), 18.7 (ricreativo e limitatamente alle sale da gioco ed attrezzature per il tempo libero e fino a mq 250 di Se), 18.8 (ricettivo e limitatamente a locande ed alberghi con un massimo di 40 posti letto), 18.9 (sportivo);

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

In caso sopraelevazione o ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0.5 mq/mq (max 0,35 mq/mq per i locali principali– 0,15 mq/mq per gli accessori)

**Rc** = 50%.

**Us** = 60%

**H** (altezza max fabbricati) = 7.50 ml

**Distanze dalle Strade** = **come da art.27 delle presenti N.T.A.**

**Distacchi tra pareti finestrate** = ml 10.00

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml.

Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti.

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A.

## 19.5 –Zona B4.1 –Recupero ambientale e completamento.

La zona B4.1, definita come recupero ambientale e completamento, comprende parti del territorio parzialmente edificate, con una tipologia bifamiliare realizzata dall'ARSA (ex Ente Fucino). La zona deve essere recuperata sotto il profilo ambientale per salvaguardare l'originaria tipologia. Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio fino a mq 250 di Se), 18.3 lett. a e lett. c (esercizi di vicinato ed esercizi pubblici fino a mq 250 di **Superficie di vendita**), 18.4 (direzionale fino a mq 250 di Se), 18.7 (ricreativo e limitatamente alle sale da gioco ed attrezzature per il tempo libero e fino mq 250 di Se), 18.8 (ricettivo e limitatamente a locande ed alberghi con un massimo di 40 posti letto), 18.9 (sportivo). Per la tipologia esistente è possibile prevedere solo usi conformi agli artt. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio), 18.3 lett. a e lett. c (esercizi di vicinato ed esercizi pubblici), 18.4 (direzionale).

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art.11 delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione, salvaguardando la tipologia bifamiliare esistente con interventi unitari sulle facciate (tinteggiature, infissi, coperture, etc.);

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

Sono vietati ampliamenti sui fabbricati a tipologia bifamiliare originaria e modifiche della sagoma e dei prospetti. Eventuali scale completamente aperte possono essere realizzate nella parte posteriore, dei fabbricati. Nuovi fabbricati possono essere realizzati nella parte retrostante dei lotti (parte opposta di via Salandra e via San Cipriano), rispettando i seguenti indici e parametri estesi all'intero lotto:

**Uf** = 0.30 mq/mq (max 0,20mq/mq per i locali principali – 0,10 mq/mq per gli accessori)

**Rc** = 50%.

**Us** = 50%

**H** (altezza max fabbricati) = 7.50 ml

**Distanze dalle Strade** = **come da art.27 delle presenti N.T.A.**

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine come da impianto originario;

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml.

Possibilità di edificazione a confine nel caso di assenso dei proprietari confinanti come da impianto originario.

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A.

## 19.6 –Zona B4.2 –Recupero ambientale.

La zona B4.2, definita come recupero ambientale, comprende parti del territorio edificate, con una tipologia di tipo economico e popolare, palazzine quadrifamiliari (cosiddette padiglioni) realizzate negli anni 40-50, tipologia in linea e a schiera realizzate negli anni 60-70 dal Comune e dal Genio Civile, in località Garbatella. La zona deve essere recuperata sotto il profilo ambientale per salvaguardare l'originaria tipologia.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio fino a mq 150 di Se), 18.3 lett. a (esercizi di vicinato), 18.4 (direzionale fino a mq 150 di Se).

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art.11 delle presenti N.T.A. limitatamente a:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione, salvaguardando la tipologia originaria esistente con interventi unitari sulle facciate (tinteggiature, infissi, coperture, etc.);

modifiche di destinazione d'uso, nei limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

## 19.7 –Zona C.1 –Residenziale di espansione.

Le zone C1 sono aree di nuovo insediamento ovvero parti del territorio già interessate da agglomerati residenziali parzialmente edificate o completamente inedificate.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio fino a mq 400 di Se), 18.3 lett. a, lett. b e lett. c (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 400 di **Superficie utile massima** ed esercizi pubblici fino a mq 400 di **Superficie utile massima**), 18.4 (direzionale fino a mq 400 di Se), 18.7 (ricreativo e limitatamente alle sale da gioco ed attrezzature per il tempo libero e fino mq 400 di Se), 18.8 (ricettivo e limitatamente a locande ed alberghi con un massimo di 50 posti letto), 18.9 (sportivo);

Per le parti del territorio parzialmente edificate e dotate di un buon grado di urbanizzazione, perimetrate nelle tavole 6a, 6b, 6c, 6d e 6e, il piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art.11 delle presenti N.T.A.; sono ammessi interventi di sopraelevazione o ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, applicando i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0.30 mq/mq (max 0,20 mq/mq per i locali principali – 0,10 mq/mq per gli accessori)

**Rc** = 35%.

**Us** = 50%

**H** (altezza max fabbricati) = 10,50 ml

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00 o la maggiore distanza prevista dall'art.9, punto 3) del **D.M.1444 del 02.04.1968**

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml. o la distanza maggiore derivante dall'applicazione dall'art.9, punto 3) del D.M.1444 del 02.04.1968

Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti.

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

Per le parti del territorio poco edificate o inedificate, ma dotate di un buon grado di urbanizzazione primaria, appositamente perimetrata nelle tavole 6a, 6b, 6c, 6d e 6e come "Aree soggette a progetto unitario convenzionato", il piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 e 14 delle presenti N.T.A.. L'edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del progetto unitario convenzionato che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0.30 mq/mq (max 0,20 mq/mq per i locali principali – 0,10 mq/mq per gli accessori);

**Rc** = 35%.

**Us** = 50%;

**Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici devono essere reperiti nel rispetto delle quantità previste dall'art.3 del D.M. 02.04.1968, relativamente agli usi residenziali e dall'art.5 del D.M. 02.04.1968 relativamente agli altri usi.**

**Viabilità:** nel rispetto dell'art. 14;

**H** (altezza max fabbricati) = 10,50 ml;

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00 e comunque nel rispetto della distanza prevista dall'art.9 del D.M. 02.04.1968;

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml

Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti.

**Parcheggi privati** = come da art.6 delle presenti N.T.A.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione.

Per le parti del territorio inedificate, ma dotate di un parziale grado di urbanizzazione primaria e appositamente perimetrata nelle tavole 6a, 6b, 6c, 6d e 6e come "Aree soggette a

piano preventivo”, il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata secondo quanto stabilito dall’art. 11 delle presenti N.T.A. e alla legislazione regionale e nazionale vigente. L’edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del piano preventivo che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0.30 mq/mq (max 0,20 mq/mq per i locali principali – 0,10 mq/mq per gli accessori);

**Us** = 50%;

**Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici devono essere reperiti nel rispetto delle quantità previste dall’art.3 del D.M. 02.04.1968 relativamente agli usi residenziali, e dall’art.5 del D.M. 02.04.1968 relativamente agli altri usi**

**Viabilità:** come da piano attuativo da cedersi gratuitamente;

**H** (altezza max fabbricati) = 10,50 ml;

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra pareti finestrate** = ml 10.00 o la maggiore distanza prevista dall’art.9 del D.M. 02.04.1968;

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml o edificazione a confine nell’ambito dei lotti ricadenti nello stesso ambito.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall’art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione.

## **19.8 –Zona C.2 –Mista residenziale produttiva.**

La zona C2 sono aree di nuovo insediamento ovvero parti del territorio già interessate da agglomerati residenziali parzialmente edificate o completamente inedificate.

Le destinazioni d’uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale), 18.2 (artigianato di servizio fino a mq 400 di Se e di produzione ad esclusione dei depositi per rottami), 18.3 lett. a, lett. b e lett. c (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 400 di Superficie utile massima ed esercizi pubblici fino a mq 400 di Superficie utile massima), 18.4 (direzionale fino a mq 400 di Se), ~~18.6 (agricola (ad esclusione del punto c) solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale)~~, 18.7 (ricreativo fino mq 400 di Se), 18.9 (sportivo);

Per le parti del territorio parzialmente edificate e dotate di un buon grado di urbanizzazione localizzate maggiormente a ridosso dell’area fucense (zona produttiva), perimetrata nelle tavole 6a, 6b, 6c, 6d e 6e, il piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall’art.11 delle presenti N.T.A.; sono ammessi interventi di sopraelevazione o ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, applicando i seguenti indici e parametri:

**Uf = 0.35 mq/mq (per il residenziale max 0,15 mq/mq)**

**Rc** = 50%.

**Us** = 60%

**H** (altezza max fabbricati) = 10.50 ml

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00 o la maggiore distanza prevista dall'art.9, punto 3) del D.M. 02.04.1968, n°1444;

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml.

Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti.

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità previste dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

Per le parti del territorio inedificate, ma dotate di un parziale grado di urbanizzazione primaria appositamente perimetrate nelle tavole 6a, 6b, 6c, 6d e 6e come "Aree soggette a piano preventivo", il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A. e alla legislazione regionale e nazionale vigente. L'edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del piano preventivo che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0.35 mq/mq (max 0,15 mq/mq per il residenziale – 0,20 mq/mq per gli accessori);

**Us** = 60%;

**Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici devono essere reperiti nel rispetto delle quantità previste dall'art.3 del D.M. 02.04.1968, relativamente agli usi residenziali e dall'art.5 del D.M. 02.04.1968 relativamente agli altri usi;**

**Viabilità:** come da piano attuativo da cedersi gratuitamente;

**H** (altezza max fabbricati) = 10.50 ml;

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra pareti finestrate** = ml 10.00 e comunque nel rispetto dell'art.9, punto 3 del D.M. 02.02.1968, n°1444;

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml o edificazione a confine nell'ambito dei lotti ricadenti nello stesso ambito.

~~In sede di pianificazione attuativa possono essere previsti lotti di terreno per le esigenze degli imprenditori agricoli a titolo principale con la stessa procedura sopra riportata (nel presente articolo).~~

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità previste

dall'art. 7 delle presenti norme e **modifiche di destinazioni d'uso in altre destinazioni d'uso ammesse dal comma 3 del presente articolo entro il limite del 20% della Se esistente della singola unità immobiliare o dell'intero fabbricato (solamente con il consenso degli altri proprietari), con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art.6 delle presenti N.T.A.**

### **19.9 –Zona C.3 –Edilizia residenziale pubblica.**

La zona C3 sono aree di nuovo insediamento per l'Edilizia Residenziale Pubblica che comprendono parti del territorio ove sono stati realizzati negli ultimi anni simili interventi.

L'area, localizzata in adiacenza a via Almirante e via del Cimitero è dotata di un buon grado di urbanizzazione primaria.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio fino a mq 200 di Se), 18.3 lett. a, e lett. c (esercizi di vicinato ed esercizi pubblici fino a mq 200 di **Superficie di vendita**), ~~18.4 (direzionale fino a mq 200 di Se), e 18.7 (ricreativo e limitatamente alle sale da gioco ed attrezzature per il tempo libero e fino a mq 200 di Se).~~

In tale zona il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (quest'ultimo con le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 18/1983 e s.m.i.e all'art.43 della L.R. 11/99), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0.80 mq/mq (max 20% della Se può essere destinata ad usi diversi dal residenziale conformemente al presente articolo);

**Us** = 60%;

**Parcheggi** = ai sensi dell'art.6 delle presenti N.T.A.

**Urbanizzazioni:** 18mq/ab;

**Viabilità:** come da piano attuativo;

**H** (altezza max fabbricati) = 10,50 ml;

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra pareti finestrate** = ml 10.00 **e comunque nel rispetto dell'art.9, punto 3 del D.M.1444/1968;**

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità previste dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni a sopravvenute modifiche della legislazione e modifiche di destinazione d'uso entro **il limite del 20% della Se esistente della singola unità immobiliare o dell'intero fabbricato (solamente con il consenso degli altri proprietari), con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..**

### **19.10 –Zona C.4 –Residenziale di espansione estensiva.**

La zona C4 sono aree di nuovo insediamento ovvero parti del territorio già interessati da agglomerati residenziali e quindi parzialmente edificate.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale), 18.2 lett. a (artigianato di servizio fino a mq 200 di Se), 18.3 lett. a e lett. c (esercizi di vicinato ed esercizi pubblici fino a mq 200 di **Superficie di vendita**), 18.4 (direzionale fino a mq 200 di Se), 18.7 (ricreativo e limitatamente alle sale da gioco ed attrezzature per il tempo libero e fino a mq 200 di Se), 18.8 (ricettivo e limitatamente a locande ed alberghi con un massimo di 50 posti letto), 18.9 (sportivo);

Per le parti del territorio parzialmente edificate e dotate di un buon grado di urbanizzazione, perimetrate nelle tavole 6a, 6b, 6c, 6d e 6e, il piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art.11 delle presenti N.T.A.; sono ammessi interventi di sopraelevazione o ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, applicando i seguenti indici e parametri:

**Uf = 0.28 mq/mq (max 0,20 mq/mq per i locali principali – 0,08 mq/mq per gli accessori)**

**Us = 40%**

**H** (altezza max fabbricati) = 7.50 ml

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml.

Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti.

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

Per le parti del territorio poco edificate o inedificate, ma dotate di un buon grado di urbanizzazione primaria, appositamente perimetrate nelle tavole 6a, 6b, 6c, 6d e 6e come "Aree soggette a progetto unitario convenzionato", il piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 e 14 delle presenti N.T.A.. L'edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del progetto unitario convenzionato che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut = 0.25 mq/mq (max 0,20 mq/mq per il residenziale – 0,05 mq/mq per gli accessori);**

**Us = 40%;**

**Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici devono essere reperiti nel rispetto delle quantità previste dall'art.3 del D.M. 02.04.1968 relativamente agli usi residenziali, e dall'art.5 del D.M. 02.04.1968 relativamente agli altri usi;**

**Viabilità:** nel rispetto dell'art. 14;

**H** (altezza max fabbricati) = 7.50 ml;

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml

Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti.

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

## **Art. 20 – AREE PRODUTTIVE**

Le aree produttive comprendono le aree destinate prevalentemente agli insediamenti produttivi. Esse si suddividono in:

### **Aree produttive -zona D-**

Zona D1 –Industriale artigianale-

Zona D2 –Artigianale-

Zona D3 –Commerciale-

Zona D4 –Mista commerciale artigianale P.I.P.-

### **20.1 –Zona D1 –Industriale artigianale.**

La zona D1 sono parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi di tipo, industriale, artigianale e commerciale di servizio ed al completamento quelli esistenti. Essa è localizzata prevalentemente nella zona a nord-ovest del paese, salvo una piccola area localizzata ad est, sede di un insediamento esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale limitatamente ad un solo alloggio di mq 150 per intervento a servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia), 18.2 (artigianato), ~~18.9 (sportivo)~~, 18.5 (industriale) e 18.10 (tecnologico).

L'edificazione è subordinata alla redazione ed approvazione del progetto preliminare convenzionato per la sistemazione dell'area, secondo quanto stabilito dall'art. 11 e 14

delle presenti N.T.A. Gli usi consentiti sono quelli riportati nel presente articolo, ad esclusione per la sola area ubicata ad est sede di un insediamento esistente perimetrata nella tav. 6b come "Aree soggette a progetto unitario convenzionato" dell'art. 18.10 (tecnologico). L'edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del progetto unitario convenzionato che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0,40 mq/mq (compresi gli alloggi residenziali).

**Us e Rc = 40%** della Sf.

**Standards** = 15% di St; nel rispetto dell'art 6 delle presenti N.T.A. per gli altri usi;

**Viabilità:** nel rispetto dell'art. 14;

**H** (altezza max fabbricati) = 10,00 ml;

**Distanze dalle Strade** = 10 ml per edifici industriali ed artigianali di produzione; 5,00 ml per gli altri usi.

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00;

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml

**Lotto minimo** = 2000 mq per destinazione d'uso industriale; = 1500 mq per altri usi;

La sistemazione del lotto dovrà avvenire in modo tale da evitare un'introspezione con alberature di alto fusto lungo la strada provinciale e lungo i confini di proprietà (nel rispetto delle distanze della normativa vigente).

Le recinzioni fronteggianti le strade dovranno essere arretrate per una profondità di ml 3,00 dalla strada stessa.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

Per le parti del territorio inedificate e scarsamente urbanizzate appositamente perimetrata nella tavola 6e come "Aree soggette a piano preventivo", il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A. e alla legislazione regionale e nazionale vigente. L'edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del piano preventivo che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0,40 mq/mq (compresi gli alloggi residenziali)

**Rc = 40%**

**Standards** = 15% di St; nel rispetto dell'art 6 delle presenti N.T.A. per gli altri usi;

**Viabilità:** come da piano attuativo da cedersi gratuitamente;

**H** (altezza max fabbricati) = 10,00 ml;

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra pareti finestrate** = ml 10.00;

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml.

**Lotto minimo** = 2000 mq per destinazione d'uso industriale e sportivo; = 1500 mq per altri usi;

Le recinzioni fronteggianti le strade dovranno essere arretrate per una profondità di ml 3,00 dalla strada stessa.

## **20.2 –Zona D2 –Artigianale.**

La zona D2 sono parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi di tipo artigianale e al completamento quelli esistenti. Essa è localizzata prevalentemente nella zona a nord-ovest del paese, salvo una piccola area localizzata ad est, nelle vicinanze del cimitero, sede di un insediamento esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale limitatamente ad un solo alloggio di mq 150 per intervento a servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia), 18.2 (artigianato), 18.3 lett. d ~~18.6 lett. e (agricolo per impianti produttivi (ad eccezione della produzione zootecnica)~~, e 18.10 (tecnologico).

Per le parti del territorio completamente o parzialmente edificate e dotate di un buon grado di urbanizzazione, perimetrata nella tavola 6a, 6b, 6c, 6d e 6e, il piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art.11 delle presenti N.T.A.; sono ammessi interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, applicando i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,35 mq/mq (compreso l'alloggio residenziale)

**Rc** = 40%.

**Us** = 40%

**H** (altezza max fabbricati) = 10,00 ml

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml.

Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti.

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A.

**Opere di urbanizzazione secondarie, ai sensi dell'art.5 del D.M. 02.04.1968, n°1444** = 15% della superficie fondiaria, da cedersi gratuitamente al Comune da sistemarsi su fronte strada o facilmente accessibile cedendo anche l'area destinata a viabilità di accesso.

Le recinzioni fronteggianti le strade dovranno essere arretrate per una profondità di ml 3,00 dalla strada stessa.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

Per le parti del territorio poco edificate o inedificate, si subordina l'edificazione alla redazione ed approvazione del progetto preliminare convenzionato per la sistemazione urbanistica dell'area. La stessa è perimetrata come "Aree soggette a progetto unitario convenzionato", e si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 e 14 delle presenti N.T.A.. L'edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del progetto unitario convenzionato che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0,35 mq/mq (compresi gli alloggi residenziali)

**Rc** = 60%.

**Us** = 40%

**Standards** = 15% di St; nel rispetto dell'art 6 delle presenti N.T.A. per gli altri usi;

**Viabilità:** nel rispetto dell'art. 14;

**H** (altezza max fabbricati) = 10,00 ml

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml.

Possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine

Le recinzioni fronteggianti le strade dovranno essere arretrate per una profondità di ml 3,00 dalla strada stessa.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione.

Per le parti del territorio inedificate e scarsamente urbanizzate appositamente perimetrare nella tavola 6e come "Aree soggette a piano preventivo", il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A. e alla legislazione regionale e nazionale vigente. L'edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del piano preventivo che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0,35 mq/mq (compresi gli alloggi residenziali)

**Us e Rc** = 60%;

**Standards** = 15% di St; nel rispetto dell'art 6 delle presenti N.T.A. per gli altri usi;

**Viabilità:** come da piano particolareggiato da cedere gratuitamente;

**H** (altezza max fabbricati) = 10,00 ml;

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra pareti finestrate** = ml 10.00;

**Distacchi dai confini** = 5.00

Le recinzioni fronteggianti le strade dovranno essere arretrate per una profondità di ml 3,00 dalla strada stessa.

### 20.3 –Zona D3 –Commerciale direzionale e turistico-ricettivo.

La zona D3 sono parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi di tipo commerciale e direzionale e al completamento quelli esistenti. Essa è localizzata lungo le arterie principali (S.P. n° 20 e n° 22) oltre alle aree sedi di attività esistenti ed in via di sviluppo.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale limitatamente ad un solo alloggio di mq 150 per intervento a servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia), 18.3 lett. b (commerciale), 18.4 (direzionale), 18.8 (ricettivo nei limiti della previsione di aree turistiche di cui al P.R.G. vigente, approvato con Deliberazioni di Consiglio Provinciale nn°35/95 e n°42/96) e 18.10 (tecnologico limitatamente ai parcheggi ed autorimesse e stazioni carburanti).

Per le parti del territorio completamente o parzialmente edificate e dotate di un buon grado di urbanizzazione, perimetrata nella tavola 6a, 6b, 6c, 6d e 6e, il piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art.11 delle presenti N.T.A.; sono ammessi interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, applicando i seguenti indici e parametri:

**Uf** = ~~0,35~~ **0,90** mq/mq (compreso l'alloggio residenziale)

**Rc** = 35%.

**Us** = 40%

**H** (altezza max fabbricati) = 10,00 ml

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.

**Distacchi tra edifici** = ml 10.00

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml.

**Lotto minimo** = 1500 mq

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A. da sistemarsi su fronte strada o facilmente accessibili cedendo anche l'area destinata a viabilità di accesso.

**Verde** = 40 mq/100 mq di S.e. ad uso commerciale e/o direzionale da cedersi gratuitamente al Comune.

~~Per la realizzazione di camping e aree di sosta, con esclusione di ogni forma di insediamento permanente o semipermanente, è consentita la realizzazione di opere strettamente necessario, quali servizi igienico sanitari, uffici, sale di ritrovo comune, etc., il Piano si attua applicando i seguenti indici e parametri:~~

~~**Uf** = 0,05 mc/mq~~

~~**H** (altezza max dei fabbricati) = 3,50 ml~~

~~**VI** (indice di visuale libera = 2 con un minimo di 10,00 ml dalle costruzioni~~

~~**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A. da sistemarsi su fronte strada o facilmente accessibili cedendo anche l'area destinata a viabilità di accesso.~~

## ~~Distanze dalle Strade = come da art. 27 delle presenti N.T.A.~~

Le recinzioni fronteggianti le strade dovranno essere arretrate per una profondità di ml 3,00 dalla strada stessa.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso, con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

Per le parti del territorio inedificate e scarsamente urbanizzate appositamente perimetrate nella tavola 6d come "Aree soggette a piano preventivo", il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A. e alla legislazione regionale e nazionale vigente. L'edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del piano preventivo che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0,35 mq/mq (compresi gli alloggi residenziali)

**Us** = 40%;

**Standards** = 80 mq/100 mq di Superficie Lorda di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici, degli edifici previsti ad uso commerciale e direzionale, nel rispetto dell'art 6 delle presenti N.T.A. per gli altri usi ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68;

**Viabilità:** come da piano particolareggiato da cedere gratuitamente;

**H** (altezza max fabbricati) = 10,00 ml;

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra pareti finestrate** = ml 10.00;

**Distacchi dai confini** = 5.00

**Lotto minimo** = 1500 mq

Le recinzioni fronteggianti le strade dovranno essere arretrate per una profondità di ml 3,00 dalla strada stessa.

### **20.4 –Zona D4 –Mista commerciale artigianale P.I.P..**

La zona D4 sono parti del territorio inedificate, localizzata ad est del paese, destinate agli insediamenti produttivi di tipo commerciale ed artigianale da attuarsi con le finalità di cui dell'art. 27 della L. 865/71.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.1 (residenziale limitatamente ad un solo alloggio di mq 150 per intervento a servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia), 18.2 (artigianato, la cui previsione deve essere contenuta nei limiti, espressi in termini di impiego di aree, del 27% della Superficie Territoriale), 18.3 lett. b (commerciale, la cui previsione deve essere contenuta

nei limiti, espressi in termini di impiego di aree, del 73% della Superficie Territoriale), 18.7 e 18.10 (tecnologico limitatamente ai parcheggi ed autorimesse e stazioni carburanti).

In tale zona il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (quest'ultimo con le modalità di cui della L.R. 11/99) secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A. e alla legislazione regionale e nazionale vigente. L'edificazione quindi è subordinata alla redazione ed approvazione del piano preventivo che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0,40 mq/mq (compresi gli alloggi residenziali)

**Us** = 40%;

**Standards di cui al D. M. 02.04.1968, n°1444** = 80 mq/100 mq di Superficie Lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici per gli edifici previsti ad uso commerciale, comunque nel rispetto dell'art.5 del D.M. 1444/68 e 25% della St per usi artigianali; nel rispetto dell'art 6 delle presenti N.T.A. per gli altri usi;

**Viabilità:** come da piano particolareggiato da cedere gratuitamente;

**H** (altezza max fabbricati) = 10,00 ml;

**Distanze dalle Strade** = come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra pareti finestrate** = ml 10.00;

**Distacchi dai confini** = 5.00

Le recinzioni fronteggianti le strade dovranno essere arretrate per una profondità di ml 3,00 dalla strada stessa.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso con i limiti di cui sopra, per i soggetti aventi i requisiti di cui all'art 27 della L. 865/71, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

## **Art. 21 – AREE AGRICOLE**

In conformità con il Titolo VII della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazione e con il "Piano territoriale di coordinamento della Provincia di L'Aquila" le aree agricole definite zone E sono parti del territorio sottoposto a tutela e trasformazione dei suoli agricoli. Gli obiettivi del P.R.G. sono la valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ed interventi atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

I terreni ricadenti in tale zona possono essere accorpati per le finalità previste dagli artt.70, 71, 72 della L.R.18/83 e successive modificazioni. Le aree produttive comprendono le aree destinate prevalentemente agli insediamenti produttivi. Esse si suddividono in:

## Aree agricole -zona E-

E1 –Zona agricola fucense-

E2 –Zona agricola produttiva-

E3 –Zona agricola per insediamenti residenziali-

E4 –Zona agricola per insediamenti misti-

### 21.1 –E1 –Zona agricola fucense.

La zona E1, zona agricola fucense, comprende parti del territorio ricadenti entro l'alveo del Fucino. Tali aree sono sottoposte a conservazione.

In tale zona, meglio identificate nelle planimetrie di piano con apposita campitura (ex alveo del Fucino), sono consentite le sole trasformazioni del territorio compatibili con l'uso agricolo dello stesso con rigorosa esclusione di qualunque tipo di manufatti, ad eccezione di serre di tipo stagionale ed uso tecnologico di cui all'art. 18.10 delle presenti N.T.A. limitatamente alle reti tecnologiche quali impianti di irrigazione, **di smaltimento**, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, sempre nel rispetto ambientale del territorio.

Per gli edifici esistenti, **purché vengano mantenuti alla destinazione agricola, ai sensi dell'art.70, co.6 della L.R. 12.04.1983 e s.m.i.**, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità previste dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni a sopravvenute modifiche della legislazione.

### 21.2 –E2 –Zona agricola produttiva.

La zona E2, zona agricola produttiva, comprende parti del territorio ricadenti lungo la strada provinciale SP n°20 in parte lungo via Circonfucense ed in parte lungo via dell'Abbazia.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.6 lett. b, lett. c (agricola per i manufatti connessi alla conduzione del fondo e impianti produttivi ad esclusione di quelli finalizzati alla produzione zootecnica **ad eccezione degli interventi finalizzati al recupero ed al miglioramento delle condizioni di ambiente, igiene e benessere degli animali di complessi zootecnici esistenti escluso il recupero di quelli esistenti**) e 18.10 (tecnologico limitatamente alle reti tecnologiche quali impianti di irrigazione, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, deposito carburanti al servizio dell'agricoltura, sempre nel rispetto ambientale del territorio).

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti, **purché vengano mantenuti alla destinazione agricola, ai sensi dell'art.70, co.6 della L.R. 12.04.1983 e s.m.i.**, sono consentiti:

- interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

- modifiche di destinazione d'uso con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A. e dall'art. 72 della L.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo **ossia ricoveri per attrezzi macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, che possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale**, valgono le norme di cui all'art. 71 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

**E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq. 0,015/ mq fino ad un massimo di 600 mq.**

**Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000mq.**

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml;

**Distacchi tra edifici** = 10.00 ml;

**H** (altezza max fabbricati) = 7,50 ml

**Distanze dalle strade:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

Per gli impianti produttivi valgono le norme di cui all'art.72 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

**Unità minima aziendale= 10.000mq.;**

**Rapporto di copertura non superiore ad ¼ del lotto di pertinenza dell'impianto;**

**Parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura;**

**Distacchi dai confini** = 10.00 ml

**Distacchi tra edifici produttivi:** 20.00 ml

**Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 3000, da elavre a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.**

**H** (altezza max fabbricati) = 7,50 ml

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

Per l'uso tecnologico l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,01 mq/mq

**Se max** = mq. 200

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml

**Distacchi tra edifici** = 10.00 ml;

**H** (altezza max fabbricati) = 7,50 ml

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

Lungo la strada provinciale n°20, il lotto deve essere sistemato con un'alberatura di medio o alto fusto ad una distanza minima di 3,00 ml dal limite di proprietà della strada stessa, con un indice di piantumazione pari ad almeno 1 albero ogni 5,00 ml sul fronte strada.

### **21.3 –E3 –Zona agricola per insediamenti residenziali.**

La zona E3 zona per insediamenti residenziali, comprende parti del territorio ricadenti ad est ed a sud del territorio comunale.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.6 lett. a, lett. d (agricola residenziale e agriturismo), e 18.10 (tecnologico limitatamente alle reti tecnologiche quali impianti di irrigazione, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, e deposito carburanti al servizio dell'agricoltura, sempre nel rispetto ambientale del territorio).

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti **purché vengano mantenuti alla destinazione agricola, ai sensi dell'art.70, co.6 della L.R. 12.04.1983 e s.m.i.,** sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A..

In caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Per gli edifici residenziali e per le attività agrituristiche di nuovo impianto valgono le norme di cui all'art.70 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni e per queste ultime anche le norme di cui alla L.R. n°32/94, nonché il rispetto dei seguenti parametri:

**Unita minima aziendale =10.000 mq.**

**L'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03mc./mq.**

**La volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc..**

**Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità summenzionato non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare , è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.**

**Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, metadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art.4 della L.R. 02.03.1979, n°12.**

**Distacchi dai confini = 5.00 ml**

**Distacchi tra edifici: 10.00 ml;**

**H (altezza max fabbricati) = 7,50 ml**

**Distanze dalle strade:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Lotto minimo di intervento: 1500 mq.**

Per l'uso tecnologico l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Uf = 0,01 mq/mq**

**Se max = mq. 200**

**Distacchi dai confini = 5.00 ml**

**Distacchi tra edifici = 10.00 ml;**

**H (altezza max fabbricati) = 7,50 ml**

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

#### **21.4 –E4 –Zona agricola per insediamenti misti.**

La zona E4 zona per insediamenti misti, comprende le altre aree non ricadenti nelle zone precedenti.

Le destinazioni d'uso ammesse devono essere conformi agli artt. delle presenti N.T.A. 18.6 (agricola), e 19.10 (tecnologico limitatamente alle reti tecnologiche quali impianti di irrigazione, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, e deposito carburanti al servizio dell'agricoltura, sempre nel rispetto ambientale del territorio).

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti **purché vengano mantenuti alla destinazione agricola, ai sensi dell'art.70, co.6 della L.R. 12.04.1983 e s.m.i.,** sono consentiti:

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;

modifiche di destinazione d'uso con i limiti di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A. e dall'art. 72 della L.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Per gli edifici residenziali e per le attività agrituristiche di nuovo impianto valgono le norme di cui all'art.70 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni e per queste ultime anche le norme di cui alla L.R. n°32/94, nonché il rispetto dei seguenti parametri:

**Unita minima aziendale =10.000 mq.**

**L'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03mc./mq.**

**La volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc..**

**Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità summenzionato non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare , è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.**

**Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, metadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art.4 della L:R. 02.03.1979, n°12.**

**Distacchi dai confini = 5.00 ml**

**Distacchi tra edifici: 10.00 ml;**

**H (altezza max fabbricati) = 7,50 ml**

**Distanze dalle strade:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo **ossia ricoveri per attrezzi macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, che possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale,** valgono le norme di cui all'art. 71 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

**E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq. 0,015/ mq fino ad un massimo di 600 mq.**

**Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000mq.**

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml;

**Distacchi tra edifici** = 10.00 ml;

**H** (altezza max fabbricati) = 7,50 ml

**Distanze dalle strade:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

Per gli impianti produttivi valgono le norme di cui all'art.72 della L.R. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

**Unità minima aziendale= 10.000mq.;**

**Rapporto di copertura non superiore ad ¼ del lotto di pertinenza dell'impianto;**

**Parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura;**

**Distacchi dai confini** = 10.00 ml

**Distacchi tra edifici produttivi:** 20.00 ml

**Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 3000, da elavre a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.**

**H** (altezza max fabbricati) = 7,50 ml

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;**Distacchi dai confini** = 5.00 ml

**Distanze dalle strade:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

Per l'uso tecnologico l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,01 mq/mq

**Se max** = mq. 200

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml

**Distacchi tra edifici** = 10.00 ml;

**H** (altezza max fabbricati) = 7,50 ml

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

~~Le aree montane oggetto di contestazione con il Comune di Pescina, sono inedificabili. Sono consentiti solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con le modalità di~~

~~all'art. 7 delle presenti norme. Le altre aree sempre oggetto di contestazione hanno la stessa destinazione di quelle limitrofe.~~

## **Art. 22 –AREE DESTINATE A SERVIZI**

Tali aree comprendono gli spazi per:

attività pubbliche (indicate come zona F1–servizi pubblici- meglio definiti nelle tavole sc. 1:2000 come F1.1 ed F1.2) riservate all'istruzione, ad attività di interesse comune destinate ai servizi complementari della residenza. Esse riguardano le quantità di spazi pubblici previste dall'art. 3 lett. a e lett. b del D.M. 1444/68.

Impianti pubblici tecnologici a servizio della collettività quali depuratore e discarica in corso di definizione. Tali spazi non rientrano tra quelli previsti nell'art. 3 del D.M. 1444/68.

Impianti tecnologici privati a servizio della collettività. Tali spazi non rientrano tra quelle previste nell'art. 3 del D.M. 1444/68.

Esse si suddividono in:

### **Aree destinate a servizi -zona F-**

Zona F1 –Servizi pubblici-

F1.1 –Aree per l'istruzione-

F1.2 –Aree per attrezzature di interesse comune-

F1.3 –Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche-

Zona F2 – Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche private-

### **22.1 –Zona F1 –Servizi pubblici.**

#### **22.1.1 “F1.1 -Aree per l'istruzione-“**

Tali aree sono parti del territorio destinate agli istituti e scuole del ciclo dell'obbligo e di grado superiore. La destinazione d'uso ammessa deve essere conforme all'art. 18.11 (istruzione) delle presenti N.T.A..

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A..

In caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri, oltre all'osservanza della legislazione nazionale e regionale vigente in materia:

**Rc** = max 50%

**Distacchi dai confini** = ml. 5,00

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra edifici** = ml. 10,00

**Parcheggi di pertinenza del lotto** = min. 1/10 Sf

**Parcheggi pubblici** = 1/10 Sf e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia

**Altezza max** = ml. 10,00

**Verde di pertinenza del lotto** = 30% Sf

**Indice di piantumazione** = 25 alberi/Ha

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione.

### 22.1.2 "F1.2 - Aree per attrezzature di interesse comune -"

Tali aree sono parti del territorio ove sono ammessi usi conformi all'art. 18.12 (interesse comune) delle presenti N.T.A..

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A..

In caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri, oltre all'osservanza della legislazione nazionale e regionale vigente in materia:

**Uf** = 1 mq/mq

**Rc** = max 40%

**Us** = max 50%

**Distacchi dai confini** = ml. 5,00

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra edifici** = ml. 10,00

**Parcheggi di pertinenza del lotto** = come da art. 6 delle presenti N.T.A.

**Parcheggi pubblici** = 40% della Se

**Altezza max** = ml. 10,00

**Verde di pertinenza del lotto** = 20% Sf

**Indice di piantumazione** = 25 alberi/Ha

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione.

Le aree destinate all'istruzione (F1.1) e all'attrezzature di interesse comune (F1.2) possono essere intercambiate tra di loro, previa delibera di Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al PRG. In tal caso anche i parametri delle stesse area possono essere scambiati, fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68.

### **22.1.3 “F1.3 - Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche -“**

Tali aree sono parti del territorio ove sono ammessi usi conformi all'art. 18.10 (tecnologico) delle presenti N.T.A..

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A.. Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,3 mq/mq

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml

**Distacchi tra edifici** = 10.00 ml;

**H** (altezza max fabbricati) = 5,00 ml

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

### **22.2 –Zona F2 –Aree per attrezzature tecniche e tecnologiche private -**

Tali aree sono parti del territorio ove sono ammessi usi conformi all'art. 18.10 (tecnologico) delle presenti N.T.A..

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A.. Gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,2 mq/mq;

**Distacchi dai confini** = 5.00 ml;

**Distacchi tra edifici** = 10.00 ml;

**H** (altezza max fabbricati) = 5,00 ml;

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione.

### **Art. 23 –AREE DESTINATE A VERDE.**

Tali aree comprendono gli spazi per:

Verde pubblico (indicate come zona G1–verde pubblico-) che comprende le aree pubbliche sistemate a verde, spazi per il gioco e lo sport. Esse riguardano le quantità di spazi pubblici previste dall'art. 3 lett. c del D.M. 1444/68.

Attrezzature sportive private (indicate come zona G2–attrezzature sportive private-) che comprendono le aree private attrezzate per il gioco e lo sport. Tali spazi non rientrano tra quelle previste nell'art. 3 del D.M. 1444/68.

Esse si suddividono in:

### **Aree destinate a verde -zona G-**

Zona G1 –Verde pubblico-

G1.1 –Parco urbano-

G1.2 –Verde pubblico attrezzato-

G1.3 –Verde archeologico-

Zona G2 –Attrezzature sportive private-

### **23.1 –Zona G1 –Verde pubblico.**

#### **23.1.1 “G1.1 –Parco pubblico-“**

Nelle zone destinate a parco urbano sono comprese le aree **pubbliche** sistemate a verde **ai sensi dell'art. 3 lett.c) del D.M.1444/68: aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport..**

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A..

In caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri, oltre all'osservanza della legislazione nazionale e regionale vigente in materia:

**If** = 0,10 mc/mq

**Rc** = 2%

**VI** = 2

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra edifici** = ml. 10,00

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A..

**Altezza max** = ml. 10,00

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione.

#### **23.1.2 “G1.2 –Verde pubblico attrezzato-“**

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato sono **pubbliche** ove sono consentiti modesti interventi come **spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.**

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,01 mq/mq

**Rc** = 1%

**VI** = 2

**P** (Numero piani) = 1

**Distanza minima dalla strada:** come da art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra edifici** = ml. 10,00

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A..

**Altezza max** = ml. 4

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione.

### **23.1.3 “G1.3 –Verde archeologico-“**

Le aree destinate a verde archeologico sono **pubbliche** ove sono consentiti i soli interventi di sistemazione dell'area sistemazioni a museo e arte all'aperto.

### **23.2 –Zona G2 – Attrezzature sportive private.**

Tali aree sono parti del territorio ove sono ammessi usi conforme all'art. 18.9 (sportivo) delle presenti N.T.A..

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti N.T.A..

In caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, ovvero di nuova costruzione, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri, oltre all'osservanza della legislazione nazionale e regionale vigente in materia:

**Uf** = 0,25 mq/mq –per gli impianti coperti-

0,60 mq/mq –per gli impianti scoperti-

**Rc** = 25%

**VI** = 2

**Distanza minima dalla strada:** come da art. art. 27 delle presenti N.T.A.;

**Distacchi tra edifici** = ml. 10,00

**Parcheggi** = come da art. 6 delle presenti N.T.A..

**Altezza max** = ml. 10,00

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione.

## **Art. 24 – FASCE DI RISPETTO**

Nell'ambito del territorio comunale, alcune aree, nel rispetto dalla destinazione d'uso di cui agli articoli precedenti, sono soggette alle limitazioni derivanti da tutele di natura ambientale e igienico sanitaria. Le fasce di rispetto concorrono alla formazione dell'indice di utilizzazione fondiaria.

### **24.1 Tutela delle coste**

Lungo il corso dei torrenti e dei fiumi l'edificazione, al di fuori del perimetro urbano, è interdetta entro una fascia di ml 50,00 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale. Tale limitazione viene ridotta a ml 25,00 nel caso di canali artificiali o fiumi e torrenti arginati, **fuori dal perimetro del centro urbano**. Fanno eccezione le opere di sistemazione idraulica, idrogeologica, forestale, attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua, opere infrastrutturali (viabilità, ponti, urbanizzazioni a rete etc.). Per centro urbano si intende le zone omogenee B e C ad intervento diretto. **All'interno del Centro Urbano l'edificazione è interdetta entro una fascia di 10 ml dagli argini dei corsi d'acqua, nel rispetto dell'art. 80 della L.R. 18/83 e s.m.i..**

### **24.2 Rispetto del depuratore**

L'area circostante la zona F1.3 ove è previsto il depuratore, è inedificabile per una fascia di ml. 100. Altri futuri impianti di depurazione delle acque possono essere localizzati in conformità alle presenti norme ed una distanza di ml. 100 dai fabbricati.

### **24.3 Rispetto Cimiteriale**

La zona di rispetto cimiteriale è inedificabile. In tale zona sono consentiti soltanto chioschi precari per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

I fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere solo oggetto di interventi di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A...

Il P.R.G. prevede per le zone di rispetto cimiteriale pari a ml. 100 nella parte nord-ovest e 200 nella restante area circostante. Le indicazioni grafiche sono riportate nelle tavole di P.R.G.

Dentro il cimitero è consentita, previo permesso di costruire a titolo gratuito, la sola edificazione di ossari, cappelle mortuarie, loculari, attrezzature religiose ed impianti tecnologici.

## **Art. 25 - PARCHEGGI.**

Sono aree destinate a parcheggio pubblico ai sensi del – comma dell'art. 3 del D.M. 1444/68. Tali aree sono inedificabili e possono essere cedute secondo le modalità delle presenti norme. **All'interno degli ambiti assoggettati ad intervento preventivo, strumenti attuativi e progetti unitari convenzionati, le aree destinate a parcheggi pubblici concorrono alla individuazione della superficie da assoggettare all'indice di utilizzazione territoriale.**

## **Art. 26 - ZONE VINCOLATE.**

Nell'ambito del territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione d'uso di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio sono inoltre soggette alle limitazioni derivanti dai seguenti vincoli:

- a)** vincoli imposti da leggi statali o regionali a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;

vincoli imposti da leggi statali e regionali a difesa delle coste lacuali e fluviali;

vincoli imposti da leggi nazionali e regionali di carattere igienico-sanitario;

- c)** vincoli che comportino edificazione condizionata o totale inedificabilità delle aree.

Ad ogni richiesta di trasformazione del territorio deve essere allegata specifica planimetria in scala adeguata con l'indicazione delle limitazioni imposta da eventuali vincoli di cui al presente articolo sull'area di intervento, anche se non puntualmente indicati negli elaborati di P.R.G.

Il rilascio delle autorizzazioni o concessioni ovvero l'inizio dei lavori sono subordinati al preventivo nulla-osta, qualora dovuto, dalle singole Amministrazioni competenti.

### **26.1 - Vincolo sismico.**

Tutto il territorio comunale ricade in zona con grado di sismicità  $S = 12$ , pertanto è soggetto alle prescrizioni di cui alla L. 64/74 e successivi decreti attuativi, della L.R. 138/96 e successive modifiche e integrazioni.

### **26.2 - Vincolo usi civici.**

Le aree vincolate a uso civico sono soggette alle norme in materia di usi civici e gestione delle terre civiche di cui alla L. 1766/27 e L.R. 3.3.1988 n. 25 e successive modifiche e integrazioni.

### **26.3 - Vincolo paesistico (L. 1497/39).**

Alcune aree montane oggetto di contestazione con il Comune di Pescina, ricadono nell'ambito del vigente Piano Paesistico Regionale e sono soggette alle prescrizioni di cui all'atto del Consiglio Regionale 141/21 del 21.3.90 e successive modifiche e integrazioni che con il presente P.R.G. si recepisce integralmente.

#### **26.4 - Vincolo archeologico.**

Nelle tavole 6, 6a, 6b, 6c, 6d e 6e è perimetrata l'area denominata "Perimetro area di interesse archeologico" in cui insistono presenze archeologiche ove gli interventi che prevedono opere che interessano le fondazioni, le demolizioni e ricostruzioni, le opere edili che interessano il sottosuolo (nuove realizzazioni di interrati etc.), i lavori stradali e di urbanizzazione a rete (che riguardano sempre il sottosuolo) sono assoggettati a preventivo parere della competente Soprintendenza ai sensi del D.Lvo 490/99.

#### **26.5 - Vincolo architettonico.**

I lavori sui beni sottoposti a specifico vincolo architettonico, ai sensi del D.Lvo 490/99, devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

#### **26.6 - Vincolo Galasso.**

Ai sensi del D.Lvo 490/99 art. 146, sono sottoposti a tutela in ragione del loro interesse paesaggistico, i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

#### **26.7 - Vincolo di rispetto delle falde idriche.**

Le zone vincolate al rispetto delle falde idriche sono quelle interessate da falde superficiali o sotterranee di acque destinate o utilizzabili ad uso potabile.

Tali zone sono inedificabili entro un raggio di ml 15,00 dalla recinzione e sono sottoposte a tutela per una fascia di rispetto di ml. 200 dalla risorsa idrica. Entro tale fascia non possono inoltre essere effettuate attività **di cui all'art.18 delle N.T.A. del P.T.C.P.:**

comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;

impieghino materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;

permettano il pascolo o lo stazzo di animali.

E' fatto inoltre obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione preventiva dalla U.L.S.S. prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e della apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

#### **26.8 - Vincolo di protezione delle falde idriche.**

In tutte le parti del territorio comunale ricadenti al di fuori del perimetro del centro edificato interessate a processi di trasformazione insediativa e produttiva che prevedano

sistemi di approvvigionamento idrico, di scarico, ovvero di smaltimento dei rifiuti speciali devono essere rispettate le norme di legge e di regolamento nazionali, regionali, provinciali e comunali vigenti in materia.

In particolare:

nelle aree da trasformare non edificate di cui alle presenti N.T.A non potranno essere rilasciati certificati di edificabilità o di agibilità prima che sia stata realizzata la relativa rete nera ovvero idonei impianti di trattamento e smaltimento le cui caratteristiche saranno definite caso per caso in sede di rilascio del permesso di costruire;

nelle aree produttive di cui alle presenti N.T.A., ivi comprese quelle ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato, il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo che siano stati previsti ed autorizzati in via preventiva dalle amministrazioni competenti (A.U.S.L., Provincia, etc.) idonei impianti di trattamento e smaltimento in relazione alla classificazione delle acque reflue o dei rifiuti derivanti da attività umane o da cicli naturali.

#### **26.9- Vincolo di rispetto delle zone d'acqua (sorgenti, corsi d'acqua, aree umide)**

La zona d'acqua è quella occupata da sorgenti, da specchi e da corsi di acqua delle aree umide, e dalle relative aree golenali e dalle arginature, siano esse pubbliche o private.

La zona è protetta da fasce di rispetto di cui all'art. 24.1 e sottoposte alle norme di cui all'art.26.6 delle presenti N.T.A..

#### **26.10 - Vincoli elettrodotti.**

In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti esistenti o di previsione di P.R.G. compresi nell'ambito urbano, per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

Altrettanto dicasi per l'adeguamento o lo spostamento di quelli esistenti.

Nelle zone agricole interessate dal passaggio degli elettrodotti dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di attuazione della L. 1062/68 e delle successive disposizioni in materia, ivi compresa la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) per le opere di importanza sovracomunale.

#### **26.11 - Vincolo idrogeologico e forestale.**

Nelle aree soggette alla tutela prevista dal R.D. 30.12.1923 n. 3267, è vietata ogni attività di trasformazione edilizia su tutte le aree di boschi e di rimboschimento nonché su quelle soggette a dissesto o che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee all'insediamento.

**Eventuali interventi devono essere preventivamente autorizzati ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267.**

**Il taglio delle piante a gruppi o a filari dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente preposto ai sensi della L.R. 24/86.**

## **26.12 - Vincolo di rispetto della discarica.**

L'area circostante la discarica comunali aree è inedificabile ed è vincolata alla protezione delle falde idriche. Tale vincolo si estende nell'area circostante per una distanza di almeno m 200 dalla recinzione della discarica.

### **Art. 27 –VIABILITA'**

Le distanze minime del confine stradale sono stabilite nei limiti indicati dal Decreto Legislativo n°285/ 1992 e dagli artt. 26 e 28 del D.P.R. 492/1992.

Tale distanza costituisce la fascia di rispetto stradale.

La fascia di rispetto delle strade è inedificabile; può essere consentita la realizzazione di opere a servizio della strada con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione permanente.

A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzato:

- la costruzione di stazioni di servizio previo regolamento di cui all'art. 29 delle presenti N.T.A.;
- la realizzazione di parcheggi scoperti;
- cabine o cassette di distribuzione elettrica, telefonica, telegrafica e postale;
- reti idriche e fognanti;
- canalizzazioni irrigue e pozzi;
- metanodotti, gasdotti, etc.

Per quanto non espressamente detto nel presente articolo si fa riferimento alle disposizioni contenute nel nuovo Codice della Strada e nel suo Regolamento di esecuzione che ne costituiscono la base legislativa (D.P.R. 495/92 e successive modifiche e integrazioni).

La fascia di rispetto delle strade concorre alla formazione dell'indice di utilizzazione edificatoria.

Per le costruzioni esistenti sulla fascia di rispetto delle strade regolarmente autorizzate o condonate, all'atto della adozione del P.R.G. sono consentiti gli interventi previsti dall'art.7 delle presenti N.T.A.; inoltre possono essere ampliate entro la suddetta fascia esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale, mediante un aumento di Se nella misura max al 20% di quella esistente, sempre nel rispetto degli indici di zona .

In sede di previsione di dettaglio ai fini del rilascio di **permessi di costruire**, approvazione di progetto unitario convenzionato, piani preventivi e progettazione esecutiva, la viabilità deve essere conforme ai criteri di cui al DM 05.11.2001 e s.m.i..

### **Art. 28 – DEROGHE ALLE NORME DEL P.R.G..**

Nel territorio comunale sono consentiti **permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici** secondo le modalità previste **dall'art. 14 del D.P.R. 380/01** e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 29 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

Con apposito regolamento dovrà essere disciplinata, ai sensi delle leggi vigenti in materia, la localizzazione degli impianti di distribuzione del carburante in conformità delle destinazioni urbanistiche delle aree di cui al presente P.R.G...

Nelle more di approvazione di detto regolamento è consentito solo il trasferimento di stazioni esistenti alle condizioni previste dal D. Lgs 11 febbraio 1998, n, 32 e sue modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 30 – CHIOSCHI ED EDICOLE.**

L'installazione sul territorio di manufatti quali chioschi, giornali potrà avvenire solo previa redazione ed approvazione di un regolamento che dovrà tener conto dei manufatti esistenti purchè autorizzati.

Sia la localizzazione che le norme sulle distanze dovranno essere nel rispetto del codice della strada.

#### **Art. 31 – ALBERATURE.**

Nell'attuazione del P.R.G., dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde.

Nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere dovrà essere prevista la piantumazione di alberi di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento.

Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art.892 del Codice Civile.

**Il taglio delle piante a gruppi o a filari dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi della L.R. 24/86.**

#### **Art. 32 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.**

**-STRALCIATO-**

### **Art.33 – AREE IN CONTESTAZIONE CON IL COMUNE DI PESCINA**

Tali aree, individuate nella Tavola 2 scala 1:25000 ed in contestazione con il Comune di Pescina, sono state stralciate dal disegno di zonizzazione della presente Variante Generale. Pertanto verranno normate con una variante specifica dopo la definizione del contenzioso.

### **Art. 34 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA FLUVIALE**

Riguarda la formazione di un parco territoriale relativo alla fascia di rispetto del fiume Giovenco che rappresenta il caposaldo di un più ampio sistema fluviale da organizzare anche con il concorso degli altri Comuni per la valorizzazione morfologico-funzionale e per il potenziamento del sistema ecologico-ambientale.

La riqualificazione di tale area dovrà essere costruita sulla base di un attento studio geologico ed ecologico-vegetazionale. In particolare la ricerca geologica definirà le eventuali zone non interessate da fenomeni di esondazione e quindi utilizzabili per gli interventi. Lo studio ecologico vegetazionale dovrà individuare gli elementi naturali da preservare, la qualità dei biotipi presenti e proposte di rinaturalizzazione e riqualificazione.

Da questi studi il progetto dovrà trarre gli elementi per l'organizzazione planimetrica dell'area, come successione di ambienti e relazioni con i margini urbanizzati.

Sono consentite attrezzature legate, al tempo libero, allo sport e all'agricoltura, alle attività collettive e piste ciclabili. Possono essere mantenuti e/o riposizionati i manufatti preesistenti purché non in contrasto con lo studio geologico.

Sono comunque consentiti interventi sui manufatti esistenti di cui all'art. 30 lett. a), b), c) della L.R. 70/95 in combinato disposto con l'art.3, lett. a) b) e c) del D.P.R. 380/2001.

Nell'ambito del parco fluviale, anche in assenza di una progettazione complessiva, possono essere sistemate con intervento diretto, le aree golenali, demaniali e quelle di proprietà comunale, nel rispetto degli obiettivi sopra descritti.

### **Art. 35 – RECUPERO DEI DETRATTORI AMBIENTALI**

Nelle aree da riqualificare (cave e/o discariche dimesse), si propone il recupero con tecniche appropriate mediante il rimodellamento delle superficie e rinerbimento o riforestazione, secondo quanto specificato nelle Normative vigenti.

## **ALLEGATO**

Schema di convenzione tra Comune e Privati.

In caso di Progetto unitario convenzionato i privati devono predisporre uno schema di convenzione con il Comune secondo quanto stabilito dall'art. 14 delle presenti N.T.A. nella quale sia previsto:

- a)** cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, comprensive di quelle destinate alla viabilità con relative aree a parcheggi integrativi;
- b)** la realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste di cui al punto precedente, ovvero il pagamento del corrispettivo di tali opere, qualora queste vengano eseguite dal Comune, secondo il computo delle spese di progettazione ed esecuzione;
- c)** le garanzie finanziarie relative agli obblighi di cui al precedente punto b), gli elementi progettuali relativi, le modalità di controllo dell'esecuzione nonché le modalità di trasferimento al Comune;
- d)** il progetto di massima degli interventi privati, la localizzazione delle allineamenti di massimo ingombro degli edifici;
- e)** i termini, di norma non superiori a 10 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti precedenti;
- f)** l'onere per le opere di urbanizzazioni primaria va detratto al contributo complessivo degli oneri concessori; la restante parte sarà corrisposta al momento del rilascio del permesso di costruire.