

COMUNE DI TRASACCO

PROVINCIA DI L'AQUILA

VARIANTE GENERALE AL P.R.G. 2011/2012 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Progettista del Piano

Arch. Vincenzo Di Cerchio

Revisione ed adeguamento

_____ **Recepimento Osservazioni**

Considerazioni sulle NTA dell'Organo Provinciale :

_____ **Da Eliminare**

_____ **Da Integrare**

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI PRELIMINARI

- ART. 1 -APPLICAZIONE DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012
- ART. 2 -FINALITA' DELLE NORME DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012
- ART. 3 -AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012.
- ART.3.1 -ELABORATI DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012
- ART.3.2 -RAPPORTO DI PREVELENZA TRA GLI ELABORATI DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012
- ART.3.3 -INSERIMENTO NELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012 DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI
- ART.3.4 -EDIFICI ESISTENTI
- ART.3.5 -STRADE ESISTENTI
- ART.3.6 -STATI DI FATTO FISICO E GIURIDICO
- ART.3.7 -DISPOSIZIONI TRANSITORIE
- ART.3.8 -VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA VARIANTE P.R.G.2011/2012
- ART.3.9 -EFFETTI DEI PARAMETRI DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

- ART.4 -DEROGHE DELLE NORME DEL LA VARIANTE P.R.G. 2011/2012
- ART.4.1 -STRUMENTI TECNICI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012
- ART.4.2 -CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.
- ART.4.3 -CONVENZIONI SPECIALI - ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO
- ART.4.4 -PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA
- ART.4.5 -PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA
- ART.4.6 -COMPENSAZIONE

TITOLO II PARAMETRI INDICI

- ART.5 -DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI:
- 5.1. -OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- 5.2. -OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.
- 5.3. -INTERVENTI EDILIZI.
- 5.4. -DEFINIZIONE EDILIZIE - ARCHITETTONICHE
- 5.5. -PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI
- 5.5.1 -S1=Superficie per opere di urbanizzazione primaria [mq]
- 5.5.2-S2=Superficie per opere di urbanizzazione secondaria [mq]
- 5.5.3-St=Superficie territoriale [mq o ha]
- 5.5.4-It=Indice di fabbricabilità territoriale [mc/mq]
- 5.5.5-Ut=Indice di utilizzazione territoriale [mq/mq- mq/ha]
- 5.5.6-Sf=Superficie fondiaria [mq]
- 5.5.7-If=Indice di fabbricabilità fondiaria [mc/mq]
- 5.5.8-Uf=Indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq]

- 5.5.9 -Sm=Superficie minima di intervento [mq]
- 5.5.10-Sc=Superficie coperta [mq]-
- 5.5.11-Rc=Rapporto di copertura
- 5.5.12-Su=Se=Superficie utile lorda [mq] = Superficie Edificabile
- 5.5.13-V =Volumi [mc]
- 5.5.14.-H=Altezza massima [ml]
- 5.5.16- d= Distacco minimo tra edifici e manufatti edilizi [m]
- 5.5.17- d- s= Distacco dalle strade [m]
- 5.5.18- n = Numero dei piani
- 5.5.19 - Allineamento
- 5.5.20 - VI (Visuale Libera).
- 5.5.21 -Ao (Area occupata).
- 5.5.22 - Si (Superficie d'inviluppo).
- 5.5.23 - Ai (Area insediabile).
- 5.5.24 - Sagoma.
- 5.5.25 - Profilo.
- 5.5.26 - Indice di piantumazione.
- 5. 27 - Destinazione d'uso.
- 5.5.28 - Sua (Superficie utile abitabile).
- 5.5.29 - Susa (Superficie utile di servizi e accessori).
- 5.5.30 - Us (Indice di utilizzazione del suolo).
- 5.6 - DESTINAZIONI D'USO
- 5.7 - EDIFICAZIONE E CONFINE
- 5.8 - DISTANZE EDIFICATORIE
- 5.8.1 - DISTANZA TRA GLI EDIFICI
- 5.8.2 - DISTACCHI DAI CONFINI - CORTILI
- 5.9 - DEROGHE ALLA MASSIMA CUBATURA REALIZZABILE
- 5.10 - AREE GIA'EDIFICATE, LIMITI DI COSTRUZIONE
- 5.11 - DESTINAZIONI D'USO E GRUPPI FUNZIONALI (GF)
- 5.12 - INTERPRETAZIONI SPECIFICHE
- 5.13 - INTERPRETAZIONI DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO
- 5.14 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI
- 5.15 - NORME OPERATIVE DI CONSERVAZIONE
- 5.16 - NORME PARTICOLARI PER AREE SISMICAMENTE PIU' SENSIBILI
- 5.17 - NORME AREE ASSOGGETTATE AL P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico)

TITOLO II NORME PROCEDURALI

- ART. 6 - CLASSIFICAZIONE GENERALE DEL TERRITORIO
- ART. 7 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE
- ART.8 - EFFICACIA DELLE NORME DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012
- ART. 9 - INDICAZIONE GRAFICHE PARTICOLARI
- ART.10 -VALIDITA' DI STRUMENTI ESECUTIVI CONVENZIONATI
APPROVATIPRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE MISURE
DI SALVAGUARDIA

- ART.11 - ZONE BOSCHIVE E DI TUTELA DEL PAESAGGIO MONTANO
- ART.12 - AREA DI PUBBLICA CIRCOLAZIONE E PROTEZIONE STRADALE
- ART.13 - PERCORSI PEDONALI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO
- ART.14 -TRACCIAMENTO ED ESECUZIONE DI STRADE CARRABILI NON INDICATE NEL VARIANTE PRG 2011/2012
- ART.15 -AREE DI RISPETTO
- ART.16 -TUTELA DEGLI ALVEI E CORSI D'ACQUA
- ART.17 -RISPETTO DEI DEPURATORI
- ART.18 -PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
- ART.19 -FASCE P/V - PARCHEGGI E VERDE
- ART.20 -ZONE VINCOLATE
- ART.21 -VINCOLO SISMICO
- ART.22 -VINCOLI USI CIVICI
- ART.23 -VINCOLO PAESISTICO (L. 1497/39 e s.m.i.)
- ART.24 -VINCOLO ARCHEOLOGICO
- ART.25 -VINCOLO ARCHITETTONICO PAESAGGISTICO
- ART.26 -VINCOLO "GALASSO"
- ART.27 -VINCOLO DI RISPETTO DELLA FALDE IDRICHE
- ART.27.1 -VINCOLO DI PROTEZIONE DELLE FALDE IDRICHE
- ART.28 -FASCE DI RISPETTO DELLE SORGENTI, CORSI D'ACQUA E AREE UMIDE
- ART.29 -VINCOLI ELETTRODOTTI
- ART.30 -VINCOLO IDOGEOLOGICO E FORESTALE
- ART. 30 bis – TUTELA–VALORIZZAZIONE-FRUIZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE**
- ART.31 -ELABORATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DI CONGRUITA'DEGLI INTERVENTI

**TITOLO IV
DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

- ART.32 -DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE
OMOGENEE**
- ART.33 -NORME PER LA ZONA A**
- ART.34 -ZONA A1 - CENTRO STORICO ANTICA ORIGINE**
- ART.35 -ZONA A2 - CENTRO STORICO ORIGINE RECENTE**
- ART.36 -ZONA A3 - NUOVO CENTRO STORICO**
- ART.37 -NORME PER LA ZONA B**
- ART.38 -ZONA B1 - COMPLETAMENTO INTENSIVO**
- ART.39 -ZONA B2 - COMPLETAMENTO SEMI-ESTENSIVO**
- ART.40 -ZONA B3 - COMPLETAMENTO ESTENSIVO**
- ART.41 -ZONA B4 - ZONA DI COMPLETAMENTO
(RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO)**
- ART.42 -ZONA B5 MISTO – PRODUTTIVA**
- ART.43 -NORME PER LA ZONA C**
- ART.44 -ZONA C1- ESPANSIONE SEMI INTENSIVA**
- ART.45 -ZONA C1/a - ESPANSIONE CON CONFERMA P.P. (Zona PEEP)**
- ART.46 -ZONA C1.b - ESPANSIONE CON CONFERMA P.P.**
- ART.47 -ZONA C2 - ESPANSIONE**
- ART.48 -ZONA C3 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**
- ART.49 -ZONA C3a ESPANSIONE RESIDENZIALE - SUB COMPARTI
CON CONFERMA P.P.**
- ART.50 -ZONA C4 VERDE RESIDENZIALE**
- ART.51 -NORME PER LE ZONE D.**
- ART.52 -ZONA D1 - ATTREZZATURE E SERVIZI SPECIALI**
- ART.53 -ZONA D2 - ESPANSIONE ARTIGIANALE – INDUSTRIALE**
- ART.54 -ZONA D3 - ESPANSIONE TURISTICO – ALBERGHIERO**

- ART.55 -ZONA D4 – INSEDIAMENTO SERRE E ATTIVITA’
AGROALIMENTARE**
- ART.56 -ZONA D5 – SERVIZI**
- ART.57 -ZONA D 6 -SETTORE TERZIARIO - (Usò commerciale, direzionale e
turistico-ricettivo)**
- ART.58 -NORME PER LA ZONA E –AGRICOLA**
- ART.59 -ZONA E1- (EX ALVEO DEL FUCINO)**
- ART.60 -ZONA E2 - ZONA AGRICOLA SPECIALE**
- ART.61 -ZONA E1a - NUCLEI RURALI**
- ART.62 -ZONA E1b - AGRICOLO – MAGAZZINI**
- ART.63 -ZONA F – SERVIZI**
- ART.64 -ZONA F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE**
- ART.65 -ZONA F2 - VERDE PUBBLICO**

**TITOLO V
DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE**

- ART.66 -PIANO COMMERCIALE**
- ART.67 -NORME SPECIALI PER EDIFICI ALBERGHIERI**
- ART.68 -NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**
- ART.69 -NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO**
- ART.70 -PROTEZIONE CIVILE**
- ART.71 -NORME GENERALI**
- ART.72 -NOTA EDIFICAZIONE**
- ART.73 -PREVALENZA NORME DI LEGGE.**

ALLEGATI

ALLEGATO 1)

- DISTRIBUZIONE DEI COLORI rispetto agli elementi architettonici negli interventi sul Centro Storico e sui fabbricati prospettanti Via FEBONIO e l'area perimetrale della piazza antistante la BASILICA di S. CESIDIO.

ALLEGATO 2)

- SCHEMA GENERICO DI CONVENZIONE TRA COMUNE E PRIVATI.

ALLEGATO 3)

- SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO IN ATTUAZIONE DELLA Variante P.R.G.
2011/2012

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI PRELIMINARI**

ART. 1-APPLICAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. 2011/2012

Le Norme Tecniche di Attuazione della Variante PRG 2011/2012, in conformità dell'art.17 della L.R. 70/95' nel testo in vigore, disciplina gli standards funzionali e residenziali nonché la definizione e l'applicazione dei parametri relativi all'edificazione ed il rispetto del

superamento delle barriere architettoniche ecc..

Ai sensi della Legge Regionale 12.4.1983, n° 18 e s.m.i., la disciplina urbanistica ed edilizia del territorio comunale di TRASACCO comprendente il Centro Urbano Cittadino, i Nuclei Rurali di Strada 36, Strada 37 e Strada 38 del Fucino, la parte di territorio comunale compresa nell'alveo dell'ex Lago del Fucino e di quella che si estende verso la Vallelonga, ivi compresi i territori montani, come meglio evidenziate nelle **Tavole di Progetto n° 9 ,n° 10a e n°10b** rispettivamente in scala 1: 10.000 e 1: 2.000, è stabilita dalla presente **Variante al PRG 2011/2012**.

1. Per ogni attività amministrativa riguardante l'approvazione, la verifica, il controllo dell'uso del territorio nonché la realizzazione, la modifica o la demolizione, la ristrutturazione, delle costruzioni esistenti, ecc. ecc. vanno anche applicate le disposizioni stabilite dalle seguenti norme :

- ◊ Legge 2.2.1974, n° 64 e Legge 26.10.1992, n° 93, e Decreti attuativi (vincolo sismico), come trasfusa sul T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e s. m. i., L.R. n. 28 del 11/08/2011 e s. m. i. ;
- ◊ Nuovo Decreto Legislativo 42/2004 (vincoli in materia di beni culturali e ambientali) e s. m. i. ;
- ◊ Reggio Decreto 3.12.1923, n° 3267 (vincolo idrogeologico e forestale) e s. m. i.;
- ◊ Legge 9.1.1989, n° 13 (eliminazione barriere architettoniche) e s. m. i. ;
- ◊ Legge 6.12.1991, n° 394 (territorio comunale soggetto alle norme del PNA) e s. m. i.;
- ◊ D.P.R. 380/2001 T.U. dell'edilizia e s. m. i..

2. In particolare la disciplina urbanistica ed edilizia , limitatamente al territorio di Trasacco, si applica :

- ◊ alla realizzazione di nuove costruzioni;
- ◊ agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ◊ all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e secondaria;
- ◊ a tutti gli interventi di modifica e di trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle lavorazioni connesse alle normali attività agricole.

Per l'attuazione degli interventi edilizi occorre ottenere, preventivamente, il permesso di costruire, o, nei casi consentiti, la denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , la "segnalazione certificata di inizio attività " (S.C.I.A.) ai sensi del D.L. 78/2010 come convertito dalla L. n. 122/2010 e s. m. e i.), ottemperando agli oneri, se dovuti ai sensi della Legge 28.01.1977, n° 10 e della legislazione Regionale in materia, e del DPR 380/01 e s. m. e i. .

ART.2 FINALITA' DELLE NORME DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

Le presenti norme d'attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle Tavole grafiche della Variante al PRG 2011/2012, di cui posseggono la medesima efficacia

obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni e dalla legge Regionale n. 18 del 12.4.1983 e successive modifiche di cui alla L.R. n.70 del 27.4.1995 e s. m. i.. Le norme forniscono le prescrizioni sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi che per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio ed alle variazioni d'uso per la salvaguardia delle risorse naturali e delle potenzialità del territorio agricolo. Gli edifici, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G., potranno subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti norme, pur ammettendo comunque l'esecuzione d'opere di manutenzione ordinaria. E' comunque consentito, per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati prima dell'adozione della Variante PRG 2011/2012

o condonati ai sensi della L.47/85, L. 724/94 e D.L. 269/2003, convertito in legge dall'art. 1 L.326/2003 e loro ss. mm. ii. , conservare le superfici ed i volumi esistenti e/o assentiti qualora siano superiori a quelli consentiti dagli indici di zona, anche in caso di demolizione e ricostruzione l'Amministrazione Comunale si riserva di esercitare in virtù dell'art. 16 della legge n.765 il potere di deroga alle norme della Variante al PRG 2011/2012, limitatamente agli edifici pubblici o di interesse pubblico, e sempre nel rispetto della legislazione Nazionale e Regionale al momento vigente.

ART.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

Ai sensi della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni della Legge 28.1.1977 n. 10, della Legge Regionale n. 18 del 12.4.1983 e L.R. n.70 del 25.4.1995 e s. m. i., la disciplina Urbanistico Edilizia della Variante al P.R.G. 2011/2012. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti Norme Tecniche e delle Planimetrie di cui al successivo paragrafo 3.1. Le norme di Variante P.R.G.2011/2012 (tavole grafiche e Norme Tecniche di Attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di Piani Particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 e segg. della Legge Urbanistica, sia di piani di lottizzazione, sia nella redazione di singoli progetti edilizi. Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale Variante P.R.G.2011/2012. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.

ART. 3.1-ELABORATI DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

Gli elaborati scritto-grafici della Variante P.R.G.2011/2012 sono i seguenti:

- Tavola A - Relazione Generale;
- Tavola B - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola N 1 - Inquadramento Territoriale
Scala 1:25.000
- Tavola N 2 - Piano Paesistico e Carta dei Vincoli
Scala 1:10.000
- Tavola N 3 - Stato di Fatto – Emergenze e Servizi
Scala 1: 5.000
- Tavola N.4 - Stato di Fatto – Infrastrutture a Rete – Rete Idrica -Fognaria
Scala 1: 5.000
- Tavola N 5 - Stato di Fatto – Infrastrutture a Rete – Linea Gas -
Scala 1:5.000;
- Tavola N 6 - Stato di Fatto – Infrastrutture a Rete – Pubblica Illuminazione
Scala 1: 5.000;
- Tavola N 7 - P.R.G. Vigente – Territorio Comunale
Scala 1:10.000;
- Tavola N 8 - P.R.G. Vigente – Centro Urbano
Scala 1: 2.000;
- Tavola N 9 - P.R.G. Variante 2011/2012 – Zonizzazione Territorio Comunale
Scala 1:10.000;
- Tavola N 10a - P.R.G. Variante 2011/2012 – Zonizzazione Centro Urbano
Scala 1: 2.000;

- Tavola N 10b - P.R.G. Variante 2011/2012 – Zonizzazione Centro Urbano
Scala 1: 2.000 ;
- Tavola N 11 - P.R.G. Variante 2011/2012 – Sovrapposizione Zonizzazione Centro Urbano con la Microzonazione sismica
Scala 1: 10.000 ;
- Tavola N 12a - P.R.G. Variante 2011/2012 – Sovrapposizione Zonizzazione Centro Urbano con la Microzonazione sismica
Scala 1: 2.000 ;
- Tavola N 12b - P.R.G. Variante 2011/2012 – Sovrapposizione Zonizzazione Centro Urbano con la Microzonazione sismica
Scala 1: 2.000 .

La Variante P.R.G.2011/2012 è altresì integrata dallo studio geologico e dagli elaborati della Microzonazione Sismica e quindi la sua attuazione è subordinata anche al suo rigoroso rispetto.

ART. 3.2-RAPPORTO DI PREVELENZA TRA GLI ELABORATI DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

In caso di mancata rispondenza tra le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici della Variante P.R.G. 2011/2012, prevale la norma scritta. In caso di mancata rispondenza fra i diversi elaborati grafici della Variante P.R.G. 2011/2012, prevale quello a scala con minore denominatore.

ART. 3.3- INSERIMENTO NELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012 DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI

Le previsioni della Variante P.R.G. 2011/2012 sono integrate, a tutti gli effetti, da:

- a) vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, o amministrativi, Nazionali, Regionali e Provinciali, nonché da quelli di altri Enti/Uffici sovra comunali riconosciuti per legge;
- b) previsioni dei piani attuativi vigenti, espressamente richiamati nelle disposizioni transitorie delle presenti norme;
- c) previsioni del vigente Piano Paesistico Regionale e del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) per le parti di territorio interessate.

ART. 3.4- EDIFICI ESISTENTI

Fatte salve le Norme Generali e le singole e specifiche norme di Zona, a tutti gli edifici esistenti al momento dell'adozione della Variante P.R.G. 2011/2012 si applicano le disposizioni in salvaguardia del presente articolo. Le costruzioni esistenti concorrono sempre alla consistenza del volume edificabile consentito o indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle presenti norme, per le zone ove esse ricadono. Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti o in corso d'opera all'atto dell'adozione della Variante PRG 2011/2012, in contrasto con le destinazione di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi della stessa, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni e previsioni. È fatta però salva la possibilità, per gli edifici con destinazione d'uso in contrasto con la Variante P.R.G. 2011/2012, di ottenere idoneo titolo abilitativo per procedere a manutenzione ordinaria e straordinaria , [nonché ad interventi di ristrutturazione edilizia senza](#)

premio di cubatura. Analogamente, le destinazioni d'uso degli edifici non compatibili con i requisiti di igiene e salubrità di cui alle vigenti Leggi Statali e Regionali, potranno essere adeguate nel rispetto dei caratteri e delle prescrizioni delle singole zone, in attesa delle relative attuazioni. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, salve le eventuali differenti disposizioni delle singole Zone della Variante P.R.G. 2011/2012, è consentito un aumento del 10% della superficie compresa nel perimetro murario esistente o nei limiti dei piccoli interventi volumetrici direttamente funzionali alle innovazioni introdotte in sede di ristrutturazione o necessarie a rendere agibili e/o abitabili i precedenti volumi o superfici. In qualsiasi zona del territorio comunale è sempre consentito ricostruire edifici diruti, rispettando volumetria, sagoma e caratteri architettonici del fabbricato originario e di quelli limitrofi, anche in deroga alle specifiche norme di zona della Variante P.R.G. 2011/2012; in quest'ultimo caso il progetto deve essere corredato da una completa documentazione storica grafica o fotografica certa dei ruderi esistenti o dell'edificio demolito e dell'ambiente circostante nonché da una dettagliata relazione ed elaborati progettuali descrittivi il preesistente fabbricato. Per gli edifici esistenti destinati legittimamente ad usi non residenziale è sempre ammesso il cambio di destinazione ad altri usi tra quelli ammessi nella zona con il recupero degli standard a parcheggi ove diversi da quelli della destinazione originaria. Il cambio d'uso a residenza ed accessori esterni è possibile entro il limite percentuale ammesso per la specifica zona.

ART. 3.5-STRADE ESISTENTI

Le strade pubbliche, private ad uso pubblico o private esistenti al momento dell'adozione della Variante P.R.G. 2011/2012, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale, salvo accordo fra i privati, il Comune ed altri Enti eventualmente interessati. I tracciati delle strade previste dalla Variante P.R.G. 2011/2012 sono di massima. L'approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto definitivo delle singole strade (che comunque non potrà discostarsi dalle previsioni di piano oltre i limiti di rispetto delle relative zone interessate dalla predetta viabilità) definirà il tracciato e l'ingombro effettivi. Le aree limitrofe, eventualmente escluse dall'originario vincolo di viabilità, acquisiscono automaticamente la destinazione di zona delle aree prospicienti la strada medesima. Nel caso di nuovo assetto viario previsto dalla Variante P.R.G. 2011/2012 nelle zone soggette a progettazione unitaria, le modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione delle strade locali esistenti possono essere attuate soltanto attraverso il relativo intervento urbanistico preventivo.

ART. 3.6-STATI DI FATTO FISICO E GIURIDICO

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

ART. 3.7- DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Le richieste di Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. e Autorizzazione prodotte prima della data di adozione delle presenti norme ed eventuali successive varianti, sono disciplinate dalla normativa in vigore all'atto della presentazione dell'istanza e nei casi di varianti, all'atto dell'esame della primitiva Concessione o Permesso di Costruire. Le aree e le opere ricomprese in strumenti attuativi approvati o adottati, salvo diversa specifica indicazione, mantengono previsioni e modalità di intervento indicati negli strumenti stessi. Tutte le modifiche e varianti

indicate nelle presenti norme della Variante P.R.G. 2011/2012 integrano le originarie previsioni degli strumenti attuativi sopra indicati che, in caso di contrasto , si devono intendere refusi nello strumento urbanistico generale .

Nelle more di approvazione di dette varianti o modifiche, salvo l'applicazione obbligatoria delle norme di salvaguardia di cui all'art. 57 comma 1 della L.R. 18/83, nel Testo in vigore , le previsioni e le prescrizioni della Variante P.R.G. 2011/2012. sono immediatamente efficaci nei limiti previsti dalla vigente legislazione. L'obbligo del rispetto di eventuali previsioni planovolumetriche e della formazione di comparti ricompresi in strumenti attuativi approvati o adottati, ovvero l'obbligo di preventivo piano planovolumetrico, possono essere oggetto di deroga sempre nei limiti fissati al precedente comma, nel rispetto di indici, parametri e modalità esecutive previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Gli interventi collegati a permessi di costruire rilasciati antecedentemente all'adozione della V/PRG i cui lavori non siano ancora conclusi, possono essere oggetto di varianti e/o interventi di completamento nel rispetto dei parametri urbanistici di zona vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire originario.

La medesima possibilità sussiste anche per le richieste di permesso di costruire che antecedentemente all'adozione abbiano ottenuto già le necessarie autorizzazioni per iniziare i lavori". (Recepimento OSS. N° 42 – 47 – 55)

ART. 3.8- VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

La Variante P.R.G. 2011/2012 ha validità a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale, i vincoli e le prescrizioni in essa contenuti hanno efficacia nei confronti sia dei privati che delle Pubbliche Amministrazioni, ed è soggetta a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge vigenti all'atto della modifica. Le previsioni della presente Variante P.R.G. 2011/2012 si intendono integrate da qualsiasi tipo di vincolo e limitazione d'uso del suolo derivanti da provvedimenti Legislativi Nazionali e Regionali.

ART. 3.9 - EFFETTI DEI PARAMETRI DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

Tutti i parametri urbanistici sono operanti in salvaguardia dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, compresi i frazionamenti, intervenuti successivamente alla data di adozione della Variante PRG, 2011/2012 non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree non edificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate, né sui parametri urbanistici o edilizi stabiliti dalla Variante PRG 2011/2012. Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici della Variante PRG 2011/2012 esclude - salvo i casi di ricostruzione e restauro- il successivo rilascio di altri Permessi di Costruire o Autorizzazioni sulle superfici stesse. In ogni fase di attuazione delle previsioni della Variante PRG 2011/2012 attraverso interventi diretti o anche tramite "*progetti unitari convenzionati*", le superfici ed i volumi esistenti all'interno dei lotti e dei comparti, se non demoliti, devono essere detratti dalla capacità edificatoria espressa dal lotto o dal comparto applicando gli indici ed i parametri prescritti.

ART. 4-DEROGHE DELLE NORME DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

Ai sensi dell'art.14 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001, e s.m.i. e Art. 14 comma 1-bis introdotto dall'art.17 della L. 164/2014. , per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse

pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni. , il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490 e s. m. i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L. 7 agosto 1990, n°241 e s. m. i. . Non sono in ogni caso ammesse deroghe alle destinazioni di zona. Per “*edifici ed impianti di proprietà pubblica*” si intendono quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (scuole, ospedali, chiese ...: cfr. capo II, lett. a, Circ. 1.3.1963, n° 518); in questi casi è derogabile anche il rapporto di edificabilità, fermo restando il perimetro degli spazi ad essi riservati nello strumento urbanistico. Per “*edifici ed impianti di interesse pubblico*” si intendono quelli che, pur non essendo costruiti da Enti Pubblici ma di Diritto Pubblico (INAIL, INPDAP, INPS e similari), hanno un chiaro e diretto interesse pubblico sotto l'aspetto culturale, sociale economico ecc. (conventi, poliambulatori, biblioteche, teatri, musei, silos ...): a questa categoria non appartengono gli edifici che, pur avendo una destinazione di interesse pubblico, sono costruiti da privati (cfr. capo II, lett. c, Circ. 1.3.1963 n° 518). È consentita una rotazione delle destinazioni d'uso nei soli casi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n° 1444, su parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto art. 3. Non sono in ogni caso ammesse deroghe alle destinazioni di zona ed alle presenti Norme Tecniche mediante la procedura della Conferenze dei Servizi (Art. 14 e 13 della Legge 241/90 – D.P.R. 20/10/98 n. 447, modificato ed integrato dal D.P.R. 7/12/2000 n. 440, e loro ss. mm. ii.) salvo casi eccezionali per l'insediabilità di grandi strutture di vendita come previste dalla LR. 11/2008 e s. m. i. , nonché distributori di carburante da delocalizzare fuori dal Centro Urbano, previa Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di massima dell'intervento e di autorizzazione del Responsabile del Servizio per procedere alla convocazione della Conferenza stessa.

Le norme della variante urbanistica semplificata per l'approvazione del progetto di insediamento produttivo risalgono all'ex art. 5 del DPR 447/1998 oggi travasato nell'art. 8 del DPR 160/2010 ed hanno carattere eccezionale e derogatorio alla procedura di variante ordinaria e sulle scelte di pianificazione urbanistica territoriale del Comune. In tali ipotesi, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge n. 241/90 e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Resta fatto salva l'applicazione di una eventuale disciplina regionale (art. 8 c.1 DPR 160/10). Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti variante allo strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale per sottoporlo alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile.

Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal proponente attraverso la conseguente procedura di richiesta di Permesso a Costruire ex art. 15 DPR 380/01.

ART.4.1 - STRUMENTI TECNICI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

La Variante al PRG 2011/2012 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 sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo registrato e trascritto nei modi e termini di legge. Per interventi preventivi si intendono quelli subordinati dalla Variante P.R.G. 2011/2012 all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi/attuativi, 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 della Variante P.R.G. 2011/2012 nelle stesse, 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 redazione di un progettazione unitaria della zona e alla stipula di una convenzione a garanzia del completamento dei servizi e urbanizzazioni necessarie. Le modalità di redazione ed approvazione del progetto unitario convenzionato sono descritte nei successivi articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. L'intervento preventivo costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle aree assoggettate a Piani Attuativi indicati nelle presenti N. T. A. . 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**. Nei termini di cui sopra, è definita Area di Pertinenza Urbanistica l'area circostante il manufatto, asservita o da asservire alle costruzioni, formata esclusivamente da porzioni di terreno contigue e destinate all'edificazione a norma della Variante P.R.G. 2011/2012, incluse anche le parti gravate da eventuali servitù passive. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione della Variante P.R.G. 2011/2012, si considera area di pertinenza urbanistica quella di sedime dell'edificio e quella circostante che risultino della medesima proprietà del fabbricato, a soddisfazione degli indici urbanistici previsti dalle presenti norme e prescindendo dai frazionamenti catastali successivi, è costituita dalle superfici utilizzate ai fini del rilascio del titolo abilitativo della costruzione. L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente. Può essere trasferita la cubatura di un lotto o parte di esso in un altro lotto come previsto dalle presenti N.T.A.

Strumenti attuativi diretti

Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per i quali non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, la Variante P.R.G. 2011/2012, si attua per mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:

- il Permesso di Costruire di cui al titolo II, capo II (artt. da 10 a 15), del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni ;Per effetto del rilascio del Permesso di Costruire da parte del competente Responsabile del Servizio, su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito il vincolo di "non edificazione", e di conseguenza non utilizzabili per futuri interventi edificatori ;
- la Denuncia di Inizio Attività –D.I.A.- di cui agli artt. 22 e 23 del T.U. n. 380/2001, e s. m. i.;
- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività –S.C.I.A.- di cui l'art. 19 della Legge 241/90 (nel testo modificato dal D.L. 78/2010 come convertito dalla L. n. 122/2010 e s. m. i.).

Strumenti Attuativi Preventivi

La Variante P.R.G. 2011/2012 è posta in esecuzione mediante gli strumenti e le procedure previsti a tale scopo dalla Legislazione Statale o Regionale vigente e dalle presenti N.T.A., mediante:

- a) Piani regolatori Particolareggiati (di seguito designati con la sigla P.P.) da formare ai sensi della legge 1150/1942, modificata e integrata dalle leggi 765/1967, 1187/1968, 865/1971, 10/1977 e s. m. i. e delle leggi regionali vigenti;
- b) Piani per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata da formare ai sensi della legge 167/1962 modificata e integrata dalle leggi 765/1967, 865/1971, 10/1977, 457/78 e s.m.i. e leggi regionali vigenti in materia;
- c) Piani per gli Insediamenti produttivi da formare ai sensi dell'art.27 della legge 865/1971 e degli Art. 25 e segg. della Legge Regionale N. 18/83, e s.m.i. ;
- d) Piani di lottizzazione convenzionata da formare ai sensi della legge 765/1967 modificata e integrata dalle leggi 865/71 e 10/1977, anche attraverso la formazione di comparti edificatori ai sensi della legge 1150/1942 e Art. 23 e seguenti L.R. N. 18/83 e s.m.i. ;
- e) Piani di lottizzazione d'ufficio da formare ai sensi della legge 765/1967 e s.m.i. ;
- f) Piani di recupero da formare ai sensi della legge 457/1978 e Art. 27 e segg. L.R.18/83 e s.m.i. , all'interno delle zone di recupero perimetrate e previste negli elaborati grafici della Variante P.R.G. 2011/2012 .

ART.4.2- CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dallo Strumento Urbanistico Generale Vigente e non sia in contrasto con quelli adottati;
 - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria o che queste siano state programmate dall'Amministrazione Comunale secondo quanto indicato all'art. 12, comma 2, del T.U. n. 380/2001 e s.m.i. , o in alternativa, che gli interessati assumano impegno scritto con apposita convenzione della loro realizzazione contemporaneamente all'attuazione dell'intervento oggetto del Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività.
2. Le opere di urbanizzazione devono essere completate e, se richiesto, cedute all'Amministrazione prima dell'occupazione ed uso dell'edificato.
3. Nei casi previsti è inoltre richiesto che risulti approvato e convenzionato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

ART.4.3 - CONVENZIONI SPECIALI - ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO

Per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali

da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

ART. 4.4- PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Richiesta di approvazione del Piano

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata, i proprietari richiedono, preventivamente, al Comune, l'autorizzazione a procedere. Ottenuta l'autorizzazione, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione.

2. La richiesta di approvazione, inviata al Comune e sottoscritta dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati devono essere riportate generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, Ordine Professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

3. La richiesta dovrà essere documentata con gli elaborati di cui all'articolo seguente.

Documentazione del Piano

Gli elaborati e la documentazione minima necessari da allegare alla richiesta in conformità alla L.R. 18/83 nel testo in vigore, è la seguente:

1)Stato di fatto

Elaborati grafici

- planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello;
- planimetria con il rilievo del verde esistente indicando: le principali essenze legnose; le costruzioni e i manufatti di qualsiasi genere; gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli impianti di depurazione, gli acquedotti e le relative servitù ed altre eventuali infrastrutture; la viabilità e la toponomastica; altri eventuali vincoli;
- piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200 ;per i piani attuativi comprendenti aree edificate possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni, se le planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 contengono informazioni geometriche e strutturali esse possono essere allegate alla domanda di Permesso di Costruire degli interventi di recupero edilizio previsti dal P.P. per supportare la dimostrazione che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravii alla situazione statica degli edifici contigui;
- sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due).

Documentazione

- estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa.

2)Stato di progetto

Elaborati

– Relazione illustrativa contenente:

- a) l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- c) l'illustrazione del programma di attuazione del piano;

d) i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
e) la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle presenti norme, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

– Relazione geologica – geotecnica contenente:

a) una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche della zonizzazione nonché il richiamo di cui al successivo Art. 5.16 -. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge. La relazione geologica-geotecnica deve contenere almeno gli elementi necessari alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m.i. , con riferimento al D.M. 11.03.1988 e s.m.i .

– Tabella Tecnico - Descrittiva

Dovranno contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a)* superficie d'intervento;
- b)* superficie catastale;
- c)* superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- d)* superficie fondiaria Sf;
- e)* superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f)* superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g)* superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h)* indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i)* superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j)* superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;

k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;

l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;

n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;

p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:

- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
- verde pubblico e privato;
- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- recinzioni;

- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
- numero e caratteristiche degli accessi carrai.

Schema di convenzione contenente:

- gli obblighi del soggetto attuatore del Piano secondo quanto previsto dalle vigenti norme. In particolare, per i Piani Particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- c) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- f) penalità per il soggetto proponente in caso di inadempienza entro i termini previsti dalla convenzione stessa.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata dal competente organo comunale (Consiglio Comunale) nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

Elaborati grafici

- planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico/privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

- sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;

- progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.).

Documentazione

- parere preventivo del comando provinciale dei vigili del fuoco. In luogo del parere preventivo, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal comando provinciale dei VV. FF. ,deve essere depositata presso il comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;

- preventiva approvazione della soprintendenza nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/04, n. 41 e s.m.i. , "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio";

- autorizzazione degli Uffici competenti della provincia , dell'A.N.A.S. o di organi preposti ad

autorizzare in materia , nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

- parere del competente ufficio ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m.i. ;
- approvazione dei progetti di massima da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc.;
- altri eventuali nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Approvazione del piano.

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata, sentito il parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sono approvati dal Comune, ai sensi delle LL. RR. 18/1983, 11/1999 e 26/2000 e ss.mm.ii.. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

2. Prima della stipula e della trascrizione della Convenzione non possono essere rilasciati i Permessi di Costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal Piano stesso.

3. Prima dell'ultimazione e consegna al Comune delle Opere di Urbanizzazione Primaria, non vengono rilasciati certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi previsti , ovvero ove richiesto , nel periodo di validità della Convenzione , si potrà procedere anche a collaudo parziale di dette opere , in tal caso il collaudo dovrà essere riferito ad un 'intera categoria di opere (parcheggi – rete idrica – rete fognante – impianto di pubblica illuminazione – verde pubblico) o di una sub area autonomamente funzionale e quindi conseguenzialmente si potranno rilasciare certificati di agibilità singoli relativi agli interventi previsti nella sub area di cui sopra .

4. La validità del Piano non può essere superiore a dieci (10) anni.

Compilazione d'ufficio del piano.

1. Il responsabile dell'ufficio ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un congruo termine, il progetto delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.

2. Decorso inutilmente detto termine, il suddetto responsabile provvede per la compilazione d'ufficio.

3. Il progetto di Piano d'ufficio, approvato dall'organo comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo.

4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il Comune ha facoltà di variare il progetto, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati prescritti oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

ART, 4.5- PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Richiesta di approvazione del piano.

Per i piani attuativi di iniziativa pubblica trovano applicazione le norme di cui al precedente

capo, integrate da quelle previste dai successivi punti.

Documentazione del piano.

La documentazione da allegare ai Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dal precedente art. 4.4 , l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Approvazione del piano.

I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune nel rispetto delle procedure previste dalle LL. RR. 18/1983/ 11/1999 e 26/2000 e ss.mm.ii.

ART, 4.6 –COMPENSAZIONE

E' ormai consolidato che gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere l'utilizzazione dei diritti edificatori e delle aree acquisite dal comune per compensazioni di oneri imposti ai proprietari in materia di acquisizione pubblica degli immobili in quanto il regime della Compensazione urbanistica permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

In considerazione di quanto sopra, la presente Variante P.R.G 2011/2012 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 delle stesse a standard per il lotto residuo della proprietà medesima sulla base del principio di equivalenza del valore economico delle aree ; tutto ciò permette la limitazione del meccanismo espropriativo a favore di una applicazione estensiva di modalità attuative perequative, che consentano da una parte di ottenere quale cessione gratuita, le aree da destinare ad usi pubblici e di interesse generale e, dall'altra di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.

L'edificabilità compensativa prevista potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione totale e unitaria all'Amministrazione comunale dell'area cui viene attribuita l'edificabilità stessa, da registrare e trascrivere attraverso un atto unitario o congiunto.

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 l' Uf del lotto ove si vuole edificare maggiorato del 10% per la sola area oggetto di cessione pubblica). Nella presente Variante P.R.G. 2011/2012 vale il principio generale di trasferimento del diritto edificatorio (solo trasferimento dell'Uf) nelle zone omogenee B e C per destinazioni d'uso compatibili e nel rispetto della normativa di zona. Lo stesso principio può essere esteso negli ambiti sottoposti a "progetto unitario convenzionato" alle aree di previsione a standard, con possibilità di trasferimento in altre aree a destinazione residenziale o a standard previste nel P.R.G.. Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del "progetto unitario convenzionato" può accogliere o imporre la monetizzazione delle aree destinate a standard. Il trasferimento o la monetizzazione non possono essere effettuati per le aree destinate a parcheggi nei limiti minimi previsti dalle presenti N.T.A..

L'applicazione del meccanismo di compensazione viene codificato attraverso l'approvazione in Consiglio Comunale del modello di "Certificato di credito edilizio" e di "Registro dei crediti edilizi" (quest'ultimo da intendersi quale registro delle cessioni dei diritti edificatori).

Il "Registro dei crediti edilizi" non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa in quanto i diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643 n. 2-bis dal Codice Civile.

Per ogni annotazione su detto registro il Dirigente del servizio competente provvederà a rilasciare all'avente titolo, in un unico esemplare, apposito certificato attestante l'attribuzione dei diritti edificatori (certificato di credito edilizio).

Il "credito edilizio" esprime, in termini unitari (di superficie utile lorda, volume, ecc.), una quantità di nuova edificazione realizzabile. Il valore del "credito edilizio" (Ce) si stima attraverso la cosiddetta "incidenza area" (Ia) ossia il valore dell'incidenza del fattore produttivo "suolo" sul valore di mercato dell'edificazione (Ve). $Ce = Ia \times Ve$

TITOLO II PARAMETRI - INDICI

ART.5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

5.1- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per Opere di Urbanizzazione Primaria s'intendono:

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

COSTRUZIONE DI TRONCHI STRADALI E RELATIVE ATTREZZATURE

La costruzione di condotte per l'acqua potabile, il gas, l'energia elettrica, il telefono, di tronchi di fognatura, quando appartenenti alle reti principali (destinate cioè a servire intere zone urbane e non solo singoli insediamenti). Quando però dette opere sono indispensabili per la realizzazione dell'insediamento, per intero o parzialmente, la loro attuazione deve considerarsi opera di urbanizzazione primaria.

5.2. - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Con tale dizione devono intendersi, oltre a quanto previsto nelle N.T.A. , tassativamente quanto indicato dall'art. 44 della L. 22.10.71 n. 865 le opere necessarie a dotare la zona delle infrastrutture urbane.

Per Opere di Urbanizzazione Secondaria s'intendono le attrezzature di interesse pubblico quali:

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

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

5.3 – INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art.30 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 3 del DPR 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, monche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quel preesistente"; fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attivista produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) **gli "interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Nelle zone "A " i parametri planovolumetrici di cui al comma precedente dovranno essere congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano antico preesistente .

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a Piano di attuazione o a Progetto Unitario per isolato così come individuato nella Tavola 10 a del Progetto di Zonizzazione del Centro Urbano della Variante P.R.G. 2011/2012 da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

g) **Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490** e ai fini delle presenti N.T.A. si intendono:

a) **Ricostruzione:**

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

b) **Demolizione:**

Intervento di abbattimento, anche parziale, di edifici esistenti;

c) **Modifica delle destinazioni d'uso:** L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dalla Variante P.R.G.2011/2012, per l'area o l'edificio o parti di esso. Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nei capitoli relativi a ciascuna zona. Nei successivi Capitoli delle presenti norme sono definiti gli usi, gli standards di parcheggio, pubblico e privato corrispondenti, e i raggruppamenti di usi, che consentono di disciplinare i cambiamenti. Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento edilizio sono soggette alla procedura prevista per tale tipo di intervento. Le variazioni di destinazione d'uso non connesse a trasformazioni fisiche degli immobili che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di usi indicati nelle relative zone o sottozone omogenee oppure qualora riguardino il passaggio da un uso ad altro compreso nella stessa categoria, sono soggette a D.I.A. S.C.I.A. o Permessi di Costruire, previo versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente. Nelle zone A, B, C, D, il mutamento d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico è comunque subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalla legge regionale e dalle presenti norme; pertanto la domanda di permesso di costruire o D.I.A. o l'asseverazione devono essere

accompagnate dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards urbanistici alla nuova destinazione d'uso, nelle quantità previste dalle presenti norme mediante la cessione degli eventuali maggiori standards di servizi pubblici ed il soddisfacimento (con nuova realizzazione od altre modalità) degli eventuali maggiori standards di parcheggi privati. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standards pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, sarà ammessa la possibilità di localizzare gli standards pubblici e/o i parcheggi privati dovuti in aree reperite in zone già destinate a standards dalla Variante PRG 2011/2012, o in altre aree di cui il richiedente dimostri la disponibilità, impegnandosi a cederle, adeguatamente sistemate, all'Amministrazione Comunale, o a garantirne l'uso stabilito, con apposita convenzione, per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standards. Le aree di cui sopra dovranno essere, se possibile, adiacenti all'area o edificio su cui si interviene, o comunque poste entro un raggio massimo di m.200. Qualora non risulti possibile neppure questa soluzione, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera di Consiglio Comunale. Anche nei casi di cessione di aree di modesta dimensione e non sufficiente al soddisfacimento dello standard, l'Amministrazione potrà motivatamente o preferire la monetizzazione rispetto alla cessione oppure adottare una soluzione mista (cessione e monetizzazione). La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla Licenza, Concessione Edilizia o Permesso di

Costruire rilasciati ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altro documenti probanti tale Status .

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

e) **Sopraelevazione**: S'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

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

g) **Rinnovo**: Devono intendersi due ordini di operazioni;

-1) *Rinnovo Strutturale* che deve essere limitato all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con le altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite;

-2) *Rinnovo Funzionale* finalizzato a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi.

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

h) **Ripristino**: Devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dello schema originario.

i) **Restauro d'insieme:** Si intende il restauro applicato minimo a scala di Isolato, in sede di attuazione di piani urbanistici esecutivi, allo scopo di riqualificare con criteri di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri del tessuto storico.

ART. 5.4- DEFINIZIONI EDILIZIE - ARCHITETTONICHE

– Spazi interni agli Edifici:

Per "spazi interni degli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- a) **Patio** - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;
- b) **Chiostrina** - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostante, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00;
- c) **Cavedio** - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre.

Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

d) **Edifici esistenti:** Ai sensi delle presenti norme si intendono "Edifici Esistenti" tutti quei fabbricati ad uso residenziale e non realizzati ed ultimati prima della data di adozione della presente Variante P.R.G. 2011/2012

- Principali elementi architettonici:

- Portici: spazi coperti, al piano terra, ma aperti sui lati esterni, normalmente costituenti percorsi, e fiancheggiati, su un lato, da volumi edificati.
- Logge: spazi coperti ma aperti su due o più fronti e normalmente in aggetto rispetto al fronte del fabbricato, con la copertura sostenuta da pilastri o porzioni di muratura. Possono essere realizzate anche a sé stanti. In entrambi i casi di superficie non eccedenti il 20% della superficie lorda occupata dal piano di riferimento.
- Tettoie: spazi coperti ma aperti su due o più lati e con copertura a sbalzo.
- Gallerie: spazi coperti ma aperti sui lati corti e fiancheggiati sui lati lunghi da volumi edificati; la copertura di norma è di tipo trasparente.
- Balcone: superficie praticabile pavimentata all'aperto sporgente per una larghezza massima di ml 1.50 dal muro esterno di un edificio e contornata da un parapetto.
- Ballatoio: balcone o terrazzo di accesso a più unità immobiliari,

ART. 5.5- PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI

L'edificazione e l'urbanizzazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

5.5.1 - S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria [mq]

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggi di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area, nonché dalle superfici destinate agli eventuali spazi di verde primari non classificabili come verde pubblico attrezzato. In particolare la superficie per opere di urbanizzazione primaria è comprensiva di:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e parcheggio riferiti all'uso limitato dei singoli lotti di impegno;
- c) aree di verde privato;
- d) aree per le reti dei pubblici servizi e per la pubblica illuminazione, riferite al singolo lotto di impegno;

5.5.2 - S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria [mq]

È 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 per 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. In particolare la superficie per opere di urbanizzazione secondaria è comprensiva di:

aree per asili - nido e scuole materne e/o dell'obbligo (elementari e medie inferiori)

- a) aree per attrezzature di interesse comune;
- b) aree per verde pubblico attrezzato;
- c) aree per parcheggi pubblici (punto d) - art. 3 del D.M. 2.4.1968, n° 1444).

5.5.3. - St = Superficie territoriale [mq o ha]

È rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma delle superfici fondiaria e delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale si misura

al netto delle strade pubbliche esistenti e/o previste dalla Variante PRG 2011/2012 perimetralmente all'area, ed al lordo delle fasce di rispetto stradale perimetrali e delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento.

5.5.4 - It = Indice di fabbricabilità territoriale [mc/mq]

È il rapporto fra il volume totale lordo di costruzione, come definito al seguente punto 5.5.13, e la superficie territoriale. Esso si applica soltanto in sede di pianificazione attuativa.

5.5.5 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale [mq/mq- mq/ha]

È il rapporto tra la superficie totale lorda realizzabile di cui al successivo punto 5.5.12 e la superficie territoriale. Esso si applica soltanto in sede di pianificazione attuativa.

5.5.6 - Sf = Superficie fondiaria [mq]

È rappresentata dall'area edificatoria corrispondente alla differenza tra la Superficie territoriale impegnata e la sommatoria delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. La superficie fondiaria nelle zone soggette ad intervento diretto, è rappresentata dalla superficie circoscritta da recinzioni o da confini di proprietà e corrisponde al lotto da asservire alla costruzione al lordo delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie previste dalla Variante PRG 2011/2012. Qualora i proprietari delle aree sulle quali insistono le fasce di tracciato pedonale continuo e/o similari, cedano spontaneamente e gratuitamente all'uso pubblico le superfici a ciò destinate, la superficie ceduta verrà computata a vantaggio dei proprietari stessi ai fini del calcolo del volume edificabile e della Uf sul lotto interessato. L'area destinata a verde di rispetto e/o fascia di rispetto stradale e cimiteriale che ricada in un lotto edificabile, concorre alla formazione della cubatura edificabile e della Uf sull'area residua dello stesso lotto.

Il fabbricato può essere costruito non oltre il confine dell'area/fascia di rispetto e comunque secondo le specifiche norme della zona corrispondente.

5.5.7 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria [mc/mq]

È il rapporto fra il volume lordo realizzabile nel lotto, come definito al successivo punto 5.5.13, e la superficie fondiaria, del lotto stesso impegnata per la costruzione.

5.5.8 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq]

È il rapporto tra la superficie utile lorda della costruzione, come definita al successivo punto 5.5.12, e la superficie fondiaria impegnata.

5.5.9 - Sm = Superficie minima di intervento [mq]

È la eventuale superficie minima richiesta dalle Norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti. Essa è eventualmente e specificamente prevista dalle norme per gli

interventi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del PRG come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici preventivi.

5.5.10 - Sc = Superficie coperta [mq]

È l'area risultante dalla proiezione a terra della superficie lorda del piano di maggior estensione con l'esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline e sporti di gronda non eccedenti i ml. 1.50 di sporgenza.

5.5.11 - Rc = Rapporto di copertura

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria impegnata o, in ogni caso, del lotto di pertinenza, cioè quella su cui è applicato l'indice di fabbricabilità fondiaria.

5.5.12 - Su = Se = Superficie utile lorda [mq] = Superficie Edificabile

È data dalla somma delle superfici di tutti i piani misurate al lordo delle murature interne e perimetrali, con esclusione delle seguenti superfici:

- a) delle scale e ascensori, nella misura massima totale di mq 10 per piano se a servizio di più appartamenti, e di mq 6 se a servizio di appartamenti monofamiliare ;
- b) dei porticati pubblici o di quelli privati se aperti su almeno tre lati e non eccedenti il 20% della superficie utile lorda complessiva del piano terra;
- c) della parte non abitabile dei sottotetti risultanti da copertura a falda inclinata che abbia una imposta non superiore a cm 50 ed un'altezza massima al colmo non superiore a ml 3.00;
- d) delle cantine e delle autorimesse a servizio della residenza, completamente interrato, seminterrate, queste ultime uscenti dal livello del marciapiede o a sistemazione esterna avvenuta non oltre mt.1,20 (un metro e venti);
- e) dei locali destinati a servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, idrica, ecc.) ricadenti entro la proiezione rappresentata dalla superficie coperta, come definita al precedente punto 5.10, purché di altezza netta interna (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio) non superiore a ml 2,40 e nel limite del 30% della Su residenziale;
- f) delle logge non eccedenti il 20% della superficie utile lorda complessiva del piano di riferimento, terrazzi non utilizzabili e non accessibili, balconi e pensiline di collegamento in genere, aperte sulle pareti verticali, aventi sporgenza massima di ml 1.50 dal muro verticale.

5.5.13. - V = Volumi [mc]

a) **VT- Volumi Tecnici:** i volumi tecnici concorrono al computo della Su o del volume complessivo fatta eccezione per gli extracorsa degli ascensori, dei torrioni delle scale eventualmente fuoriuscenti dal piano di copertura e dei montacarichi ed ascensori esterni finalizzati all'abbattimento di barriere architettoniche realizzabili secondo la vigente normativa in materia. La realizzazione di montacarichi ed ascensori esterni finalizzati all'abbattimento di barriere architettoniche può essere effettuato in deroga alla Su, al Rc e con una distanza non inferiore a m. 3 da confini e m. 6 da fabbricati o a confine secondo le presenti norme. In generale, l'esecuzione delle opere per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la vivibilità degli edifici privati, oltre a rispettare quanto previsto dalle presenti N.T.A. dovranno essere progettate e realizzate secondo le previsioni di cui alla L. 13/89 e s.m. e i. .

b) **VF- Volume Reale :** (volume di riferimento per le verifiche planovolumetriche di edifici esistenti per la redazione dei Piani Attuativi) è il volume geometrico fuori terra dell'involucro esterno di un edificio.

c) **VC- Volume Convenzionale :** Il volume convenzionale (volume di riferimento per l'applicazione degli indici di fabbricabilità alle nuove edificazioni, ampliamenti, sopraelevazioni ecc.) è dato dal prodotto delle superfici utili lorde, così come definite al precedente punto 5.12, per la somma delle altezze lorde di ciascun piano. L'altezza lorda di piano si misura:

-per i piani rialzati (max ml 1.20), piani terra e piani intermedi: dall'intradosso del solaio di calpestio (finito) all'estradosso del solaio soprastante (finito);

-per il piano sottotetto:

a.1-relativamente alla parte non abitabile, non rientrano nel computo della Su e VC quando rispettano le caratteristiche del precedente punto 5.5.12 lett. c;

a.2- Nel caso in cui non siano rispettate le caratteristiche del precedente punto 5.5.12 lett. c, il

piano sottotetto concorre alla formazione del numero dei piani fuori terra e la superficie "Su" e il volume "VC" saranno interamente calcolati con il seguente criterio:

- superficie "Su" = volume VC/3;
- volume "VC" = volume geometrico vuoto per pieno.

L'altezza minima delle parti abitabili del sottotetto non può essere inferiore a mt. 1,80.

L'areazione ed illuminazione dei locali sottotetti non abitabili e non computabili, possono essere realizzate con apertura ricavata a filo di falda o sui timpani, nel rapporto massimo di mq. 0,60 per ogni 10 mq. di superficie netta di ogni locale.

Cantine ed autorimesse, a computo volumetrico zero, possono essere inserite al piano interrato o seminterrato, uscenti dal livello del marciapiede a sistemazione avvenuta, non oltre un metro e venti ; la parte eventualmente eccedente tale altezza, verrà computata volumetricamente , solo ed esclusivamente all'interno della $Sc =$ Superficie coperta [mq] come definita dal precedente punto 5.5. 10 .

5.5.14. - H = Altezza massima [ml]

L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico (generale o attuativo) o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnologici (extra-corsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, camini, canne fumarie, campanili per gli edifici di culto, torri per opere civili, ecc.), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni elemento della costruzione che ne definisca il volume realizzata verticalmente rispetto al piano orizzontale. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra a sistemazione avvenuta alla linea di copertura, tenuto conto delle seguenti precisazioni:

1. Quando la linea di sistemazione esterna è orizzontale

Per "linea di terra" si deve intendere:

- quella definita dall'eventuale piano stradale di accesso al lotto se limitrofo ad una strada;
- quella definita dalla quota minore di eventuali strade (se più di una) limitrofe al lotto;
- quella della sistemazione esterna dell'edificio, che comunque non può eccedere ml 1,20 dalla quota originale del terreno nel punto più basso, se il terreno è in pendenza, e ml 0,30 se il terreno è pianeggiante.

- I marciapiedi intorno ad un fabbricato costituiscono quota 0.00 di riferimento purché non superino i ml 0.30 di altezza, la eccedenza di tale limite sarà computata nell'altezza della costruzione.
- Le rampe di accesso ai locali interrato o seminterrati non costituiscono elemento di misura dell'altezza massima del fabbricato, purché non eccedano nel loro sviluppo 2/3 della proiezione del fronte interessato del fabbricato, compresa la parte piana di fondo, e siano realizzate in aderenza ad esso o la marciapiede e non interessino più di un fronte.

Per "linea di copertura" si deve intendere:

- quella definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura;
- quella del piano del medesimo terrazzo (in assenza del parapetto) con esclusione dell'eventuale camera d'aria;
- l'intradosso della linea di gronda orizzontale del tetto, se questo ha pendenza uguale o inferiore al 35%;
- quella individuata dai 2/3 della proiezione verticale del tetto, se questo ha pendenza superiore al 35%;

2. Quando la linea di sistemazione esterna non sia orizzontale

- per gli edifici con copertura piana, l'altezza massima sarà la media delle altezze medie calcolate sui vari fronti dell'edificio;
- per edifici con copertura a tetto:
 - a) con falde di inclinazione uguale o inferiore al 35%, l'altezza massima sarà la media ponderale delle altezze misurate, sui vari fronti dell'edificio, alla linea orizzontale di gronda o di colmo nel caso di copertura monoclinale rapportate allo sviluppo superficiale dei diversi fronti dell'edificio stesso;
 - b) con falde di inclinazione superiore al 35%, l'altezza massima sarà la media ponderale delle altezze misurate a 2/3 della proiezione verticale del tetto (sui vari fronti dell'edificio) rapportate allo sviluppo superficiale dei diversi fronti dell'edificio stesso; in ogni caso la maggiore di tali medie non potrà superare di ml 2,00 l'altezza massima consentita.

La media ponderale si calcola tramite la seguente formula:

h_i = altezza fronte i-esima

s_i = superficie parete i-esima alla quale si riferisce l'altezza h_i

$H_m = (s_1 \times h_1) + (s_2 \times h_2) + (s_3 \times h_3) \dots / (s_1 + s_2 + s_3 + \dots)$.

Nel caso di copertura a più falde, l'altezza massima è quella che si ottiene applicando i criteri di calcolo sopra esposti ai singoli piani ideali verticali passanti in corrispondenza delle pareti in ritiro.

5.5.15. - D = Distacco minimo dai confini [m]

È la distanza fra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con l'esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi, pensiline e sporti di gronda non eccedenti i ml. 1.50 di sporgenza, e la linea del confine di proprietà o di divisione di zona, con esclusione delle linee di divisione dalle aree destinate a spazi di sosta, manovra e di rispetto stradale per i quali valgono le norme relative alle singole zone. Quando il lotto è di un unico proprietario ed è costituito con da un terreno ricadente parte in zona edificabile e parte in zona agricola, è possibile edificare sulla linea a confine di zona purché venga mantenuta la distanza di ml 5,00 dal confine di proprietà del terreno per la parte ricadente nella zona agricola. In tutti gli altri casi vanno rispettati i limiti di cui al presente articolo.

Nelle ipotesi di ristrutturazioni in ampliamento e di nuovi edifici, è consentito di costruire alle stesse distanze dai confini degli edifici prospicienti ed insistenti sui lotti limitrofi all'area oggetto di intervento ,fermo restando la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti così come ribadito dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 che specificatamente prevede che "è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti" (comma 1, n. 2). L'ultimo comma,

secondo periodo, di detto articolo prevede inoltre che “sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche”.

Restano esclusi dalla suddetta misura, fermi restando i limiti di cui ai successivi commi:

- i balconi e le pensiline, se hanno una sporgenza pari o inferiore a ml 1,50 dal filo esterno della parete, (con esclusione di quelli chiusi con qualsiasi struttura bow-windows);
- gli sporti di gronda che non eccedano la misura di ml 0,80;
- le logge aperte su due lati, purché prive di pilastri sui lati aperti;
- le scale “a giorno” se hanno una sporgenza per rampa pari o inferiore a ml 1,20, ancorché con struttura portante non tamponata;
- gli aggetti chiusi (cioè canne fumarie, cavedi per canalizzazioni tecnologiche, ecc.) di sporgenza non superiore a ml 0,40 e larghezza non superiore a ml 1,00.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

1) aggetti e sporgenze di qualunque specie, se superiori a cm 5 fino all'altezza di ml 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi (3,00 min.);

2) Gli aggetti di qualsiasi tipo (balconi aperti, logge aperte su due lati, bow-windows) prospettanti sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a ml 4,00 e in ogni suo punto l'aggetto non sia posto ad altezza inferiore a:

- ml 3,00 dal piano di marciapiede, se questo esiste ed abbia larghezza superiore a quella dell'aggetto;
- a ml 4,50 dal piano stradale, se non esiste il marciapiede o se esso ha una larghezza inferiore a quella dell'aggetto.

Per larghezze stradali maggiori di ml 4,00, gli aggetti sono ammessi ma devono assicurare l'esistenza di una corsia di larghezza almeno pari a ml 4,00. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti sin qui definiti non debbono sporgere, in ogni caso, dal filo del fabbricato più della larghezza del marciapiede o, in assenza del medesimo, più di 1/10 della larghezza della strada o del distacco, eventualmente previsto nelle singole zone, dalle pubbliche strade. Solo per gli sporti di gronda su strade pubbliche o private è consentito un aggetto massimo pari ad 1/5 della larghezza della strada e fino ad un massimo di ml 1,50. I piani totalmente interrati (e tali si intendono se sono interrati su quattro lati) devono essere edificati ad una distanza dai confini pari alla metà di quella prescritta dalle singole Norme per le zone edificabili, fatti salvi eventuali specifici accordi tra confinanti, regolarmente trascritti, da depositare al Comune prima del rilascio del permesso di costruire. Tale limitazione non si applica nel caso in cui esista già un piano interrato realizzato a confine o a distanza inferiore da quella prescritta, nel qual caso la nuova realizzazione deve rispettare le stesse distanze lasciate nel lotto adiacente. È ammesso, sempre nel caso di piani interrati, un unico accesso ad essi della larghezza massima di ml 3,50. I piani seminterrati devono sempre rispettare le distanze dai confini e tra edifici nella misura stabilita dalle singole Norme per le zone edificabili, fatti salvi eventuali specifici accordi tra confinanti, regolarmente trascritti, da depositare al Comune prima del rilascio del permesso di costruire. Tale limitazione non si applica nel caso in cui esista già un piano seminterrato realizzato a confine o a distanza inferiore da quella prescritta, nel qual caso la nuova realizzazione deve rispettare le stesse distanze lasciate nel lotto adiacente.

5.5.16. - d = Distacco minimo tra edifici e manufatti edilizi [m]

È la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati che si fronteggiano misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di sporti di gronde, pensiline, balconi aperti e scale aperte, purché non superino la larghezza di ml 1,50 dalle pareti verticali. Le distanze tra gli edifici si misurano linearmente tra le pareti fronteggianti e perpendicolarmente a ciascuna parete. Le norme relative al distacco tra edifici non si applicano nel caso di fabbricati disposti ad

angolo che non abbiano parti che si contrappongono. 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 o accordo scritto 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 **comunque** 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;
- **uno dei due edifici che si fronteggiano abbia pareti finestrate in quanto la distanza minima assoluta è di 10 metri .**

Qualora un fabbricato regolarmente autorizzato o condonato ricadente in zona residenziale sia posto a distanza inferiore dalla viabilità esistente o prevista dalla Variante PRG 2011/2012, è consentito l'ampliamento nella parte opposta a quella fronteggiante la strada, e su quest'ultima solo in allineamento con i fabbricati adiacenti esistenti, per la sopraelevazione limitatamente alla ricostruzione di allineamenti precostituiti, anche in deroga degli indici di zona. Le distanze fra edifici si misurano in modo lineare secondo assi ortogonali alle fronti degli stessi. Le distanze dai confini si misurano in modo radiale. Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite per ciascuna zona dalle presenti norme e/o dalle planimetrie di P.R.G. e comunque 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 e s.m. e i. nel testo in vigore) . Fermo restando quanto stabilito sopra nonché dal Codice Civile e dal Codice della Strada , la disciplina sulle distanze di competenza comunale non si applica:

- ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, etc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, etc.);
- alle strutture mobili di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline d'attesa, cabine, opere artistiche, etc.);
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte, etc.
- agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche, per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza, per coibentare pareti esterne (qualora l'intervento comporti un ispessimento delle murature inferiore a cm.10).

Qualora due fabbricati esistenti siano posti a distanza inferiore a quella consentita la sopraelevazione, ove possibile in base alla Se realizzabile, potrà avvenire a condizione che l'altezza massima (del fabbricato progettato –massimo fino a due piani fuori terra- oppure esistente) dovrà essere comunque pari alla distanza tra i due fabbricati in modo da assicurare comunque il rispetto dell'inclinata 1/1 con un minimo di ml 6,00.

Per la edificazione a confine si specifica quanto segue:

- in caso di confine impegnato da un fabbricato, il fabbricato costruendo può essere sempre posizionato, in senso orizzontale entro la sagoma del fabbricato esistente, verticale fino all'altezza massima di zona, mentre può impegnare il confine non interessato dalla costruzione esistente solo previa stipula di convenzione con il confinante;

Qualora il fabbricato esistente posto a confine presenti riseghe ai piani superiori al piano terra, le possibilità edificatorie del confinante saranno:

- possibilità di aderenza fino all'altezza della parete posta confine;
- possibilità di sopraelevazione con distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata, pari a ml.10,00;
- distanza tra pareti entrambe non finestrate pari a ml.6,00 con un minimo dal confine pari a ml.1,50.

La distanza indicata nel relativo articolo della zona omogenea riguarda quella intercorrente tra pareti finestrate; per pareti non finestrate si prescrive una distanza minima assoluta di ml 6,00 tra edifici e comunque entro la VI 1/1 e di ml 3,00 dai confini di proprietà ed entro la VI 1/2.

5.5.17. - d – s = Distacco dalle strade [m]

È la distanza intercorrente dal ciglio stradale alla proiezione verticale dei fabbricati che fronteggiano la strada, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di sporti di gronda, pensiline, balconi aperti e scale aperte, purché non superino la larghezza di ml 1,50 dalle pareti verticali. Per ciglio stradale si deve intendere il limite esterno della cunetta (ove esistente) o del marciapiede o di eventuali opere di sostegno della viabilità.

5.5.18. – n = Numero dei piani

È il numero massimo dei piani abitabili fuori terra, compreso il seminterrato o sottotetto se abitabili.

5.5.19 – 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.

5.5.20- 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.

5.5.21 -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).

5.5.22 - Si (Superficie d'inviluppo).

E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

5.5.23 - 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.

5.5.24 -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.

5.5.25-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.

5.5.26 -Indice di piantumazione.

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

5.5.27 -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.

5.5.28 - 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.

5.5.29- 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.

5.5.30- 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.

ART. 5.6 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti per l'intervento urbanistico preventivo, sia nei progetti per l'intervento edilizio diretto, in conformità alle prescrizioni di cui alle presenti Norme. Per ogni zona o fondo lo strumento urbanistico stabilisce una o più destinazioni d'uso specifiche. Non sono consentite destinazioni differenti da quelle indicate. Le destinazioni d'uso delle varie Zone non pregiudicano la imposizione di eventuali vincoli e servitù previsti dalle leggi vigenti a protezione di cimiteri, elettrodotti, falde freatiche, acquedotti, monumenti, ecc. A fronte di puntuale richiesta di Permesso di Costruire, il consenso della destinazione d'uso è demandato, ai sensi dell'art.107 D.Lvo 267/2000, al funzionario preposto al rilascio del Permesso a Costruire..

ART.5.7 - EDIFICAZIONE E CONFINE

L'edificazione a confine è consentita con le precisazioni e prescrizioni di cui alla casistica esplicitata ai precedenti articoli 5.5.15 e 5.5.16 ; Inoltre , nel caso Gli edifici di nuova costruzione, gli edifici , nei limiti di cui ai precedenti articoli sopra citati , potranno sorgere a confine:

- a) in aderenza ad un edificio esistente sulla proprietà confinante;
- b) quando tra i proprietari confinanti esista accordo, debitamente trascritto e notificato alla Amministrazione Comunale, di costruire in reciproca aderenza oppure quando venga

presentato un progetto unitario, simultaneamente inoltrato per l'ottenimento del Permesso a Costruire, nel qual ultimo caso anche uno solo degli edifici potrà essere previsto a confine ;
c)lungo le strade pubbliche che, alla data di adozione della presente Variante PRG 2011/2012. risultino edificate prevalentemente allineati e in serie continua o nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche” così come ribadito dall’art. 9 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 ultimo comma, secondo periodo, di detto articolo..

ART. 5.8- DISTANZE EDIFICATORIE

5.8.1- DISTANZA TRA GLI EDIFICI

La distanza minima tra nuovi edifici, in conformità è stabilita in mt. 10. Nelle zone B la distanza tra i fronti di edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a mt. 12, qualora anche una sola parete sia finestrata, non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto. In caso di pareti prive di luci affacciate su pareti prive di luce, in tutte le zone, i fabbricati possono avvicinarsi ai confini interni del lotto fino ad un minimo di tre metri, ferma restando ogni altra prescrizione specifica per le singole zone.

5.8.2- DISTACCHI DAI CONFINI - CORTILI

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

- il distacco minimo assoluto è stabilito in mt. 5, salvo accordo con il confinante (risultante da apposito atto d’obbligo, regolarmente registrato e depositato presso gli uffici comunali competenti per materia) che garantisce altrimenti il rispetto della distanza minima tra gli edifici (ml 10.00) .

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

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

5.9- DEROGHE ALLA MASSIMA CUBATURA REALIZZABILE

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

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

b)-Deroga alla massima cubatura in funzione del disposto della Legge del 24.3.89 n° 122 art. 9 e s.m.i., concernente gli edifici esistenti privi di garage.

Gli edifici esistenti, come definiti nel precedente punto 5.4-d, in zona A e B, privi di garage, possono edificare tali garage in deroga alla cubatura massima, ma non in deroga alla distanza dai confini o ad altri parametri urbanistici. L'edificazione dei garage dovrà avvenire al piano interrato, o al piano terra degli edifici esistenti, o sul lotto di pertinenza, in funzione di una cubatura totale, compresa quella eventualmente interrata, pari ad un decimo della volumetria

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

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

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

ART. 5.10 - AREE GIA' EDIFICATE - LIMITI DI COSTRUZIONE

L'edificazione è consentita con i limiti e le prescrizioni di cui alle varie Zone di Piano con le precisazioni di cui alle casistiche degli articoli 5.5.15 e 5.5.16 ; Inoltre vanno osservate le seguenti indicazioni :

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

Salvo che non siano stabiliti diversi vincoli nelle tavole di azionamento o da strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, lungo le strade esistenti all'interno delle zone già edificate, dovranno osservarsi distanze analoghe a quelle prevalenti, o comunque in allineamento (prevalenza di allineamenti precostituiti) o nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni

planovolumetriche” così come ribadito dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 ultimo comma, secondo periodo, di detto articolo ;

b) DISTANZE DEGLI EDIFICI DALLE STRADE E DALLE ZONE AGRICOLE

Valgono le norme del disposto dell'Art. 72 Legge R. N. 18/83, nel Testo in Vigore, del D.M. 1404/68 e del D.Lvo 285/92 e s.m.i. , nonché le norme di cui alle distanze minime dalle strade a seconda del tipo di strada di cui alle definizioni dell'art. 2 del Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s. m. e i)..

ART.5.11 - DESTINAZIONI D'USO E GRUPPI FUNZIONALI (Gf)

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

-Gf I:

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

-Gf II :

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

ART. 5.12 - INTERPRETAZIONI SPECIFICHE

- 5.12.1.) **Tipo edilizio:** l'insieme costituito dagli organismi (per esempio strutturale distributivo, etc.), formanti un modello edilizio ripetutamente presente nel patrimonio edilizio storico.
- 5.12.2.) **Costruzione atipica:** L'unità che all'origine o a causa di interventi successivi non appare riconducibile al tipo edilizio come definito nel paragrafo precedente.
- 5.12.3.) **Tipo territoriale:** l'insieme costituito dagli organismi (per esempio colturali, infrastrutturali, edilizi, etc.) formanti il carattere di uno specifico paesaggio.
- 5.12.4) **Unità immobiliare:** ogni parte di immobile che nello stato in cui si trova è di per sé stessa utile e atta a produrre un reddito proprio.
- 5.12.5) **Unità edilizia:** la struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento alla struttura stessa in un unico lotto o giudicata, a parere della commissione edilizia, costituente un organismo architettonicamente inscindibile.

ART.5.13- INTERPRETAZIONI DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

- 1.) Sono definite "**parti o strutture esterne di un edificio** quelle a contatto dirette con l'atmosfera: facciate, portici, androni (anche se chiusi da vetrate o simili), cortili, logge scale esterne, coperture.
- 2.) Per "**facciate principali**" si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà
- 3.) Le "**coperture**" costituiscono il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le soprastrutture quali altane, comignoli ecc.
- 4.) Per "**strutture interne**" si intendono le strutture portanti su fondazione continua o puntiforme.
- 5.) Per "**tipologia edilizia**" si intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni a vari piani, con schemi tipici ripetuti.
- 6.) Per "**superfetazioni**" si intendono tutti i manufatti che, costruiti in epoca posteriore all'organismo originale, non rivestono alcun interesse attuale per la lettura filologica o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. E' da intendersi ancora superfetazione qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture, non è comunque assimilabile alle strutture e/o alle funzioni dell'edificio principale e occupa totalmente o parzialmente aree originariamente libere.
- 7.) Per "**Unita' minima di intervento**" salvo specifica individuazione negli elaborati della Variante PRG 2011/2012. con apposita perimetrazione, si identifica di norma con il singolo immobile composto di una o più unità immobiliari, compresa la eventuale area di pertinenza quale risulta dalle scritture catastali (particelle catastali). Qualora dalle risultanze catastali

la proprietà dell'immobile risulti frazionata in sub-particelle, l'unità minima di intervento si identifica con queste ultime purché corrisponda ad esse una porzione di edificio da "cielo a terra" appartenente ad un unico proprietario o avente titolo, ovvero con L'unità minima funzionale " come appresso specificato nel presente articolo all' ultimo comma. In caso di più proprietari o titolari di diritto reale, l'immobile o la porzione di immobile come sopra definito, si identificano nel comparto di cui all'art. 26 della L.R. 12/4/1983 n. 18 e smi che si attua con le modalità ivi riportate.

8.) Il **comparto** eventualmente individuato con apposito perimetro nella Variante PRG 2011/2012., identificato nella unità minima di intervento secondo la definizione di cui al presente articolo, include uno o più edifici, ed anche aree modificate, cui si applica la disciplina degli interventi nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

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

ART. 5.14 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

E' ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita nell'osservanza delle disposizioni delle norme tecniche **di cui all'Art. 3.4** e dall'Art. 30 L.R.18/83 e s.m.i. , subordinata alla verifica dell'esistenza delle **seguenti condizioni di cui agli Articoli sopra citati e a quelle sotto elencate :**

- che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona della Variante P.R.G. 2011/2012;
- che il progetto di ristrutturazione consenta la trasformazione in residenza di sottotetti qualora ciò sia possibile nel rispetto del volume e dell'altezza dell'edificio esistente, e nell'osservanza delle altre prescrizioni edilizie, **ed igieniche e norme specifiche sull'agibilità degli ambienti da rendere abitabili** , nonché norme specifiche sui sottotetti dettate dalla normativa nazionale o regionale vigente in materia; la trasformazione o riconversione di edifici industriali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile in base alle norme di zona della Variante P.R.G. 2011/2012.

ART. 5.15 - NORME OPERATIVE DI CONSERVAZIONE

a) NORME SULL'USO DEL SUOLO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Nel caso di interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti, ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01 è soggetto a Permesso di Costruire da parte dell'Autorità Comunale, con l'indicazione di ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi Nulla Osta.

Qualsiasi opera od intervento previsto dalla Variante P.R.G. 2011/2012 o dai suoi strumenti d'attuazione ricadenti in aree di Demanio o di Riserva Naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per Legge.

b) NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Nel caso di nuove costruzioni dovrà essere riservata a verde almeno il 35% del lotto complessivo. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo anche se il territorio naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto da destinare a Verde si intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi. Sulle aree così destinate a verde, non potranno essere realizzate suddivisioni e recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche o simili. Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm 15,

misurato a un metro da terra), dovranno essere conservate e tutelate; il Comune potrà consentire l'abbattimento, purché siano adeguatamente sostituite.

c) NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE PERCORSI E SENTIERI PEDONALI

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

ART. 5.16 - NORME PARTICOLARI PER AREE SISMICAMENTE PIU' SENSIBILI

In fase di Permesso di Costruire, di progettazione di opere nonché di realizzazione di qualsiasi nuova costruzione o ampliamenti significativi di manufatti edilizi esistenti , nel settore centrale e settentrionale del territorio ,così come rilevato dagli studi elaborati nella cartografia dello studio della Microzonazione Sismica redatta dal Geologo incaricato dall'Ente a tale scopo e come messo in evidenza dalle Tav. N° 11 e 12° e 12b della Variante PRG 2011/2012 , si dovranno prevedere specifiche indagini in base alle caratteristiche dell'opera in progetto e alle caratteristiche del sottosuolo per meglio verificare i caratteri geotecnici ,al fine di escludere la presenza di livelli limoso–argillosi intercalati tra materiali più competenti quali ghiaie, la presenza o meno di eventuali falde idriche superficiali che potrebbero compromettere la normale interazione tra la struttura e il terreno.

Per definire la categoria di sottosuolo sono sufficienti, nella maggior parte dei casi, indagini sismiche come MASW o stendimenti di sismica a rifrazione volte alla definizione del profilo delle Vs per la determinazione della categoria di suolo sismico.

Nelle aree in cui sono presenti depositi lacustri che rientrano nella zona K4 della carta delle MOPS, che rappresentano il settore ad elevata criticità in quanto coincide con le aree dove non si escludono fenomeni di liquefazione, le indagini geognostiche devono essere finalizzate alla determinazione dei parametri necessari per l'obbligatoria verifica a liquefazione tramite analisi granulometriche e monitoraggio piezometrico della falda acquifera.

Nelle zone adiacenti i contatti tra formazioni con caratteristiche litologiche e meccaniche

molto diverse, si dovrà valutare la possibilità di cedimenti differenziali.

(Recepimento OSS. N° 74 dell'Uff. Urbanistico Comunale)

ART. 5.17 - NORME AREE ASSOGGETTATE AL P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico)

In tutte le aree del Territorio Comunale ricadenti all'interno del P.A.I. e assoggettate alla zonizzazione di cui alle "Aree di alta attenzione", "Aree a rischio molto elevato" e "Aree alta attenzione interessate da frane", prevalgono le Norme del Piano Stralci per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frane - Bacini Liri-Garigliano e Volturno nel Testo in vigore.

TITOLO III NORME PROCEDURALI

ART. 6 - CLASSIFICAZIONE GENERALE DEL TERRITORIO

La Variante PRG 2011/2012 comprende e classifica il territorio in base alla appartenenza delle diverse zone a quattro sistemi fondamentali :

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

ART. 7 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

- 1) Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possano considerarsi integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, vengono denominate "**ZONE - A**" ;
- 2) Le parti del territorio totalmente o parzialmente diverse dalle zone A e di completamento, vengono denominate "**ZONE - B**" ;
- 3) Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali , vengono denominate "**ZONE - C**" ;
- 4) Le parti del territorio destinate alle attività produttive nei settori secondario e terziario, vengono denominate "**ZONE - D**" ;
- 5) Le parti del territorio destinate ad attività agricolo produttivo, vengono denominate "**ZONE - E**" ;

6) Le parti del territorio destinate al verde o ad attrezzature ed impianti di interesse generale, vengono denominate “**ZONE – F**” .

Nell'ambito del territorio comunale, alcune aree, nel rispetto dalla destinazione di zona e d'uso di cui agli articoli precedenti, sono soggette alle limitazioni derivanti da tutele di natura ambientale e igienico sanitaria

ART.8 - EFFICACIA DELLE NORME DELLA VARIANTE P.R.G. 2011/2012

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario. Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza la tavola a scala a maggiore dettaglio.

ART. 9- INDICAZIONE GRAFICHE PARTICOLARI

Particelle catastali o frazioni di esse situate a cavallo del limite tra due zone residenziali differenti, possono essere accorpate tra loro cumulando i volumi derivanti dall'applicazione dei due distinti indici di fabbricabilità alle aree corrispondenti, nel rispetto dei parametri e degli indici previsti dalle presenti Norme per ciascuna di tali zone ; l'edificazione potrà avvenire indifferentemente su una di tali porzioni di lotto o a cavallo tra esse trattandosi comunque sempre di zone residenziali..

ART.10- VALIDITA' DI STRUMENTI ESECUTIVI CONVENZIONATI APPROVATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE MISURE DI SALVAGUARDIA

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

ART.11 - ZONE BOSCHIVE E DI TUTELA DEL PAESAGGIO MONTANO

Le zone definite nella TAV. n° 2 della Variante P.R.G.2011/2012 come **P.R.P. A2 Conservazione Parziale** e **P.R.P. B1 Trasformabilità Mirata** interessano il territorio montano del Comune di Trasacco così come individuato nel Piano Paesistico della Regione Abruzzo. Per tali zone valgono pertanto le disposizioni impartite dal Piano Paesistico integrate da quelle qui di seguito indicate:

1) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia; tutto quanto costituisca infrastruttura, ambiente, attrezzatura, segnale (capanni, caselli di uccellanda, appostamenti fissi, rocchi, rustici montani), rappresentativo o evocativo dell'architettura contadina e della storia dell'esercizio venatorio di Trasacco non può essere modificato senza il preventivo rilascio del Permesso di Costruire da parte del Dirigente Responsabile del servizio il quale, può prescrivere gli opportuni interventi come il restauro e il risanamento conservativo nel senso della maggiore tutela delle tracce e/o testimonianze della cultura materiale del territorio montano e del presidio del patrimonio silvo-pastorale;

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

11.1.) Sono vietati i movimenti di terra, salvo, autorizzazione del *Dirigente Responsabile del servizio* sentito il parere, per le zone soggette a vincolo idrogeologico, del Corpo forestale dello Stato. I complessi boscati eventualmente percorsi dal fuoco per cause di dolo, incuria o fenomeno naturale, non mutano la propria destinazione d'uso e su di essi è assolutamente vietato compiere qualsivoglia opera. Per tali aree il Comune procederà alla creazione del Catasto Incendi ai sensi della legge 21/11/200 n. 353 e s.m.i. - "*LEGGE QUADRO IN MATERIA DI INCENDI BOSCHIVI*".

11.2.) Il Sindaco, a seguito di eventuali incendi, sentito il Corpo forestale dello Stato può prescrivere i più opportuni interventi di rimboscamento e/o ripristino della vegetazione distrutta o danneggiata, nonché l'eventuale recinzione totale o parziale, tutte da effettuarsi a cura e spese dei proprietari delle aree interessate. Ove questi non ottemperino nei tempi e con le modalità prescritti nell'Ordinanza Sindacale, l'Amministrazione Comunale esercita i poteri sostitutivi con diritto di rivalsa ai sensi di legge, nei confronti degli inadempienti.

11.3) Al compimento delle opere edilizie, le eventuali parti del suolo ove sia stata asportata la cotica erbosa o siano state tagliate specie boschive devono essere ricostituite nel loro patrimonio vegetale originario, adottando nei trattati di maggior pendenza, gli accorgimenti

più opportuni per il rinsaldamento del suolo medesimo e la ricomposizione del manto erboso e del complesso di sottobosco e bosco.

ART. 12 - AREA DI PUBBLICA CIRCOLAZIONE E PROTEZIONE STRADALE

12.1) Ai soli effetti del D.M.1/4/1968, n. 1404, sono considerati Centri Abitati o insediamenti previsti dalla Variante P.R.G. 2011/2012 quelli ricadenti nelle aree territoriali omogenee classificate A B C D F, pertanto le aree esterne al Centro Abitato sono soggette al rispetto di fasce di protezione stradale da riservare alla razionalizzazione della rete secondo le prescrizioni del D.Lvo 285/92 e s.m.i. . Per quanto riguarda la classificazione delle strade si fa riferimento a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.Lvo 285/92, nel testo in vigore, ed al Regolamento di Esecuzione e di Attuazione di cui al D.P.R.495/92, nel testo in vigore. Le distanze minime del confine stradale sono stabilite nei limiti indicati nei Decreti di cui al precedente punto ed in particolare dagli artt. 26 e 28 del D.P.R. 492/1992. Tale distanza costituisce la fascia di rispetto stradale.

12.2) Le "Aree di Rispetto" di cui alla Zonizzazione prevista nella Variante P.R.G. 2011/2012 individuate lungo i margini degli assi stradali esistenti e di previsione ,sono zone di rispetto stradale destinate all'ampliamento delle sedi viarie esistenti e di previsione, e sono considerate zone pubbliche e come tali espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione, all'ampliamento e alla realizzazione dell'impianto viario che può prevedere anche la ubicazione laterale piste ciclo pedonali , di parcheggi ,di urbanizzazione primaria e secondaria . In tale zona è consentito l'installazione della segnaletica pubblicitaria e stradale, oltre alla sistemazione degli ingressi poderali e le recinzioni. La fascia di rispetto delle strade è in edificabile anche nel sottosuolo; può essere consentita la realizzazione di opere a servizio della strada con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione permanente. In deroga a quanto previsto nel precedente punto, previa deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale, e sottoscrizione di apposita convenzione, può essere autorizzata:

- la costruzione di stazioni di servizio **con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;**
- la realizzazione di parcheggi scoperti **che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili ;**
- cabine o cassette di distribuzione elettrica, telefonica, telegrafica e postale;
- reti idriche e fognanti;

- canalizzazioni irrigue e pozzi;
- metanodotti, gasdotti, etc.

Le opere suddette devono potere essere rapidamente eliminate o asportate in caso sia necessario allargare le strade..

Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione .

Per quanto non espressamente detto nel presente articolo, la tutela delle strade deve essere garantita, con il rispetto di tutte le si fa riferimento alle disposizioni contenute nel nuovo Codice della Strada e nel al suo Regolamento di esecuzione che ne costituiscono la base legislativa (D.P.R. 495/92 e successive modifiche e integrazioni) , Decreto del Presidente della Repubblica 26/4/1993 n° 147, Decreto Legge 10/9/1993 n° 360 e successive modifiche ed integrazioni).

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto stradale sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di piano. Tuttavia le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e autostradale possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità fondiaria nella zona contigua, quindi Le fasce di rispetto concorrono alla formazione dell'indice di utilizzazione edificatoria. Per le costruzioni esistenti di qualsiasi entità o destinazione d'uso, poste sulla fascia di rispetto delle strade e regolarmente autorizzate o condonate, all'atto della adozione della Variante P.R.G. 2011/2012, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 30 della LR 18/83 e s.m.i.; inoltre, per quanto ai fabbricati ad uso residenziale, possono essere ampliati entro la suddetta fascia ed esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale, mediante un aumento di Su (come definita nel precedente punto 5..12) nella misura max al 20% di quella esistente, solo per adeguamento igienico sanitario .e completamento dell'unita' abitativa .

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

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

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

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

12.4.) Le fasce di protezione, come identificabili sono inedificabili in soprassuolo con le eccezioni richiamate nel precedente punto 12.2 e devono essere convenientemente sistemate a verde.

12.5) Sono esclusi dalla disciplina di cui al punto 12.4. i transiti/percorsi ciclo pedonali, espressamente indicati negli elaborati grafici della Variante PRG 2011/2012 o dei suoi strumenti esecutivi, come definito nel successivo art. 13.

Per le costruzioni esistenti sulla fascia di rispetto delle strade regolarmente autorizzate o condonate, all'atto della adozione della Variante P.R.G. 2011/2012 sono consentiti gli interventi previsti dall'art.5.3-a) e 5.3-b) 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.13 - PERCORSI PEDONALI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO

In sede di attuazione della Variante P.R.G. 2011/2012 mediante gli strumenti esecutivi nonché sulla base dei progetti prioritari che si dovessero predisporre per la riqualificazione dell'agglomerato urbano (ad esempio il percorso archeologico – naturalistico così come

individuato nella Tavola n° 10a Zonizzazione di Progetto – Centro Urbano), l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stipula di apposita convenzione con i privati per garantire l'eventuale accessibilità degli spazi interni e stabilire le norme che vi regolano il transito pedonale. Sui percorsi pedonali di riqualificazione, eventualmente previsti nella Variante P.R.G. 2011/2012. o nei progetti prioritari di riqualificazione dell'agglomerato urbano che l'Amministrazione Comunale dovesse ritenere di individuare, dovrà essere istituita una servitù di pubblico transito, laddove non esistente, opportunamente regolamentata. I percorsi pedonali di riqualificazione del tessuto urbano, intesi come percorsi interni di penetrazione o di connessione tra sede stradale e spazio interno, saranno da considerare parte integrante della rete viaria dell'agglomerato urbano; in questo senso saranno sistemati e convenientemente pavimentati e illuminati con materiali tradizionali o adeguati e in piena sintonia con il paesaggio circostante, comunque prescritti nelle N.T.A. e dagli strumenti esecutivi, nonché a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o di Consorzio di privati.

ART.14 - TRACCIAMENTO ED ESECUZIONE DI STRADE CARRABILI NON INDICATE NEL VARIANTE PRG 2011/2012

14.1.) E' ammessa l' L'apertura o l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private che non siano espressamente indicate negli elaboratori grafici della Variante P.R.G. 2011/2012, sono ammissibili in tutto il territorio comunale a condizione che gli interventi proposti diventino oggetto di progetti strumenti esecutivi. Attraverso Semplice Autorizzazione, il Dirigente Responsabile del Servizio potrà assentire l'allacciamento di costruzioni alla rete viaria preesistente a condizione che la distanza tra i due punti estremi dell'allacciamento medesimo, calcolata sul "tipi progettuali" non oltrepassino i 200 mt. e che la "sezione del tramite" non superi i 3 mt e che N nel tracciamento o ampliamento ed esecuzione delle stesse siano rispettate di strade carrabili pubbliche e soggette a strumento esecutivi, sono da rispettare le caratteristiche di cui alle specifiche dei successivi commi.

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

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

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

14.5.) Interventi che prevedano una corretta regimentazione delle acque piovane o che eliminino danni all'ambiente circostante che comunque non contrastino in qualsivoglia modo con le prescrizioni delle Norme Tecniche. In particolare non saranno consentite opere di sterro e riporto in merito alle quali gli strumenti esecutivi, non prevedano dettagliate modalità e tempi di ripristino dell'ambiente circostante mediante la ricostituzione della vegetazione arborea e della cotica erbosa preesistenti alle opere medesime, nonché il rinsaldamento del suolo sulla base delle tecnologie ambientali più opportune.

ART. 15 - AREE DI RISPETTO

Negli elaborati grafici della Variante P.R.G. 2011/2012, oltre alle "Aree di Rispetto" lungo gli assi viari di cui all'Art. 12 comma 12.2. ,sono previste anche Aree di Rispetto " o "Fasce di Rispetto" per impianti tecnologici (come: Cimiteri, elettrodotti, gasdotti, inceneritori e comunque impianti tecnologici produttori di fumo, depositi di materiali pericolosi ecc ..); esse sono da assicurare anche nei confronti di tutti gli impianti esistenti pur non rappresentati negli elaborati medesimi, come per quelli che derivassero dal loro eventuale ampliamento ai sensi

delle leggi e dei regolamenti vigenti in ragione delle prescrizioni di legge o delle autorità competenti. Sono inoltre consentite per gli edifici esistenti tutte opere previste dall' Art. 30 L.R. 18/83 nel Testo in Vigore. Il Nuovo Cimitero Comunale utilmente collocato fuori dal perimetro urbano è stato riconfermato sia come ubicazione che per quanto riguarda l'estensione e le modalità di attuazione ivi compreso la fascia di rispetto. Per quanto attiene invece al vecchio cimitero ubicato all'interno del centro urbano, ormai saturo da oltre un decennio, nella Variante P.R.G. 2011/2012 è stato perimetrato e indicato come tale graficamente racchiuso lungo tutto il muro di cinta che lo protegge dal restante tessuto urbano senza una ulteriore fascia di rispetto oltre il muro anzidetto in quanto tale cimitero è e rimane solo ed esclusivamente un Cimitero Monumentale, una testimonianza storica all'interno del tessuto urbano, per cui nella Variante P.R.G. 2011/2012, mentre si è confermato dimensionalmente la fascia di rispetto del Nuovo Cimitero, si è previsto la riduzione della fascia di rispetto del Vecchio Cimitero Monumentale limitatamente allo spazio esterno al muro di cinta del Cimitero in questione e lungo l'argine esterno dell'asse veicolare perimetrale allo stesso.

15.1.) Nelle sole fasce di rispetto cimiteriale e ammesso l'allestimento di costruzioni leggere, purché destinate a ospitare attività che, a esclusivo giudizio dell'Amministrazione comunale risultino essere di servizio alla funzione che ha determinato il vincolo. I fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Dentro il nuovo cimitero è consentita, previo Permesso di Costruire/DIA/SCIA a titolo gratuito, la sola edificazione di ossari, cappelle mortuarie, loculari, attrezzature religiose ed impianti tecnologici.

15.2.) Le cabine elettriche di trasformazione possono essere realizzate in ogni parte del territorio comunale, compatibilmente con le presenti N.T.A. e con il Regolamento Edilizio, fatto salvo l'obbligo di Permesso di Costruire, D.I.A. e/o S.C.I.A., che dovrà, in ogni caso, essere adeguato alle prescrizioni di legge. Nel casi eccezionali ove il rispetto delle N.T.A. renda impossibile la realizzazione di tali cabine, il Permesso di Costruire in deroga potrà essere rilasciata sulla base di apposito convenzionamento.

15.3.) Gli impianti tecnici di aziende pubbliche o di servizio pubblico, esistenti o da realizzarsi all'interno delle aree classificate D e F da destinare al servizio di impianti tecnologici e normati nel presente Articolo, non sono assoggettati al calcolo di If e possono essere assentiti mediante Permesso di Costruire semplice, il manufatto dovrà in ogni caso essere adeguato alle presenti N.T.A. e a ogni altra prescrizione legislativa e regolamento vigente.

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

ART. 16- TUTELA DEGLI ALVEI E CORSI D'ACQUA

Lungo il corso dei torrenti e dei fiumi l'edificazione, al di fuori del perimetro del centro urbano, è interdetta entro una fascia di **ml 50,00 metri centocinquanta a partire da ciascuna delle relative sponde dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale.**

Lungo il corso dei canali artificiali, tale limitazione si applica entro una fascia di metri venticinque da ciascuna sponda o argine.. 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 tutta l'area e le zone omogenee del Centro Abitato ad intervento diretto. All'interno del Centro Urbano l'edificazione è interdetta entro una fascia di 5.00 ml dagli argini dei corsi d'acqua, nel rispetto dell'art. 80 della L.R. 18/83 e s.m.i..

ART. 17- RISPETTO DEI DEPURATORI

L'area circostante ove è posizionato il depuratore (di Strada 36), 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. L'area circostante il depuratore della Zona Artigianale - Industriale è identificata e regolamentata dallo strumento attuativo a cui fa riferimento la Zona stessa.

ART. 18- PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Sono aree destinate a parcheggio pubblico quelle classificate ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e s.m.i. 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. Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni di qualsiasi tipo, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art.18 della L. 765/'67 così come modificato dall'art.2, comma 2 della L.122/'89 e s.m.i. 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, così come definiti dal precedente art.5.4-d) è possibile realizzarli ai sensi dell'art.9 della L.24.03.1989 e n°122 e s.m.i.. Tali parcheggi, fatte salve le eventuali specifiche prescrizioni di zona, possono essere ricavati nei locali siti al piano terreno della costruzione stessa, ovvero nel sottosuolo degli edifici stessi e/o di aree pertinenziali esterne alle singole unità immobiliari,(purché entro il raggio pedonale di mt. 200, 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 purché asservite all'edificio con espresso vincolo di pertinenzialità regolarmente registrato e trascritto a cura del proprietario nei modi di legge concernente la destinazione permanente a parcheggio della costruzione. Nei locali siti al piano terreno o nel sottosuolo degli edifici è possibile la realizzazione di 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. Per i fabbricati di cui al precedente punto, nel caso di dimostrata impossibilità alla realizzazione dei parcheggi come in esso previsto, è possibile realizzarli in aree di proprietà poste all'esterno del fabbricato. 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, 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 nel testo in vigore 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)
- esercizi pubblici, bar etc. : mq 40 per mq 100 di Se (parcheggi pubblici)
- teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago, ristoranti : mq 80 per mq 100 di Se (parcheggi pubblici)
- attrezzature ricettive (alberghi, residence, etc.) : mq. 10 per ogni posto letto (parcheggi pubblici) 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).

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

Per quanto attiene le zone residenziali, tale quantità non concorre al rispetto dei limiti prefissati per le singole zone e in ogni caso ai limiti di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n° 1444 (parcheggi pubblici).

ART. 19 –FASCE P/V – PARCHEGGI E VERDE

Le “Fasce P/V” a destinazione mista Parcheggi e Verde di cui alla Zonizzazione prevista nella Variante P.R.G. 2011/2012 individuate lungo i margini degli assi stradali esistenti e di previsione ,sono aree destinate alla ristrutturazione, all'ampliamento delle sedi viarie esistenti, alla realizzazione di Parcheggi e Verde, Percorsi Ciclo Pedonali per garantire una mobilità sostenibile anche all'interno del Centro Urbano e perciò considerate zone pubbliche e come tali espropriabili. In tali zone oltre a quanto sopra è consentito l'installazione della segnaletica pubblicitaria e stradale. 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).

ART. 20 - 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;
- b) vincoli imposti da leggi statali e regionali a difesa delle coste lacuali e fluviali;
- c) vincoli imposti da leggi nazionali e regionali di carattere igienico-sanitario;
- d) 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 Variante P.R.G. 2011/2012. Il rilascio delle autorizzazioni, permessi, e la validità della DIA e SCIA ovvero l'inizio dei lavori, sono subordinati al preventivo Nulla-Osta, qualora dovuto, dalle singole Amministrazioni competenti.

ART. 21- 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.

ART. 22 VINCOLI 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.

ART. 23 – VINCOLO PAESISTICO (L. 1497/39 e s.m.i.)

Alcune aree montane, 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 la presente Variante PRG 2011/2012. si recepisce integralmente.

ART. 24 – VINCOLO ARCHEOLOGICO

Negli elaborati della Variante PRG 2011/2012 sono perimetrare “ aree 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 e s.m.i.. Oltre alle aree interessate da vincolo specifico , **per tutti gli interventi pubblici e privati e (Prescrizioni e Raccomandazioni del MBAC-DR-ABR-SERVITUTELA 0001305 03/03/2015)** qualsiasi progetto di lavori che interessino il sottosuolo in area urbana deve essere preventivamente inoltrato ed esaminato dalla Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo .

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

-AREE G1- Aree di interesse archeologico

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

-AREE G2 - Area di grande interesse archeologico

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

ART. 25- VINCOLO ARCHITETTONICO PAESAGGISTICO

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

ART. 26- VINCOLO “GALASSO”

Ai sensi del D.Lvo 490/99 art. 146 e s.m.i. , 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.

ART. 27- 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 10,00 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. che :

- a- comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
- b- impieghino materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;
- c- permettano il pascolo o lo stazzo di animali.

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

ART. 27.1 - 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:

a) nelle aree da trasformare non edificate di cui alla presente Variante PRG 2011/2012 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;

b) nelle aree produttive di cui alla presente Variante PRG 2011/2012, 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.

ART. 28 – FASCE DI RISPETTO DELLE SORGENTI-CORSI D'ACQUA E AREE UMIDE

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 . La “zona d'acqua” sono aree occupate da sorgenti, da specchi e da corsi di acqua, le aree umide appositamente delimitate, le relative aree golenali dei fiumi e dei torrenti naturali, le arginature dei canali, siano esse pubbliche o private. La zona d'acqua come sopra definita , è protetta da fasce di rispetto di cui all'art. 16 e sottoposte alle norme di cui all'art.26 delle presenti N.T.A.. Le fasce di rispetto concorrono alla formazione dell'indice di utilizzazione fondiaria.

ART. 29 - VINCOLI ELETTRICITÀ

In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti esistenti o di previsione della Variante P.R.G. 2011/2012 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. Comunque nelle Zone della Variante PRG 2011/2012

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, tra cui le Leggi Regionali 83/89-132/99-45/04 e 11/05 e loro s.m.i., ivi compresa la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) per le opere di importanza sovracomunale.

ART. 30- VINCOLO IDOGEOLOGICO E FORESTALE

Nelle aree soggette alla tutela prevista dal R.D. 30.12.1923 n. 3267 e s.m.i., 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'inseadimento. Interventi per l'esercizio del diritto di uso civico di legnatico su terreni demaniali comunali del territorio del Comune, dovranno essere attuati mediante la preventiva redazione del piano di taglio, ai sensi della L.R. 24/86 e s.m.i., approvato dagli organi competenti sovra comunali.

ART. 30 bis – TUTELA-VALORIZZAZIONE-FRUIZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE (Prescrizioni e Raccomandazioni del MBAC-DR-ABR-SERVITUTELA 0001305 03/03/2015).

Nell'ambito del territorio comunale, indipendentemente di vincoli e dalla destinazione d'uso di cui agli articoli precedenti, il territorio è inoltre soggetto alle limitazioni derivanti dai seguenti riferimenti normativi :

- a) per la tutela , valorizzazione e fruizione del patrimonio culturale : il D.Lgs. 22 /01 /2004 n° 42 e s. m. i. “Codice dei beni culturali e del paesaggio ;
- b) per garantire il decoro urbano : la “Direttiva del Ministro per i beni e le attività culturali del 10/10/2012” concernente l’esercizio di attività commerciali e artigianali su aree pubbliche in forma ambulante o su posteggio , nonché di qualsiasi altra attività non compatibile con le esigenze di tutela del patrimonio culturale ;
- c) per il rischio archeologico : la “Circolare n° 10 del 15/06/2012” emanata dalla Direzione Generale per le Antichità del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo relativa alle procedure di verifica preventiva dell’interesse archeologico ai sensi dell’art. 95 e 96 del D.Lgs. 12/04/2006 n° 163 e s. m. i. ;
- d) per la tutela e la valorizzazione del paesaggio : la Legge 09/01/2006 n° 14 “Ratifica ed esecuzione da parte dello Stato Italiano della Convenzione Europea del Paesaggio” ;
- e) per quanto attiene alla classificazione con “ sismicità alta” del territorio comunale : la “Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12/10/2007” per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni, le Linee Guida e la Direttiva del 09/02/2011 contenente gli indirizzi operativi per gli interventi di recupero e restauro ;
- f) per quanto alla tutela e la valorizzazione dell’architettura rurale : la Legge 24/12/2003 n° 378 “Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell’architettura rurale “ e il Decreto del Ministero per i beni e le attività culturali del 06/10/2005 “Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale presenti sul territorio nazionale e definizione dei criteri tecnico – scientifici per la realizzazione degli interventi” .

ART. 31 - ELABORATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DEGLI INTERVENTI

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

- Relazione geologica e geotecnica, corredata da informazioni probatorie circa la fattibilità dell'intervento.

TITOLO IV DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 32- DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Le varie parti del territorio comunale sono state classificate secondo la loro naturale destinazione, ovvero secondo la loro naturale vocazione in:

ZONE "A" CENTRO STORICO

- A1 Centro Storico Antica Origine
- A2 Centro Storico Origine Recente
- A3 Nuovo Centro Storico

ZONE "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

- B1 Zona di Completamento Intensivo
- B2 Zona di Completamento Semi-Estensivo
- B3 Zona di Completamento Estensivo
- B4 Zona di Completamento (Ristrutturazione e Adeguamento)
- B5 Zona Misto-Produttiva

ZONE "C" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

- C1 Zona di Espansione Semi-Intensiva
- C1a Zona di Espansione con conferma PEEP
- C1b Zona di Espansione con conferma P.L.
- C2 Zona di Espansione
- C3 Zona di Espansione ad intervento diretto
- C3a Zona di Espansione con conferma di P.P. o P.L.
- C4 Zona di Verde Residenziale

ZONE "D" PRODUTTIVE

- D1 Zona Attrezzature e Servizi Speciali
- D2 Zona di Espansione Artigianale-Industriale
- D3 Zona di Espansione Turistico-Alberghiero

- D4 Zona Insediamento Serre e Attività Agro Alimentari
- D5 Zona di Servizi
- D6 Zona Settore Terziario (Commerciale-Direzionale-Turistico-Ricettivo)

ZONE "E" AGRICOLE

- E1 Zona agricola (Alveo del Fucino)
- E1a Nuclei Rurali
- E1b Agricolo Magazzini
- E2 Zona agricola (Pedemontana Sud-Ovest)

ZONE "F" SERVIZI

- F1 Zona per Attrezzature Pubbliche
- F2 Zona per Verde Pubblico
- F3 Zona Parcheggi Pubblici
- V/P Zone a Verde Attrezzato e Parcheggi

ART. 33 - NORME PER LA ZONA A

La zona A, definita e distinta in sottozona come zona A1, A2 e A3, individuata al fine di tutelare i valori artistici, storici e ambientali. Ogni intervento edilizio ed urbanistico nella zona A deve pertanto rigidamente essere condizionato dal vincolo di conservazione e tutela di ogni manufatto edilizio o ambiente individuati come meritevoli di conservazione e tutela, ovvero essere finalizzato al loro ripristino e valorizzazione. Ne discende che, ad eccezione della Zona A3, eventuali interventi modificativi dell'attuale assetto planovolumetrico, proponibili soltanto in sede di pianificazione particolareggiata esecutiva (**P.R.P.E.**), potranno interessare solamente:

- aree attualmente inedificate e non vincolate come tali dalla Variante PRG 2011/2012;
- edifici riconosciuti indifferentemente ai fini degli obiettivi di conservazione e tutela o addirittura contrastanti o deturpanti per i quali potranno essere proposti l'abbattimento, parziale o totale, ovvero la sostanziale riformulazione plano volumetrica ;
- edifici meritevoli di conservazione o tutela, limitatamente alle rimozioni di soprastrutture sopraelevazioni contrastanti, deturpanti o comunque estranee.

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

Sugli edifici indifferenti ai fini degli obiettivi di conservazione e tutela o addirittura contrastanti o deturpanti potranno essere autorizzati interventi edilizi che producano valorizzazione e consolidamento dell'esistente. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso ai sensi della Legge Regionale 15 Ottobre 2012 n° 49 e s.m.e i. di cui al testo coordinato con la Legge Regionale di modifica ,n° 22 del 09 Agosto 2013,dell'art. 5 della L.R. 49/2012 Inoltre modificazioni alla destinazione di uso in atto alla adozione della Variante P.R.G. 2011/2012 sono consentite :

- se finalizzate alla rimozione di destinazioni escluse e contrastanti;
- se finalizzate alla creazione , adeguamento o all'ampliamento della destinazione residenziale privata o pubblica e di servizi pubblici o di pubblica utilità (Servizi Generali, Associazioni Culturali, Politiche, Religiose) riconosciuti come tali dall' Amministrazione Comunale;
- se volte a creare o ampliare destinazioni d'uso definite specifiche e comunque compatibili con la Zona; purché la superficie ad essa destinata non superi il 50% della superficie utile dell'unità edilizia, con un massimo comunque consentito di 120 mq. In entrambi i casi dovrà prioritariamente dimostrarsi anche con l'ausilio di una specifica ricerca storica, che l'uso proposto sia compatibile con la tipologia architettonica originaria.

ART. 34 - ZONE A1 - CENTRO STORICO ANTICA ORIGINE

All'interno della zona A1 sono individuate aree di intervento, e per ciascuna area potranno essere predisposti appositi Piani di Recupero ai sensi dell'Art. 27 e seguenti di cui alla Legge Regionale N.18/83 e s.m.i. , che dovranno in particolare:

- verificare ed eventualmente aggiornare la classificazione degli edifici esistenti, in base al valore artistico, storico e ambientale;
- indicare gli eventuali interventi modificativi sulla struttura viaria e sull'assetto planovolumetrico esistente;
- analizzare la struttura socio-economica (titolo di proprietà degli immobili, loro dimensione, titolo di utenza, tipo e dimensione delle attività produttive commerciali) e definire le necessarie misure di salvaguardia che si rendessero necessarie al fine di impedire lo spopolamento dei residenti locali e l'espulsione delle piccole attività artigianali e commerciali non moleste. Nelle aree, edifici o complessi di edifici vincolati ai sensi della D.Lvo 490/99 e s.m.i. o di altra natura, è obbligatorio acquisire il preventivo Nulla Osta dell'Ufficio preposto al Vincolo. La destinazione d'uso è prevalentemente quella residenziale privata o pubblica con le specificità ulteriori di cui alle norme generali richiamate all'Art. 33 delle presenti N.T.A. (Servizi Generali, Albergo Diffuso ecc...) . Inoltre ai piani terreni, negli interrati e seminterrati abitabili, nei piani ammezzati, degli edifici inclusi nel "Centro Storico di Antica Origine – A1" possono essere ubicate anche attività turistico-ricettivo, commerciali, direzionali e laboratori artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive e/o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, la cui superficie utile ivi compresi i locali accessori non potrà superare i 150 mq.

ART.35 - ZONA A2 - CENTRO STORICO ORIGINE RECENTE

Nella Zona A2, come individuata nella tavola n° 10a in scala 1:2.000, gli interventi previsti dovranno valorizzare la struttura architettonica anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente e dovranno attenersi all' art. 30 - L.R. 18/83 nel testo vigente. Possono essere consentiti interventi diretti o comunque indirizzati al recupero funzionale e all'adeguamento igienico-sanitario con incremento del 10% del volume urbanistico esistente. Tale incremento di volume può essere destinato, nel rispetto delle tipologie del Centro Storico, alla sopraelevazione dei fabbricati atta a consentire l'ottenimento dei requisiti di agibilità degli spazi risultanti nei sottotetti. L' aumento di cubatura è consentito **comunque non oltre il fino al** raggiungimento dell' allineamento delle altezze di gronda prospicienti il fronte stradale relativo. All'interno di tale Zona ,per interventi più complessi e interessanti interi isolati ,si potrà intervenire utilizzando lo strumento legislativo del Programma Integrato definito dall'art. 30 bis e il Programma di Recupero dell'art. 30 ter ex L.R. 18/83 nel testo vigente. La destinazione d'uso di questa Zona è prevalentemente quella residenziale privata o pubblica come specificato anche nei precedenti articoli ; inoltre ai piani terreni, negli interrati e seminterrati abitabili, nei piani ammezzati degli edifici inclusi nel "Centro Storico di origine recente – A2" possono essere ubicate anche attività turistico-ricettivo, commerciali, direzionali e laboratori artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive e/o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, la cui superficie utile ivi compresi i locali accessori non potrà superare i 150 mq.

ART. 36- ZONA A3 - NUOVO CENTRO STORICO.

Comprende insieme edilizi edificati, in tutto o in parte, con intercluse aree inedificate, contigui al centro storico. La sottozona è caratterizzata da elevata saturazione edilizia, e dalla presenza

di fabbricati a prevalente destinazione residenziale. In tale sottozona la edificazione è consentita dietro il rilascio del permesso a costruire diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Altezza massima (H.max) ml. 10.50

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf : limite massimo di Uf = 0,66 mq/mq

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

Distanza dai confini di proprietà: ml. 5.00

Distanza dai fabbricati: ml. 10.00 (ove non in aderenza)

In caso di fabbricati tra loro prospicienti, entrambi con pareti prive di affacci sugli stessi lati prospicienti i fabbricati possono avvicinarsi ai confini interni del lotto fino ad un minimo di tre metri, ferma restando ogni altra prescrizione specifica. Tra confinanti e previo reciproco atto d'obbligo, redatto nei modi e termini di Legge, da esibire e allegare per il rilascio del Permesso di Costruire, è consentita la costruzione sul confine interno tra fabbricati adiacenti. E' consentito altresì la possibilità di costruire a confine anche tra Zonizzazioni diverse (A1/A2/A3) se trattasi di stessa proprietà per dare l'opportunità di ricucire e collegare tessuti urbani ed adeguamenti igienico sanitari dei fabbricati esistenti. La destinazione d'uso prevalente è sempre quella residenziale privata o pubblica come per le altre sottozone precedentemente esplicitate ed è possibile, ai piani terreni, negli interrati e seminterrati abitabili, nei piani ammezzati degli edifici inclusi in tale Zona, ubicare anche attività Turistico-Ricettivo, commerciali, direzionali e laboratori artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive e/o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, la cui superficie utile ivi compresi i locali accessori non potrà superare i 150 mq.

ART. 37 NORME PER LA ZONA B

Salvo che non sia diversamente stabilito dalle tavole di azionamento della Variante P.R.G. 2011/2012 o dalle norme particolari relative alle singole aree di insediamento, gli interventi edilizi ammissibili nella zona B sono autorizzati con semplice Permesso di Costruire, DIA e/o SCIA per tipo di interventi, sempre che l'Amministrazione Comunale, a fronte di motivate esigenze di coordinamento urbanistico **di ambiti edilizi di particolare valore tipologico o architettonico**, non ritenga opportuno ricorrere a strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, fino alla approvazione dei quali, **negli ambiti eventualmente individuati così come sopra specificato**, saranno consentiti su **quei** edifici esistenti gli interventi ammessi dall'Art. 30 L.R.70/95 e s.m. e i..

Fermo restando quanto specificato sopra e nei seguenti Art. 38,39,40,41 e 42, nell'ambito della possibilità di nuova edificazione, di ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti di cui alla Zona, ove ricorrono i termini di cui alle aree di maggiore sensibilità sismica, si dovranno predisporre eventuali specifiche indagini di cui all'Art. 5.16 - .

ART.38 - ZONA B1 - COMPLETAMENTO INTENSIVO

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale e gli interventi edilizi ammissibili sono autorizzati con semplice Permesso di Costruire, DIA e/o SCIA per tipo di interventi; possono essere altresì ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio di piano esecutivo planivolumetrico che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta e relativa manovra in misura almeno pari alla somma di tutte le superfici utili direzionali o commerciali. Sono ammesse le piccole attività artigianali di servizio (che a giudizio congiunto del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficio Commercio e della Giunta Municipale, risultante da apposito verbale, non siano da collocarsi nella ZONA D2 - ESPANSIONE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE) e a condizione che siano escluse le emissioni moleste o nocive di qualsiasi

tipo. Sono vietate le attività e le tipologie industriali, le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili. In tale sottozona l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

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

Indice di Utilizzazione fondiaria U_f : gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di $U_f = 0,66$ mq/mq

distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua o comunque con rifiniture ed elementi architettonici omogenei.

Negli altri casi:

$D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00.

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

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

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

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

ART.39 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO SEMI-ESTENSIVO

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale e gli interventi edilizi ammissibili sono autorizzati con semplice Permesso di Costruire, DIA e/o SCIA per tipo di interventi; possono essere altresì ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio di piano esecutivo planovolumetrico che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta e relativa manovra in misura almeno pari alla somma di tutte le superfici utili direzionali o commerciali.

Sono ammesse le piccole attività artigianali di servizio (che a giudizio congiunto del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficio Commercio e della Giunta Municipale, risultante da apposito verbale, non siano da collocarsi nella ZONA D2 - ESPANSIONE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE) e a condizione che siano escluse le emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. Sono vietate le attività e le tipologie industriali, le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili. In tale sottozona l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

Altezza massima: $H_{max} = 8,00$ ml. -

Indice di Utilizzazione fondiaria U_f : gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di $U_f = 0,45$ mq/mq

distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua.

Negli altri casi: $D=H/2$ è mai inferiore a mt. 5,00.

arretramento dal filo stradale: $H/2$ è mai inferiore a mt.5,00.

Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

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

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

ART. 40 - ZONA B3 - COMPLETAMENTO ESTENSIVO

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale e gli interventi edilizi ammissibili sono autorizzati con semplice Permesso di Costruire, DIA e/o SCIA per tipo di interventi. Sempre nei limiti di seguito specificati possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio di piano esecutivo planivolumetrico che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta e relativa manovra in misura almeno pari alla somma di tutte le superfici utili direzionali o commerciali . Inoltre sono ammesse piccole attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse le emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

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

Altezza massima: $H_{max} = 8,00$ ml. -

Indice di Utilizzazione fondiaria U_f : le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di $U_f = 0,40$ mq/mq

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

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

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

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

ART.41 - ZONE B4 - ZONA DI COMPLETAMENTO - (RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO) -

La Zona B4 si trova tra via Tevere, via Piave, via Ticino e via Arno; ora posta centralmente nell'area urbana e sulla direttrice principale di Via Roma, ed è costituita dal comparto edilizio quasi totalmente saturo, realizzato in seguito al terremoto del 1915 e presenta evidenti limiti sia strutturali che funzionali nonché igienico-sanitari. Questi limiti riducono fortemente la qualità abitativa e inducono ad individuare delle forme di intervento di riqualificazione che, stimolando i residenti con un premio una tantum di superficie utile, li spinga a ricercare, attraverso la ristrutturazione edilizia una opportuna soglia di valorizzazione ambientale. Nella Zona B4 l'intervento edilizio si attua a mezzo di Permesso di Costruire in forma diretta. Gli interventi previsti sono indirizzati al conseguimento di una adeguata dotazione di servizi e superficie residenziale per singola unità abitativa. Tale dotazione si ottiene assegnando una tantum un premio di superficie utile per il conseguimento del minimo standard residenziale che comunque non potrà superare il 30% della superficie lorda residenziale esistente per ogni unità abitativa. L'incremento di superficie può essere realizzato con la sopraelevazione fino a raggiungere una altezza massima dell'edificio di ml. 8,00. Oltre alla prevalente destinazione d'uso residenziale originaria, nel corso degli ultimi decenni, essendo il comparto principalmente posto sulla direttrice principale di via Roma ed in zona centrale, si sono sviluppate in esso attività commerciali, direzionali e laboratori artigianali di servizio a conduzione familiare. A tale scopo e al fine di sviluppare ormai le consolidate attività di cui al precedente punto, ai piani terreni degli edifici esistenti e/o ristrutturati, possono essere ubicate attività commerciali, direzionali e laboratori artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive e/o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, la cui superficie utile ivi compresi i locali accessori non potrà superare i 150 mq.

ART. 42 - ZONA B5 MISTO - PRODUTTIVA

Le aree di cui alla Zona B5 si sviluppano parallelamente a via Roma e sono collocate a monte della Zona D2 Espansione Artigianale e Industriale. In tali aree, già in parte con presenza di manufatti edilizi e per lo più interessate da edificazione di tipo misto produttivo , si è in presenza dei requisiti minimali di urbanizzazione e la nuova edificazione potrà avvenire con semplice Permesso di Costruire , con le modalità di cui agli indici e parametri riportati nelle presenti Norme Tecniche e afferenti le specifiche destinazioni d'uso qualificanti previste. L'unità minima di intervento è pari a 1.000 mq , nel rispetto delle indicazioni grafiche di P.R.G. e previa stipula di apposito atto d'obbligo in cui i proprietari si impegnino cedere gratuitamente, oltre alle sedi viarie, le aree di uso pubblico in misura non inferiore a quanto appresso precisato :

- Verde pubblico, servizi e parcheggi = min. 10% della superficie territoriale St di intervento di cui non meno del 5% da destinare a parcheggi;
- Per le destinazioni commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento relativa agli edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di standard, escluse le sedi viarie, e di cui almeno la metà da destinare a parcheggi (ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68), mentre per il solo commerciale vanno aggiunti i parcheggi dell'art. 7 della L.R. 62/99 *sostituita successivamente dalla L.R. 16 luglio 2008, n. 11 (Nuove norme in materia di commercio)*, intendendo *che* in questo caso che la dotazione di parcheggi per destinazioni miste va cumulata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti :

- a) residenziale e relativi accessori (un alloggio non superiore a mq 150 di superficie utile per unità aziendale, *da ricomprendere nella Se consentita*);
- b) artigianale di interesse locale (limitatamente a quelle non moleste o inquinanti);
- c) direzionale di interesse locale (uffi pubblici e privati) ;
- d) commerciale di interesse locale e generale (con esclusione di mercati all'ingrosso, depositi di liquidi chimici, depositi per rottami);
- e) servizi pubblici e privati di interesse locale ;

Gli indici e i parametri da osservarsi nella edificazione sono i seguenti:

- $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$;
- $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 1.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) per volumetria residenziale ed accessori della stessa e , = min. 1,5 mq./ 10 mc per volumetria di edifici o porzioni non residenziale
- Numero piani interrati o seminterrati max = 1
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 7,50.(si può derogare ai distacchi dalle strade di cui sopra in presenza di allineamenti precostituiti)
- E' consentito edificare in aderenza al confine *nel caso* di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito previo accordo scritto fra confinanti.
- Nel caso di strutture edilizie autonome nelle zone miste produttive, fermi restando gli indici e parametri sopra indicati, la superficie a parcheggi di pertinenza del lotto deve essere incrementata di una quantità pari al 10% della superficie Sf del lotto da destinare a parcheggi pubblici e da sistemare a cura e spese del concessionario *e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 per i parcheggi pubblici ed il verde pubblico.*
- Autorizzazione specifica degli scarichi secondo la L. 319/76 e 650/79 e le altre disposizioni vigenti in materia;
- E' consentito il recupero di edifici artigianali esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso consentite diverse da quelle artigianali, ivi compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 30 della L.R. 18/83, *compatibili con le destinazioni d'uso della zona*;
- Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle sopra indicate in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3, della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti Norme Tecniche.

Gli alloggi, qualora edificati in modo indipendente, non potranno avere più di due piani fuori terra per una altezza max. di ml. 7,50 oltre ad un piano interrato o seminterrato. Le recinzioni dei lotti prospettanti la strada di collegamento con Luco dei Marsi devono essere arretrate di

ml. 7,5 dal confine dell'argine stradale e l'area di risulta dovrà essere sistemata a verde e parcheggi .

ART. 43 - NORME PER LA ZONA C

Ogni intervento edilizio di trasformazione della Zona C è in alcune aree subordinato alla predisposizione di appositi strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, di iniziativa pubblica o privata; In altre aree appositamente campite negli elaborati della Variante PRG 2011/2012, sono ad intervento diretto. Gli interventi di iniziativa privata, quando non estesi a intere porzioni di Zona C indicate dalla tavola di azionamento, dovranno essere preceduti da un piano di inquadramento operativo e da un Progetto Preliminare Unitario.

ART. 44 - ZONA C1- ESPANSIONE SEMI INTENSIVA.

La Zona comprende quella parte di territorio comunale a destinazione residenziale già sottoposta a piano convenzionato di esecuzione individuato nel Vigente P.R.G..

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

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

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

Nella zona ubicata in adiacenza a via Cavour ed in prossimità dell'incrocio con via F. Baracca, l'edificazione è consentita con il rilascio del Permesso di Costruire in forma diretta, rispettando gli indici appresso elencati.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici sono ammessi anche edifici o complessi residenziali, commerciali ed attrezzature per servizi o per il tempo libero, nell'osservanza delle N.T.A. tecniche. Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni violente o nocive di qualsiasi tipo. Sono vietate le attività e le tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

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

Altezza massima: 7,50 mt. -

Indice di fabbricabilità territoriale Ift = 5.600 mc/Ha

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf : le nuove costruzioni sono ammessi nel limite massimo di Uf = 0,20 mq/mq

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

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

Percentuale del lotto a verde: come prescritto 45%.

Superficie minima di Lotto = 500 mq

"Proiezione massima al suolo di un edificio, -Sc come definita dal precedente art. 5.510-ivi compresi gli interrati, minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"

ART. 45 - ZONA C1a - ESPANSIONE CON CONFERMA P.P. (Zona PEEP)

Le planimetrie della Variante P.R.G. 2011/2012 individua nell'ambito degli insediamenti ad edilizia residenziale, zone di espansione già previste nel Piano Vigente e zone di nuova

previsione o modificate ad edilizia residenziale pubblica ai sensi della legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni. In tali zone 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 all'art.43 della L.R. 11/99 e s. m. e i.). Nello specifico le Zone del territorio comunale a destinazione residenziale già sottoposta a piani particolareggiati o piani convenzionati di esecuzione individuati nel precedente P.R.G. e approvati o adottati dalla Amministrazione comunale comprendendo comparti a destinazione edilizia economica e popolare, si confermano le indicazioni di P.R.G. vigente. La estensione a nuovi comparti citati e diversamente collocati ,fa si che sia impegnata una superficie che va a soddisfare alla richiesta dell'art.24 della L. Regionale n. 18/83 nel testo in vigore. Tali Piani per l' Edilizia Economico Popolare debbono soddisfare e rispettare gli articoli 19, 20, e 21 della suddetta Legge Regionale n. 18/83 nel testo in vigore. Resta confermato che il programma costruttivo non può superare la dimensione di 200 vani abitabili più servizi .Gli interventi in tali aree P.E.E.P. devono obbligatoriamente contenere oltre che il programma di attuazione degli interventi, lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto dei lotti edificabili, l'indicazione delle aree da cedere in proprietà e dei parametri per la determinazione del prezzo di cessione. L'edificazione come prevista dal precedente art.45 44, è subordinata alla preventiva approvazione di piano particolareggiato o di piano di lottizzazione convenzionato.

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

Hanno titolo al rilascio del permesso di costruire i seguenti soggetti giuridici :

- gli Enti pubblici proposti dal PEEP.
- le Cooperative Edilizie .
- le Ditte o Consorzi che stipulino con il Comune apposita convenzione secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale.

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

Altezza massima: 7,50 mt. -

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

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf : le costruzioni sono ammessi nel limite massimo di Uf = 0,65 mq/mq

Distanza dai confini = mt. 5,00 con possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di lotti contigui liberi previo assenso dei proprietari o edificati a confine e con pareti non finestrate.

Distacco tra edifici = 10,00 mt. con possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine e con pareti non finestrate;

Aree per Urbanizzazione Secondaria, Parcheggi inclusi = 26 mq/30 mq di Su;

Viabilità: come da Progetto unitario preliminare;

Proiezione massima al suolo di un edificio : -Sc come definita dal precedente art. 5.510- ivi compresi gli interrati, minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde.

Per gli edifici di Edilizia PEEP esistenti, sono consentiti interventi finalizzati al recupero ed al miglioramento delle condizioni di ambiente ,igiene e benessere ,inoltre è possibile la ristrutturazione edilizia con incremento 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 del 20% di Se residenziale

esistente 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 normativa delle zone sismiche, salvo il caso che questi fronteggino strade di cui è previsto il ridimensionamento.

Oltre a quanto sopra, sono consentiti interventi finalizzati al restauro conservativo e alla manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità previste dalle presenti norme per tali categorie di lavori o per sopravvenute modifiche della legislazione in materia; è possibile inoltre apportare modifiche di destinazione d'uso entro il limite del 20% della Se esistente della singola unità immobiliare o dell'intero fabbricato, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dalle presenti N.T.A. per la specifica destinazione.

Nelle more di approvazione del piano di zona, L'Amministrazione Comunale con propria delibera di Consiglio, può perimetrare, ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, aree ricadenti in zona C1a, da attuarsi per esigenze di Edilizia Residenziale Pubblica con le finalità di cui all'art. 35 della L. 865/71. In tal caso, il lotto minimo di intervento (L. m.) è di mq 1.500 e si applicano gli indici e parametri del presente articolo, oltre alla stipula di apposita convenzione con il Comune.

ART. 46 - ZONA C1.b - ESPANSIONE CON CONFERMA P.P.

La Zona comprende quella parte del territorio comunale a destinazione residenziale già sottoposta a piano convenzionato di esecuzione individuato nella precedente Variante Generale al Vigente P.R.G. e adottato dall'Amministrazione comunale. Per esso si conferma l'indicazione della precedente Variante Generale al Vigente P.R.G.

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

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

Altezza massima: 7,50 mt. -

Indice di Utilizzazione fondiaria U_f : le costruzioni sono ammessi nel limite massimo di $U_f = 0,25$ mq/mq

Distanza dai confini = mt. 5,00

Distacco tra edifici = 1 0,00 ml.

Lotto minimo = 500 mq.

Proiezione massima al suolo di un edificio : -Sc come definita dal precedente art. 5.510- ivi compresi gli interrati, minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"

ART. 47 - ZONA C2 - ESPANSIONE

Le aree ricomprese nella zona C2 sono considerate a destinazione d'uso residenziale speciale perché a servizio dell'attività agricola. Esse risultano fornite delle opere di urbanizzazione primaria lungo la via Milano e, per il rilascio del Permesso a costruire è fatto obbligo ai richiedenti di provvedere a proprie cure e spese all'esecuzione di tutti gli allacci necessari, secondo le disposizioni impartite dall'Amministrazione comunale. In tali zone è previsto il

rilascio della concessione diretta con l' obbligo per il titolare della concessione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria prima richiamate. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione residenziale con sottostanti magazzini o spazi per attività agricole. Questi ultimi, realizzati al piano terreno, devono presentare una superficie lorda non superiore alla proiezione verticale dell'abitazione sovrastante. Il volume dei magazzini non concorre al computo della volumetria urbanistica.

Superficie Minima di Lotto = 1.000 mq.

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

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf : le nuove costruzioni sono ammesse nel limite massimo di Uf = 0,15 mq/mq

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

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

"Proiezione massima al suolo di un edificio, -Sc come definita dal precedente art. 5.510- ivi compresi gli interrati, minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"

ART. 48 - ZONA C3 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Le planimetrie di Piano individuano nell'ambito degli insediamenti destinati ad edilizia residenziale, zone di espansione già previste nel Piano Vingente e zone di nuova previsione o modificate ad edificazione diretta . Nella Zona C3 l'edificazione è consentita in forma diretta. Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Altezza massima: Hmax = 8,00 mt.

Indice di fabbricazione territoriale Iff = 4.500 mc/ha

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf : le nuove costruzioni sono ammesse nel limite massimo di Uf = 0,15 mq/mq

Distanza dai confini: H/2 con un minimo di mt.5,00 con possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;

Superficie minima di lotto = 1.000 mq.

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

"Proiezione massima al suolo di un edificio, ivi comprese gronde ed interrati: Minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"

ART. 49 ZONA C3a – ESPANSIONE RESIDENZIALE – SUBCOMPARTI CON CONFERMA P.P.

Le planimetrie di Piano individuano nell'ambito degli insediamenti destinati ad edilizia residenziale, zone di espansione già previste nel Piano Vingente che sono state in parte rese a edificazione diretta e in parte sono state suddivise in sub comparti per dare modo di facilitare

l'accordo tra privati alla redazione di un progetto unitario nelle forme del P. P. . Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Altezza massima: $H_{max} = 8,00$ mt.

Indice di fabbricazione territoriale Iff = 4.500 mc/ha

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf : le nuove costruzioni sono ammesse nel limite massimo di $Uf = 0,15$ mq/mq

Distanza dai confini: $H/2$ con un minimo di mt. 5,00 con possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;

Superficie minima di lotto = 1.000 mq.

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

"Proiezione massima al suolo di un edificio, ivi comprese gronde ed interrati: Minore della superficie totale del lotto, detratta la percentuale di lotto a verde"

Obblighi di Piano Particolareggiato: oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura di 18 mq./ab. o in percentuale maggiore eventualmente indicata nelle tavole della Variante P.R.G. 2011/2012

ART. 50 - ZONA C4 VERDE RESIDENZIALE

Nelle aree a verde residenziale appositamente campite già parzialmente interessate da processi edificatori di tipo estensivo è consentita l'edificazione residenziale su lotti di superficie non inferiore a **mq 1.500 (millecinquecento/mq – OSS. N° 68)** (con tipologie uni-bifamiliari) e con i seguenti indici ed i parametri:

indice di piantumazione pari a n° 100 alberi/Ha.

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf : 0,06 mq/mq e 0,03 mq/mq per superficie accessorie

H= ml 7.50 max

Distanza minima dai confini= ml 5.00, dalle strade= ml 7.50

Parcheggi= 1mq/3mq Sua.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di apposito atto d'obbligo in cui i proprietari si impegnano, a proprie spese e con la modalità fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti e i relativi allacci, cedendo gratuitamente le eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati di P.R.G. e ricadenti nel lotto di proprietà. Eventuali edifici esistenti autorizzati o condonati possono essere recuperati con le modalità fissate all'art. 30 della L.R. 18/83 e con un aumento "una tantum", pari al 20%, della **Sua** esistente, *quest'ultimo limitato ai soli edifici esistenti autorizzati.*

ART. 51- NORME PER LE ZONE D.

Salvo che non sia diversamente stabilito dalle tavole di azionamento della Variante P.R.G. 2011/2012 o delle norme particolari relative alle singole Aree di intervento (sempreché l'Amministrazione Comunale -a fronte di motivate esigenze di coordinamento urbanistico -non ritenga opportuno ricorrere a strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva), gli interventi edilizi nella zona D sono autorizzati con semplice Permesso a Costruire, previo accertamento della adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria già attuate sul lotto interessato o realizzabili con semplice estensione delle reti esistenti in zona.

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

ART. 52 - ZONA D1 - ATTREZZATURE E SERVIZI SPECIALI

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

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

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

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

Altezza Massima Ammissibile: Hmax = 12,00 mt.

Superficie Coperta pari al 40 % del lotto

Distanza dai Confini 5,00 mt

Distanza dalle strade 10,00mt

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

Percentuale Area Verde pari al 40 % del lotto

ART.53 - ZONA D2 - ESPANSIONE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Tale Zona si trova lungo la dorsale della strada circonfucense e si sviluppa lateralmente al canale allacciante meridionale. Per essa è prevista l'adozione di un Piano Particolareggiato che si assume come parte integrante delle presenti Norme Tecniche ed al quale si rimanda per ogni ulteriore indicazione edificatoria.

Nei casi di lotti di terreno fuori dal perimetro di previsione di Piano Particolareggiato in cui sono presenti impianti, edifici o manufatti edilizi esistenti da almeno 10(dieci) anni dalla data di adozione della presente Variante PRG 2011/2012, regolarmente autorizzati o condonati, sono recuperati o recuperabili con interventi di ristrutturazione edilizia ad uso artigianale – industriale nei limiti fissati all'art. 30 della L.R. 18/83, *compatibili con le destinazioni d'uso della zona*; Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle sopra indicate in edifici o manufatti edilizi provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3, della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti Norme Tecniche.

Inoltre tali costruzioni possono essere recuperate o recuperabili ad uso commerciale-artigianale con superficie non superiore al 30% di quella calpestabile esistente, e comunque non superiore a 150,00 mq, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti. Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

Nei casi di lotti di terreno fuori dal perimetro di previsione di Piano Particolareggiato non ancora edificati alla data di adozione della presente Variante PRG 2011/2012, gli interventi sono autorizzati con semplice Permesso a Costruire, previo accertamento della adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria già attuate sul lotto interessato o realizzabili con semplice estensione delle reti esistenti in zona.

E' vietata ogni destinazione residenziale eccetto l'eventuale alloggio per il personale di custodia e per il titolare dell'impresa in misura non più di un alloggio per ogni lotto e per una Se abitabile non superiore a mq. 150

Gli indici e i parametri da osservarsi nella edificazione sono i seguenti:

- $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$;
- H max = ml. 8,00
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) per volumetria residenziale ed accessori della stessa e, = min. 1,5 mq./ 10 mc per volumetria di edifici o porzioni non residenziale
- Percentuale Area a Verde pari al 20% del lotto
- Numero piani interrati o seminterrati max = 1
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 7,50.(si può derogare ai distacchi dalle strade di cui sopra in presenza di allineamenti precostituiti)

ART.54 - ZONA D3 - ESPANSIONE TURISTICO-ALBERGHIERO

E' destinata all'insediamento di attività turistica alberghiera con spazi di relazione e servizi annessi. Gli interventi sono autorizzati con semplice Permesso a Costruire, previo accertamento della adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria già attuate sul lotto interessato o realizzabili con semplice estensione delle reti esistenti in zona.

In mancanza delle opere di urbanizzazione gli interventi si attuano previa presentazione ed approvazione di un progetto unitario, da parte dei privati interessati, nelle forme del P. P.

La cubatura realizzabile dovrà essere distribuita per il 40% per attrezzature di servizio alla ricettività e per il 60% per strutture ricettive propriamente dette.

Gli interventi sono indirizzati principalmente per la realizzazione di alberghi, ristoranti, uffici del turismo, attrezzature per pubblico trasporto, attrezzature sportive di servizio, ecc.

Nella redazione dei Progetti unitari si deve inoltre prevedere una incidenza come appresso riportato:

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

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

Altezza massima: Hmax = 10,50 ml. -

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf : nel limite massimo di Uf = 0,20 mq/mq

Distanza dai confini: D=H/2 .

Arretramento dalle strade: mt. 7,5 dalla carreggiata.

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

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

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

ART. 55 - D4- INSEDIAMENTO SERRE E ATTIVITA' AGROALIMENTARI

E' destinata all'insediamento di attività produttive per l'industria di trasformazione e preparazione e produzione dei prodotti agricoli e collaterali, con spazi di relazione e servizi annessi. In tale area è prevista la costruzione di strutture tipo serra a organizzazione aperta o coordinata con impianti di coltivazione intensiva. Tali serre potranno essere costruite con struttura rigida (ancorate con plinti o ganci metallici al terreno) o con tensostrutture apribili nelle stagioni appropriate. Con tali strutture dovranno essere obbligatoriamente costruiti piani o spazi di raccolta dei prodotti di lavorazione con precise e delimitate aree di contenimento e idonee al carico e scarico con mezzi meccanici. E' possibile un'organizzazione per produzione di energia tipo teleriscaldamento o eolica o fotovoltaica al servizio delle coltivazioni specializzate e di innovazione produttiva. Gli impianti specificatamente tecnici per tali produzioni non hanno una valenza volumetrica e quindi non viene considerata la volumetria ne' la superficie utilizzata. Sono ammessi, oltre agli impianti produttivi e relativi servizi, uffici, magazzini, depositi, attrezzature per trasporto, attrezzature di ricerca innovative e di energia alternativa con la possibilità di creare delle strutture edilizie per la realizzazione di un polo di eccellenza della ricerca agro-alimentare .

Il rilascio dei Singoli Permessi a Costruire è comunque subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria o al pagamento del relativo contributo, alla realizzazione degli impianti di depurazione delle acque reflue e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni statali o regionali vigenti in materia.

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e delle indicazioni di seguito riportate:

Altezza massima H max = 4,50 ml

Distanza dai confini: D = 5,00 mt.

Superficie Coperta Sc = 20% della sup. del lotto.

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

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

E' vietata ogni destinazione residenziale nella nuova edificazione, mentre nei casi in cui gli edifici esistenti in tale zona da almeno 10(dieci) anni dalla data di adozione della presente Variante PRG 2011/2012, regolarmente autorizzati o condonati, sono recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione per il conduttore o titolare dell'azienda ;Inoltre gli edifici esistenti, in tale zona da almeno 10(dieci) anni dalla data di adozione della presente Variante PRG 2011/2012, regolarmente autorizzati o condonati ed aventi "Destinazione non residenziale", possono essere recuperati o recuperabili ad uso commerciale-artigianale con superficie non superiore al 30% di quella calpestabile esistente, e comunque non superiore a 150,00 mq, con

esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti. Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

ART. 56 - ZONA D5 - SERVIZI

E' destinata all'insediamento di attività di servizio e supporto alle aree contermini a vocazione sanitaria e produttiva. Essa si trova nella prosecuzione dell'asse di via Roma, come propagine della Zona di servizi speciali (D1) . L'intervento si attua mediante piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionata. Gli interventi sono indirizzati principalmente per mense, strutture di ristoro, chioschi, bar, servizi del tempo libero, trasporto. E' vietata ogni destinazione residenziale.

Altezza massima: $H_{max} = 4,50$ ml.

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

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

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

Percentuale del lotto a verde minimo 65% della superficie fondiaria

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

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

ART. 57 -ZONA D 6 -SETTORE TERZIARIO - (Uso commerciale, direzionale e turistico-ricettivo).

Le aree in cui sono consentite le destinazioni d'uso sopra indicate, sono soggette alle seguenti norme di carattere generale:

a) Il rilascio del Permesso di Costruire avverrà direttamente in presenza di opere di urbanizzazione primaria, *e secondaria* ovvero mediante atto d'obbligo unilaterale, debitamente trascritto a cura del Comune e a spese del Concessionario, con il quale Concessionario stesso si impegna a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione primaria **eventualmente** carenti e gli allacci ai pubblici servizi nonché a cedere gratuitamente **eventuali le** aree per urbanizzazione o altre indicate negli elaborati di Variante P.R.G. 2011/2012 o nelle presenti N.T..

b) Sono fatte salve le previsioni relative a interventi esistenti, con le modifiche o integrazioni eventualmente consentite dalle presenti N.T.

c) Nei limiti ammessi dalle presenti N.T., qualora non specificatamente disposto, le superfici Se edificabili non si cumulano; indici e parametri edilizi vanno riferiti alla destinazione d'uso principale.

Aree Commerciali

In tali aree fatto salvo quanto indicato dal piano di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva (*D.Lgs. 114/98 e L.R. 62/99 e successive modifiche e integrazioni* **sostituita successivamente dalla L.R. 16 luglio 2008, n. 11 (Nuove norme in materia di commercio)**) sono consentiti le destinazioni d'uso e gli interventi appresso indicati:

- Uso commerciale di interesse locale. (Esercizi di vicinato, Art. 4 D.Lgs. 144/98 e smi).

Attività di vendita e relativi servizi accessori localizzati nell'ambito di tutte le aree edificate con continuità da attuarsi mediante intervento diretto, ovvero con atto d'obbligo nel caso di opere di urbanizzazione primaria carenti limitatamente a:

- negozi alimentari e non di uso quotidiano e saltuario, supermercati e cooperative di consumo, locali espositivi, mercati rionali pubblici, attività di quartiere a servizio delle residenze.
- alloggi per il personale di custodia ovvero per i titolari in misura non più di un alloggio per ogni lotto e per una Se abitabile non superiore a mq. 160. Detti alloggi, qualora edificati in modo indipendente, non potranno avere più di due piani fuori terra per una altezza max. di ml. 7,50 oltre ad un piano interrato o seminterrato.
- la demolizione di edifici commerciali esistenti nei limiti fissati all'art. 30 della L.R. 18/83 anche per destinazioni d'uso diverse, ivi compresa quella residenziale *nei limiti delle destinazioni di zona ammesse*. In tal caso si applicano indici e parametri afferenti la zona di Variante P.R.G. 2011/2012.
- arretramenti delle recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso e comunque non inferiore a ml. 5,00 da sistemare e mantenere a verde o a parcheggi pubblici a cura e spese del concessionario.

Tali attività, fatte salve le attività commerciali ubicate in contenitori esistenti a cui è consentito l'adeguamento nel rispetto dei parametri di *zona e nel rispetto delle aree da destinare a parcheggio ai sensi del D.M. 1444/68 nel testo in vigore e della L.R. 62/99 sostituita successivamente dalla L.R. 16 luglio 2008, n. 11* (Nuove norme in materia di commercio), dovranno rispettare i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi con l'indicazioni che per una superficie lorda di pavimento di 100 mq. di edifici previsti a carattere commerciale e direzionale, deve corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. n. 765); inoltre, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri edificatori:

- **Uf** = 0,30
- **H max** = ml. 8,00
- **Sup. min. lotto** = mq. 1.000
- **Parcheggi di pertinenza del lotto** = min. 1 mq./10 mc. (L. 122/89 e s.m.i.) comunque non inferiori a 1 mq./1 mq. di superficie di vendita
- **Aree di carico e scarico merci** = min. 0,20 di Se
- **Parcheggi pubblici** = 1 mq./2 mq. di Se
- **Numero piani interrati o seminterrati** = 1
- **Numero piani fuori terra max** = 2
- **Distacchi minimi dai confini** = ml. 5,00
- **Distacchi minimi dagli edifici** = ml. 10,00
- **Distacchi minimi dalle strade** = ml. 7,50.

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di previsioni planovolumetriche, in presenza di allineamenti precostituiti e nel caso di mercati rionali pubblici. E' consentito edificare in aderenza a confine di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedificato previo accordo scritto fra confinanti:

E' fatto obbligo l'arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso e comunque non inferiore a ml. 5,00 da sistemare e mantenere a verde o a parcheggi pubblici a cura e spese del concessionario. E' consentito raggruppare gli alloggi afferenti lotti separati, fermi restando i parametri sopra indicati. All'interno delle aree con destinazione d'uso commerciale sono consentite le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- Servizi pubblici e privati di interesse locale (max 10% Se).

Limitatamente a:

- Sportivo, pubblici esercizi e trasportuale (max 10% Se)

- Direzionale di interesse locale (max 10% Se)

Gli interventi sopra descritti dovranno rispettare indici e parametri come precedentemente indicati .

Aree Direzionali

In tali aree sono consentite le destinazioni d'uso appresso indicate:

-Uso direzionale di interesse locale.

Attività e relativi accessori di servizio relativi alla pubblica amministrazione ed al settore privato indicate al precedente punto e localizzati nell'ambito di tali aree da attuarsi mediante intervento diretto previa stipula di apposito atto d'obbligo per la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria..Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome, nei limiti ammessi dalle presenti N.T. nelle specifiche aree di intervento **si dovranno rispettare i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive , a verde pubblico o a parcheggi con l' indicazioni che per una superficie lorda di pavimento di 100 mq. di edifici previsti a carattere commerciale e direzionale , deve corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio , escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. n. 765); inoltre, si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:**

- $U_f = 0,30$ mq./mq.
- H max. = ml. 10,00
- Sup. min. lotto = mq. 1.500
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Parcheggi pubblici = 1 mq. ogni 2 mq. di Se
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Distacchi min. dai confini = ml. 5,00

- Distacchi min. dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50.

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di previsioni planovolumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. E' consentito edificare in aderenza *sul confine nel caso* di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito nel caso di accordo scritto fra confinanti. Sono consentite operazioni di recupero di edifici direzionali esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso consentite diverse da quelle direzionali, *nei limiti degli usi ammessi dalla destinazione di zona* compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 30 della L.R. 18/83.

-Uso direzionale di interesse generale.

Attività connesse alla realizzazione di Sedi di uffici e di Enti per la pubblica amministrazione e per il settore privato indicati al precedente punto .

a) L'edificazione per tali attività dovrà avvenire secondo i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,50$ mq./mq.
- $R_c = 0,50$
- $H_{max} =$ ml. 10,50
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- Parcheggi privati all'interno del lotto = 1 mq./10 mq. (di regola all'interno degli edifici)
- Parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di S_e (escluse sedi viarie)
- Aree a verde = 0,20 S_f di pertinenza del lotto
- Distacchi min. dai confini = da contenersi nell'inclinata $\geq 1/2 H$, comunque non inferiore a m. 5,00
- Distacchi min. dagli edifici = da contenersi nell'inclinata $\geq H$ comunque non inferiore a ml. 10,00
- Distacchi min. dalle strade = inclinata $\geq 1/1$ non inferiore a ml 7,50

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piani planovolumetrici e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

Aree turistico-ricettive

Nelle aree turistico-ricettive di cui al Settore Terziario destinate alla conservazione ,alla realizzazione e al potenziamento di attrezzature di servizio, turistiche, alberghiere e ristorative gestite da privati, sono consentite oltre alle destinazioni d'uso poc'anzi elencate , anche la realizzazione dell'abitazione di servizio strettamente interessata alle attrezzature e agli impianti, nei limiti dell'indice di Utilizzazione fondiaria (U_f) e per una superficie utile lorda non superiore a mq 150 *entro i limiti della S_e consentita.*

Attività e relativi accessori di servizio indicate sopra e localizzati nell'ambito di tale Zona sono da attuarsi mediante intervento diretto applicando i seguenti indici :

- $U_f = 0,30$ mq./mq.
- $R_c = 0,30$
- $H_{max} = ml. 10,00$
- parcheggi: 10 mq/100 mc privati, oltre quelli pubblici nel rispetto del D.M. 1444/68, art. 5 *nel testo in vigore*).
- Distanza minima dai confini = m 5.00.

La sistemazione a verde delle aree inedificate deve essere sistemata a parco naturale (80% latifoglie, 20% conifere) n° 100 alberi/Ha.

-Uso turistico-ricettivo di interesse locale limitatamente a:

-Locande e pensioni con ricettività massima di 30 posti letto, e con il rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Lotto minimo = mq. 1.500
- $U_f = 0,30$ mq./mq.
- $R_c = 0,30$
- N° piani interrati = max. 1
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc. oltre 1 posto macchina per ogni 2 camere da letto (preferibilmente all'interno degli edifici)
- Aree sistemate a verde = 0,70 Sf
- Indice di piantumazione = n° 50 alberi/Ha
- Altezza max. = ml. 10,50
- Distacchi dagli edifici min. = inclinata $1/1 \geq ml. 10,00$
- Distacchi dai confini min. = inclinata $1/2 \geq ml. 5,00$
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

Si può derogare ai distacchi indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani planovolumetrici e nelle aree in presenza di allineamenti precostituiti. E' consentito il recupero di edifici esistenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 30 della L.R. 18/83 in deroga agli indici e parametri sopra indicati con possibilità di incrementare la Se esistente del 20% per locali e attrezzature di servizio o impiantistiche.

- Uso turistico-ricettivo di interesse generale.

In tali aree sono consentiti gli interventi con le destinazioni d'uso relative ad alberghi, motels , casealbergo e residences con ricettività superiori a 30 posti letto e fino ad un massimo di 60 e il tutto dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri previa stipula di apposito atto d'obbligo per la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria:

- $U_f = 0,40$ mq./mq.
- $R_c = 0,30$
- Lotto minimo = mq. 5.000
- $R_c \text{ max} = 0,30$
- Aree a verde = $0,50 S_f$
- Parcheggi di pertinenza del lotto min. = 1 mq./10 mc. oltre un posto macchina per ogni 2 camere da letto (di regola all'interno degli edifici)
- Parcheggi pubblici = $0,4$ mq./1 mq. di S_e
- $H \text{ max} = \text{ml. } 10,50$
- N° piani interrati o seminterrati max = 1
- Distacchi minimi dai confini = da contenersi nell'inclinata $> 1/2H$, comunque non inferiore a ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = da contenersi nell'inclinata $> H$, comunque non inferiore a ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 15,00

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piani planovolumetrici e nelle aree con presenza di allineamenti precostituiti.

ART. 58 - NORME PER LA ZONA E - AGRICOLA

La zona E comprende tutte quelle parti del territorio che il piano conferma o propone di destinare all'attività produttiva agricola e di tutelare in funzione dell'equilibrio idrogeologico, ecologico e naturale. Si distingue a seconda della prevalenza dell'interesse :

- 1) produttivo di cui la "E1" con due sottozone "E1a" e "E1b" ;
- 2) necessità di tutela paesaggistica e ambientale di cui la "E2" di recupero edilizio degli insediamenti abitativi – case coloniche realizzati nelle strade 36/37/38 del Fucino prima e dopo la riforma agraria degli anno '50 (1950-1951) (E1a).

Le zone, classificate "E" negli elaborati grafici della Variante P.R.G. 2011/2012, sono, per il loro valore agro-forestale e paesistico, destinate all'esercizio della attività produttiva agricola, della forestazione e dell'apicoltura e zootecnia, e alla tutela dell'ambiente e del paesaggio. In queste zone possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento finalizzati alla produzione agricola e agro-forestale, nonché al presidio umano per la tutela del patrimonio silvo-pastorale, nel rispetto del Titolo VII art. 68 e segg. L.R. N. 18/83^e s.m.i.;

1) 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 8.00;

2) 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;

3) Completamento di impianti produttivi, quali impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica solo ed esclusivamente in ampliamento ed a completamento di insediamenti preesistenti da oltre dieci anni. I nuovi impianti dovranno essere localizzati esclusivamente in **ZONA D2 - ESPANSIONE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE**

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

5) agriturismo, ippoturismo, e simili secondo le disposizioni Nazionali, Regionali, e comunitarie al momento vigenti. (in particolare la Legge Regionale n.32 del 31/05/1994 e smi)

6) Altre opere di trasformazione del territorio agricolo. In tale uso sono comprese opere di trasformazione del territorio (quali spostamenti di terreno, scavi, perforazioni etc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche;

7) Attrezzature per lo sport scoperte a supporto di attività di ristorazione ed attività agricole legate all'agriturismo, country-houses ecc. di cui alla L.R. 75/95 e s.m. e i.;

8) Tecnologico limitatamente alle reti tecnologiche quali impianti di irrigazione, tralicci ed antenne, impianti fotovoltaici, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, ripetitori, e deposito carburanti al servizio dell'agricoltura, sempre nel rispetto ambientale del territorio, e delle specifiche norme sovra comunali vigenti.

9) Attività a diversa destinazione opportunamente censite ai sensi dell'art. 69 della L.R. 18/83, mediante regolare denuncia con allegata documentazione attestante la consistenza volumetrica, entro i termini di validità di presentazione delle osservazioni, su apposito modello predisposto dal Settore Pianificazione Territoriale ed Edilizia privata;;

In tutte le zone agricole – E - il Permesso a costruire può essere rilasciato all'Imprenditore Agricolo a titolo Professionale – I.A.P. - (già imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 12 del 2/03/1979 e s.m.i.) , i cui requisiti siano riconosciuti tali dai competenti Uffici Regionali, in presenza di una Unità Minima Aziendale di mq 10.000,00, anche accorpabili ai sensi della LR 18/83 e s.m.i. , ma necessariamente unitaria per gli altri (e non accorpabili.)

Per qualsiasi intervento edilizio edificatorio in Zona "E". il Permesso a Costruire, in ogni caso subordinato alla preventiva sottoscrizione di un atto d'obbligo di impegno (Atto D'obbligo) che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agro-forestale, per gli effetti dei commi 7 e 9 dell'art. 70 L.R. 18/83 nel testo in vigore, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui Pubblici registri della proprietà immobiliari

Ai fini del computo del lotto di intervento e degli accorpamenti, in tutte le zone agricole e per tutti i diversi tipi di insediamento, e' consentito comprendere nel calcolo della superficie dell'azienda agricola anche le aree che ricadono nella zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto stradale.

Gli edifici esistenti in zona agricola da almeno 10(dieci) anni dalla data di adozione della presente Variante PRG 2011/2012, regolarmente autorizzati o condonati, sono recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione. Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento; Gli edifici esistenti, in zona agricola da almeno 10(dieci) anni dalla data di adozione della presente Variante PRG 2011/2012, regolarmente autorizzati o condonati ed aventi "Destinazione non residenziale", possono essere recuperati o recuperabili ad uso commerciale-artigianale con superficie non superiore al 30% di quella calpestabile esistente, e

comunque non superiore a 150,00 mq, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti. Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

Per quanto attiene alle attività esistenti in zona agricola ai fini turistico- ricreativo sportivo, per le porzioni di territorio comunale ricadenti al di fuori del vigente P.R.P. e da altre zone a specifico vincolo, sono consentite modifiche di destinazione d'uso ai sensi della Legge Regionale 15 Ottobre 2012 n° 49 e s.m.e i. di cui al testo coordinato con la Legge Regionale di modifica n° 22 del 09 Agosto 2013, dell'art. 5 della L.R. 49/2012 **comunque compatibili con la zona a destinazione agricola**, inoltre si riportano qui di seguito i possibili interventi ex novo ,per le finalità di cui sopra, con le relative specifiche e norme di applicazione:

1) Strutture ricettive – ricreative – sportive all'aria aperta

Nella Variante P.R.G. 2011/2012 non sono state localizzate aree specifiche con tale destinazione in quanto al momento della redazione della Variante non ci sono richieste su ambiti di territorio precisi ,però sono state manifestate intenzionalità orientate in tal senso .Vi sono inoltre piccole realtà e iniziative locali che ,se pur disorganiche e il più delle volte senza autorizzazioni , si sono concretizzate o sono in essere con queste destinazioni lungo la fascia pedemontana e a ridosso della parte più a Sud-Ovest del “Percorso Archeologico Naturalistico” individuato nella cartografia delle Tavole Progettuali n° 9,10a e 10b già a vocazione naturale per questi tipi di insediamenti ; pertanto nella Variante P.R.G. 2011/2012 è stata individuata la direttrice di cui sopra lungo la quale è possibile realizzare tali strutture previa presentazione di un “progetto unitario convenzionato” subordinato alla stipula di una convenzione a garanzia del completamento dei servizi necessari e delle necessità della Pubblica Amministrazione con le modalità di redazione ed approvazione del progetto unitario convenzionato qui di seguito definite. Fermo restando che la possibilità di deroga dagli strumenti urbanistici generali può essere esercitata solo dopo l'entrata in vigore definitiva della Variante P.R.G. 2011/2012 , ai sensi dell'art.14 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001, e s.m.i., Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. A quanto sopra indicato va ulteriormente aggiunto che la realizzazione dei campeggi, maneggi ed aree di sosta con i relativi servizi accessori è consentita esclusivamente previo preventivo studio di compatibilità ambientale (Art. 8 N.T. P.R.P.) nel rispetto dei seguenti indici e parametri **oltre che dalla specifica Normativa vigente in materia, e dai relativi strumenti di pianificazione settoriale :**

- Assoluto rispetto delle alberature esistenti delle quali all'atto della richiesta di concessione va allegato preventivo rilievo grafico e fotografico
- Eventuale rimodellamento del terreno limitato alle piazzole di sosta da contenersi con eventuali murature di pietrame a secco di altezza non superiori a ml. 1
- Unità minima di intervento = 1 Ha
- Ut = 0,01 mq./mq. (relativamente a servizi accessori)
- H max = ml. 4,50
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- Distacchi dai confini min. = ml. 20,00
- Distacchi dalle strade = D.M. 2.04.1968

- Distacchi delle recinzioni dagli argini dei corsi d'acqua = ml. 50 (limitatamente ai campeggi)
- Indice di piantumazione = 80 alberi/Ha
- Sistemazione a prato cespugliato delle aree libere da interventi.

1a)Campeggi :

Gli edifici e le altre installazioni necessarie per i campeggi dovranno essere compresi in una parte dell'area del campeggio non superiore a 1/3 dell'area totale. Dei 2/3 restanti: 1/3 dovrà essere lasciato allo stato naturale, salvo opera di piantumazione e di rimboschimento, 1/3 dovrà essere attrezzato con l'esclusione di qualsiasi manufatto coperto. Qualora a non più di 500 mt dal campeggio ci sia una zona sportiva o comunque una zona attrezzata per il tempo libero effettivamente in grado, per dimensione e per tipo di impianto, di servire i frequentatori dei campeggi, senza peraltro essere sottratta all'uso comune, l'area destinata a campeggio potrà essere per la metà dell'area totale occupata da edifici, tende, servizi, strade, piazzole, parcheggi, etc. e per l'altra metà tenuta per 2/6 allo stato naturale e per 1/6 modestamente attrezzata con esclusione di qualsiasi manufatto coperto. L'uso delle attrezzature esterne al campeggio di cui sopra dovrà essere gratuito e ciò dovrà risultare da apposito atto allegato alla domanda di Permesso tra il concessionario del camping e il proprietario o gestore delle attrezzature . E' fatto assoluto divieto di procedere a movimenti di terra, scavi di trincee ed altro. E' ovviamente vietato procedere all'abbattimento di qualsiasi albero di alto fusto e alla rimozione dell'eventuale sottobosco o macchia per più di un punto dell'area del campeggio, sempre previa specifica indicazione dell'autorità forestale. Qualora il terreno destinato a campeggio non sia alberato, è fatto obbligo al concessionario di provvedere alla sua sistemazione mettendo a dimora non meno di un albero d'alto fusto ogni 100 mq, le cui essenze saranno imposte dall'Ispettorato ripartimentale. Nell'area destinata a campeggio è consentita la apertura di sentieri di strade pedonali, mentre la transitabilità automobilistica deve essere prevista solo in caso di emergenza. Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili è facoltativo. Esso deve essere comunque realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino l'equilibrio idrogeologico. All'ingresso del campeggio devono essere predisposte adeguate aree per parcheggi; la sosta delle automobili è vietata nell'ambito del campeggio. Il numero massimo di campeggiatori presenti non può oltrepassare il numero di 50 per ettaro dell'area territoriale.

I servizi igienici dovranno comprendere al minimo:

- una doccia ogni 10 campeggiatori o frazione di 10;
- un lavabo o affine ogni 5 campeggiatori o frazione di 5;
- un WC ogni 4 campeggiatori o frazioni di 4.

L'approvvigionamento idrico giornaliero garantito deve essere di almeno 40 litri per campeggiatore; se il campeggio però ospita più di 50 unità, tale quantità va aumentata di 10 litri a campeggiatore per gli eccedenti dai 50. L'approvvigionamento idrico dovrà essere totalmente ed esclusivamente realizzato con acqua potabile; la distribuzione di acqua non potabile è proibita nell'ambito dell'insediamento. Per lo scarico delle immondizie dovranno essere sistemati recipienti chiusi, inodori, lavabili e nelle dimensioni minime di 50 litri di capacità ogni 15 campeggiatori. Sono consentite le realizzazioni di manufatti stabili anche se con caratteristica di prefabbricazione.

Essi sono:

- servizi igienici,
- guardiania

- ristorante, cucina, bar e servizi connessi;
- residenze per non più del 15% dei presenti;
- impianto di depurazione

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione.

E' vietato l'allestimento dei campeggi:

- lungo le strade statali, provinciali, comunali e locali ai sensi del D.M. 1° Aprile 1968 per le distanze ivi stabilite maggiorate di 40 metri;
- in un raggio di 400 metri dai centri abitati residenziali e 200 metri dalle zone turistiche.

Gli impianti esistenti all'atto dell'approvazione del presente strumento si dovranno adeguare alle prescrizioni in esso contenute nel tempo massimo di 2 anni. Per le altre indicazioni si fa riferimento alla Legge Regionale 23.10.2003, n° 16 ad oggetto "Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta" e s. m. e i.

2a) Area Maneggi :

Gli edifici e le altre installazioni necessarie per la gestione di maneggi dovranno essere compresi in una parte dell'area di sedime destinata alla gestione non superiore a 1/3 dell'area totale. Del 2/3 restanti: 1/3 dovrà essere lasciato allo stato naturale, salvo opera di

piantumazione e di rimboschimento; 1/3 dovrà essere attrezzato con l'esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

I fienili dovranno essere realizzati in legno, pietra o muratura; le concimaie dovranno essere realizzate a tenuta stagna e con manufatti in c.a. completamente interrati; i *box* tipici per la custodia dei cavalli dovranno essere in legno con le rifiniture adeguate all'ambiente naturale circostante; sarà possibile realizzare un alloggio per la guardiania e custodia ,nonché un locale per il ristoro dei visitatori ed utenti da realizzare in legno, muratura, o pietra, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,10$ mq/mq all'intera previsione.

Le altezze massime consentite H, sono:

- m. 3,50 per l'alloggio ed il locale ristoro;
- m 5,50 per i fienili, salvo maggiori altezze in caso di comprovate esigenze tecniche e tecnologiche (silos e simili);
- m 3,50 per i *box* dei cavalli.

Le strutture murarie devono essere rifinite con intonaco a *fratazzo* e colori nella gamma di quelli terra o pastello tali da inserirsi in modo armonico nel contesto paesaggistico di insediamento.

ART. 59 - ZONA E1- (EX ALVEO DEL FUCINO)

La Zona E1 comprende la porzione di territorio comunale situata nella conca dell'Alveo del Fucino, con limite a sud sul canale allacciante meridionale. In tale zona sono in atto produzioni agricole ad alta intensità con prevalenza di coltivazioni irrigue. In tale zona è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti ai fini del recupero degli stessi per la conduzione del fondo.

A tal proposito si specifica che :

a- Per Edifici a Utilizzazione Residenziale con destinazione agricola, limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., (autorizzati e/o condonabili) sono ammessi solo interventi di cui all'art. 30 della LR 18/83 e s.m.i.,

Nel caso di famiglie coltivatrici appartenenti a soggetti in possesso dei requisiti di I.A.P. , di cui all'art. 4 della LR 12/79 e s.m.i. , nel caso in cui l'alloggio esistente non sia adeguato al Nucleo familiare del richiedente, è consentito un aumento dell'esistente di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento del massimo consentito di 800 mc per fabbricato.

b- Sono ammessi interventi diretti alla realizzazione di manufatti precari necessari alla conduzione del fondo: limitatamente a serre e coperture stagionali non fisse, destinati a proteggere i prodotti agricoli.

d- Limitatamente alle aziende agricole preesistenti da oltre 10 anni, previa produzione di idonea documentazione, è ammesso un aumento "una tantum" della superficie utile dei fabbricati esistenti, autorizzata, fermo restando i distacchi dalle strade e dai confini e l'altezza max da contenersi entro quella preesistente. I benefici del presente punto si applicano per una sola volta.

ART.60 - ZONA E2- ZONA AGRICOLA SPECIALE

La Zona E2 comprende la porzione di territorio comunale che si protrae nella Vallelonga che, dalla piana del Fucino si estende in direzione sud verso territorio del comune di Collelongo. In tale zona è ammessa l'attività edificatoria, per il recupero, anche ai fini residenziali, dei fabbricati esistenti, purché rientrino nei limiti specificati per la zona, è ammessa la realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo agricolo, di manufatti destinati all'attività zootecnica e di quelli strettamente connessi alle lavorazioni della terra. Nella zona E2, conformemente a quanto stabilito dal Titolo III della Legge Regionale N. 70/95 e s.m.i. , sono ammessi i seguenti interventi:

- **Impianti produttivi** (Stalle, fabbricati per ricoveri di animali e simili, impianti diretti alla sola lavorazione e commercializzazione di prodotti ottenuti per coltura o allevamento ed effettuati dall'imprenditore agricole nella propria azienda,) con esclusione di impianti per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli da commercializzare, da localizzarsi nella Zona D2-ESPANSIONE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE di cui al precedente art.53, con i seguenti indici:

- a) Rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto.
- b) Distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20.
- c) Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1.4.1968 n. 1044 e dalle norme del nuovo Codice della strada.
- d) Parcheggi in misura del 15 % della copertura.
- e) Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore ai 300 metri da elevare a 500 metri per eventuali allevamenti suinicoli industriali.
- f) Unità minima aziendale di almeno mq. 10.000 (valutati anche se non contigui e comunque convenzionati con apposito atto d'obbligo di cui al 4° comma del precedente art. 56.

Per la sola zona E2 è ammessa l'edificazione a fini residenziali. Le abitazioni sono riservate agli imprenditori agricoli a titolo principale ed agli imprenditori agricoli affittuari. Nelle abitazioni oltre agli spazi abitativi veri e propri possono essere realizzate anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Possono essere compresi nelle superfici di cui al precedente comma anche locali per piccole attività di laboratorio per la piccola trasformazione di prodotti agricoli, purché non moleste o inquinanti, che non superino la dimensione massima di 50 mq;

Le edificazioni di cui al precedente punto devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq

- b) Volume massimo per ogni edificio residenziale $V_{max} = 800$ mc
- c) Unità minima aziendale = 1,00 Ha (valutati anche se non contigui e comunque convenzionati con apposito atto d'obbligo di cui al precedente Art. 56),
- d) Altezza massima: $H_{max} = 8,00$ mt.
- e) Distacco dai confini non inferiore a ml 5,00,
- f) Distacco dai fabbricati non inferiore e ml 10,00,
- g) Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1.4.1968 n. 1044 e dalle norme del nuovo Codice della strada.

E' consentito l'accorpamento di più fondi rustici non contigui ma facenti parte della stessa unità aziendale, compresi all'interno del territorio comunale o di comuni contermini.

Nel caso l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare, previa idonea dimostrazione, è consentito un aumento di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento del massimo consentito di 800 mc per fabbricato. Per la parte di territorio comunale compreso nella zona E2, ricadente al di fuori del perimetro del Vingente Piano Paesistico Regionale, indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale sono ammessi manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo le seguenti norme; sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo i ricoveri per attrezzi macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, silo ed altre opere di stoccaggio, gli

impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie corrispondente ad un indice max di $m_q 0.015 /m_q$ fino ad un max di 600,00 m_q . Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza almeno di 3000 m_q (tremila metri quadrati) . Non è soggetta a limitazione la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

ART. 61 - ZONA E1a- NUCLEI RURALI

Appartengono a questa zona, i nuclei e gli edifici esterni all'area del contesto urbano e situati nella piana del Fucino lungo le direttrici di Strada 36-37-38. Tali strutture edilizie sono individuate nella piana del Fucino e inserite nella struttura o maglia infrastrutturale dell'area di produzione primaria, agricoltura. Per tali nuclei ed edifici, identificati nelle tavole di Variante P.R.G. 2011/2012, valgono le seguenti ulteriori norme:

- gli interventi sono attuati con rilascio diretto di Permesso di Costruire mediante operazioni definite dalle attuali N.T.A.;
- E' possibile l'aumento di Se non superiore al 40%, di quella esistente adibita a residenza e una altezza non superiore a mt. 7,50.
- Per i fabbricati esistenti non aventi destinazione residenziale, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalla presenti norme, sono possibili anche interventi con incrementi di Se del 10% rispetto all' esistente per adeguamenti igienico – sanitari o strutturali ;
- Deve essere mantenuta una tipologia che riprenda formalmente la tipologia rurale del luogo, attraverso una serie di elementi anche strutturali e di finitura che omogeneizzino il manufatto edilizio in un insieme sistematico ma compatto e comunque nel rispetto dei limiti e della vigente normativa antisismica.
- Debbono, con una edificazione integrativa non superare di norma i 2 piani fuori terra comprensivi del recupero delle carenze igienico – sanitarie.
- Le finiture degli stessi edifici dovranno avere continuità con la tipologia, con rifiniture lignee o materiali simili , coperture a tegole e/o coppi .

ART. 62 - ZONA E1b- AGRICOLO - MAGAZZINI

Questa zona,avente una larghezza media di circa cinquanta metri, ricade esterna all'area del contesto urbano ed è situata sul lato immediatamente successivo al canale collettore meridionale nella parte prospiciente la piana del Fucino e si estende tra le direttrici di Strada 36 e Strada 37 . Essa ricalca un'area già compromessa dalla presenza di manufatti e magazzini per rimessa attrezzi e mezzi meccanici di supporto all'attività agricola del fucino. Per tale fascia identificata nelle tavole di Variante P.R.G. 2011/2012 come Zona E1b ,valgono le seguenti ulteriori norme:

- gli interventi sono attuati con rilascio diretto di Permesso di Costruire mediante operazioni definite dalle attuali N.T.A.;
 - Per i fabbricati esistenti non aventi destinazione residenziale è possibile l'aumento di Se non superiore al 20%, di quella esistente se inferiore a 200,00 mq. e fino al raggiungimento di tale limite;una altezza non superiore a mt. 4,50 (un piano fuori terra).
- Per le nuove edificazioni devono essere rispettare le seguenti prescrizioni:

- Unità minima di intervento = 1 Ha
- Ut = 0,02 mq./mq.
- H max = ml. 4,50
- N° piani fuori terra = 1
- Distacchi dai confini min. = ml. 10,00
- Distacchi dalle strade = D.M. 2.04.1968

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

ART.63 – NORME PER LA ZONA F - SERVIZI

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

ART. 64 - ZONA F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Gli interventi ricompresi nel presente articolo sono di norma consentiti in apposite aree individuate negli elaborati della Varianti P.R.G. 2011/2012, ovvero sono consentiti nelle diverse zone di Piano nei limiti espressamente indicati nelle presenti N.T.A. . Nell'ambito delle aree di cui al presente articolo ,sono consentite le seguenti destinazioni d'uso :

- a-** attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo (medie-superiori, università);
- b-** attrezzature sociali, culturali, sportive - ricreative ;
- c-** gerontocomi, colonie, collegi, ostelli della gioventù;
- d-** attrezzature annonarie, mercati, mattatoi;

e- uffici e installazioni di enti pubblici, distretto sanitario;
f- caserme, attrezzature militari; case circondariali;
g- attrezzature a servizio del trasporto e della strada;
h- attrezzature sanitarie (ospedali, ambulatori, ecc.);
i- attrezzature per fiere ed esposizioni; borsino merci agricole; **l-** stazioni per linee di trasporto.
m- edifici per il culto ed attrezzature ad esso accessorie.

Per le suddette attrezzature l'edificazione avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

Per le attrezzature indicate in a b c: non più di 1/3 dell'area potrà essere coperta da edificazione ; almeno la metà dell'area residua sarà destinata a giardino parco, campi gioco, accorpando queste attrezzature in un insieme unico chiaramente distinto sia dal settore occupato da edifici e parcheggi ,sia dalle aree destinate ad assicurare fra corpi diversi di edifici o tra edifici e confini, distacchi non inferiori a mt. 10.00.

Per le attrezzature indicate alla lettera **d** – Utilizzazione fondiaria **Uf** = 1,00 mq/mq

Per le attrezzature indicate alla lettera **e** - Utilizzazione fondiaria **Uf** = 1,00 mq/mq

Per le attrezzature indicate alla lettera **f** - Utilizzazione fondiaria **Uf** = 1,00 mq/mq

Per le attrezzature indicate alla lettera **g**: è ammessa la costruzione di impianti a servizio delle attività di trasporto e della strada con particolare riferimento a: magazzini per merci in transito o in sosta, uffici e agenzie per lo smistamento e la distribuzione delle merci, succursali, banche

e uffici postali, attrezzature assistenza al personale viaggiante e automezzi, distaccamenti di pubblica sicurezza , finanza, ecc. distributori e stazioni di carburanti l' Utilizzazione fondiaria massima ammessa è di **Uf** = 0,60 mq/mq per le attrezzature indicate alla lettera **h**: Sono altresì applicabili le disposizioni di cui all'art.64 della L.R.18/83 nel testo in vigore.

ART. 65 - ZONA F2 - VERDE PUBBLICO

Le aree di verde pubblico sono collocate in più punti del contesto urbano di Trasacco per rendere funzionale sia l' uso che la gestione. Un' attenzione particolare è stata riservata alla zona centrale della Città caratterizzata dalla "Ara" e dalla Zona "A" Centro Storico di cui nello specifico l' "Ara con prosecuzione dell'asse di Via Muzio Febonio" e il "Parco della Torre Febonio", localizzato nella conca situata a valle della torre omonima. Queste aree costituiscono l'elemento generatore di un sistema di collegamenti e di sperimentazioni progettuali di riqualificazione del tessuto urbano nel suo complesso tali da dare un impulso positivo di rivitalizzazione del Centro e, il Concorso di Idee – Programma Integrato e la individuazione di una Mappa Cromatica dei Fondi e la Distribuzione dei Colori da utilizzare rispetto agli elementi architettonici negli interventi sul Centro Storico e in particolare sui fabbricati prospettanti Via FEBONIO e l'area perimetrale della piazza antistante la BASILICA di S. CESIDIO saranno un esempio di strumenti operativi da poter utilizzare ed estendere su parti di città che necessitano di una riappropriazione di dignità urbana.

Nelle zone a verde pubblico sono ammesse soltanto attrezzature per il giuoco e più specificatamente sono previsti:

1) Giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono previsti interventi per il modellamento del terreno per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il giuoco libero non recintato (prati per il gioco ecc..). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli degli attrezzi per il giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, e piccoli locali per servizi igienici, chioschi per il ristoro, bar ecc..;

2) Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, i campi "Robinson", le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino a 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici,

spogliatoi, depositi; tali costruzioni, non potranno avere superficie superiore al 10% dell'area disponibile. Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile.

TITOLO V DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE

ART. 66- PIANO COMMERCIALE

Per la disciplina del commercio nel territorio comunale si rimanda alle N.T.A. specifiche di ogni Zona ,alle Norme del Piano Commerciale ed alle Norme Generali per il Commercio dettate dalla LR n. 11/2008 e s.m.i., già recepite dal Comune di Trasacco alla data delle presenti norme.

ART. 67 - NORME SPECIALI PER EDIFICI ALBERGHIERI

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, destinati ad alberghi, case albergo, residence e simili, è confermata la destinazione in atto di attrezzature ricettive; eventuali modifiche della destinazione d'uso dovranno essere autorizzate dal Comune, in coerenza con le prescrizioni urbanistiche della presente Variante P.R.G. 2011/2012
Indipendentemente dalle prescrizioni particolari sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza.

ART.68 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente o all'estetica cittadina, e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla LR 16/02/2005 n. 10 e s.m.i.. Non sono ammessi nuovi impianti ne su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, nelle zone classificate A, in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi ed altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici sotto indicati. L'Amministrazione Comunale, in sede di realizzazione della rete di distribuzione, ex art. 2 D.Lvo 32/98, così come integrato e modificato dal D.Lvo 346/99 e s.m.i., potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle specifiche norme del Ministero dell'Interno e della Regione Abruzzo, LR 16/02/2005 n. 10 e s.m.i., sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburanti. Le autorizzazioni (Permesso, DIA e/o SCIA all'installazione di impianti per distribuzione carburanti nonché quelle relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico, a tal fine, il rilascio delle stesse è subordinato alla preventiva sottoscrizione di uno specifico atto d'obbligo da parte del concessionario. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato. Salvo norme sovra comunali più restrittive, in linea generale i nuovi impianto dovranno rispettare i seguenti indici:

Area di Insediamento dell'impianto, comprensiva dei percorsi di ingresso ed uscita, superficie minima 1.000 mq.,

Rapporto copertura: massimo 1/20 escluse le pensiline.

Altezza massima: mt. 5,00

Utilizzazione fondiaria Uf 0 : 0,05 mq./mq.

Distanza dai confini: minima mt. 5,00.

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

ART. 69 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO

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

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo analogo dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti tali da rispondere ai requisiti di legge vigenti in materia di inquinamento acustico in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti ;inoltre i locali di cui sopra dovranno essere dotati di parcheggi adeguati alla capienza delle sale stesse e alla normativa vigente.

ART. 70 - PROTEZIONE CIVILE

Ai sensi della Legge n°225/1992 per la pianificazione nazionale di emergenza e del relativo " Modello standardizzato d'intervento per coordinare i soccorsi in caso di catastrofe estesa " e' stata predisposta apposita zona individuata nell'area antistante il complesso scolastico su via Cifilanico e in prossimità delle attrezzature sportive così come riportato nelle Tavole di Progetto N° 10a e 10b della Variante P.R.G. 2011/2012 .

ART. 71 - NORME GENERALI

In tutte le Zone classificate dal P.R.G. , con esclusione della Zona A del Centro Storico dove, in caso di contrasto , prevalgono le norme specifiche di tale tale Zona così come riportato negli Art. 33, 34, 35 e 36 delle presenti N.T.A. , è sempre possibile procedere fuori la sagoma esistente , nella ricostruzione o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti , all'inserimento di limitati vani tecnici (ascensori , centrali tecniche , adeguamento dei vani scala esistenti , strettamente necessarie per l'adeguamento dell'edificio alle norme in materia di sicurezza e abbattimento delle barriere architettoniche), ma sempre nel rispetto delle distanze minime e senza aumenti di superficie utile.

Resta salva in ogni caso la possibilità di deroga prevista dall'Art. 79 del DPR 380/01.

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

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

ART. 72 - NOTA EDIFICAZIONE

I limiti di altezza possono essere diversamente e puntualmente stabiliti da piani, se previsti. In tale sede per eventuali esigenze connesse alla funzionalità di impianti produttivi potranno comunque essere stabiliti limiti superiori, compatibilmente con le esigenze di tutela paesistica e ambientale. Sono specificatamente destinate alla residenza le zone A,B, C. . Nella zona E la residenza di nuovo impianto è consentita solo per gli addetti all'attività agricola, in riferimento alle dimensioni e ai caratteri dell'unità colturale. Nelle zone D e F, salvo che non sia diversamente stabilito da Piano , la realizzazione di nuove residenze è consentita unicamente per il personale di custodia, nella misura determinata da effettive necessità aziendali e previa prestazione del relativo impegno di destinazione regolarmente trascritto.

ART. 73- PREVALENZA NORME DI LEGGE

Ove si verifichi contrasto, ovvero incompatibilità tra i combinati disposti delle presenti norme e normative imposte dalla Legislazione Nazionale e Regionale, anche se successive all'entrata in vigore della variante PRG 2011/2012, prevarrà la norma di legge.

ALLEGATI

ALLEGATO 1)

DISTRIBUZIONE DEI COLORI rispetto agli elementi architettonici negli interventi sul Centro Storico e sui fabbricati prospettanti Via FEBONIO e l'area perimetrale della piazza antistante la BASILICA di S. CESIDIO.

- **Fondi** : La mappa cromatica dei fondi è rappresentata dalla gamma delle terre naturali con predominanza dei gialli/ocra. Sono presenti tinte a base rosata, gradazioni di tinte mattonacee e variazioni del giallo (molera). Sono ammesse variazioni in termine di saturazione della tinta indicata. Sono più numerose le facciate monocromatiche rispetto a quelle bi o tricromatiche.
- **Cornicioni** : I cornicioni sono generalmente in muratura od in pietra intonacata. Vengono posti in evidenza adottando una colorazione diversa dai fondi di facciata e per lo più, chiara (acqua di calcina). Ove non presente il cornicione, troviamo palombelle in legno per le quali viene proposto il trattamento con prodotti impregnati che lascino a vista il colore naturale del legno. Viene proposta l'eliminazione delle tinteggiature non coerenti.
- **Serramenti e persiane** In modo analogo alla definizione dei colori per i fondi si è proceduto a definire una gamma per i colori delle persiane e dei serramenti, che vanno sempre verniciati. I colori per le persiane sono il verde, il grigio, il marrone scuro ed il rossastro in alcune varianti di tonalità. I colori dei serramenti sono quasi sempre chiari: acqua di calcina, grigio, verde rosa chiaro. Ove da sostituirsi viene indicata una tipologia di serramento da utilizzare, che si rifà a quelle più diffuse rilevate. Viene proposto e sollecitato l'adeguamento di quei serramenti, anche di recente collocazione, che per colorazione o tipologia non sono coerenti.
- **Elementi in ferro** Per tutti gli elementi in ferro, griglie, ferma persiane, tiranti, chiavi di volta, elementi di illuminazione, inferriate balconi, ecc., viene proposto un unico tipo di finitura con pitture a base di componenti ferromicacei di colore antracite (in passato detti elementi avevano colorazione grigia ad imitazione del colore naturale del materiale: ferro, ghisa e solo in seguito si è proceduto a correlare detti elementi ai colori di facciata con perdita di espressività del materiale e del prospetto in generale).
- **Pluviali e grondaie** Vengono proposti sempre in rame o in zincato verniciato nei colori simili a quelli degli infissi esterni.
- **Impianti Enel/Sip/Gas** Le canalizzazioni degli impianti dovrebbero essere rimosse dalle facciate e, dove possibile, interrare e messe sotto traccia.
- **Elementi di arredo** Non va trascurata l'integrazione col contesto di tutte quelle parti di arredo che vanno ad interferire con l'immagine globale. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta e posa in opera di campanelli, campanelliere, citofoni, targhe portanome, numeri civici, la cui immagine a livello di progetto esecutivo andrebbe uniformata, definita e coordinata. Vengono proposti, a titolo indicativo, elementi in ottone di facile reperibilità.

ALLEGATO 2)

SCHEMA GENERICO DI CONVENZIONE TRA ENTE 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. _____ 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.

ALLEGATO 3)

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO IN ATTUAZIONE DELLA Variante P.R.G. 2011/2012 IN ZONA DI

Al Comune di Trasacco in persona del sindaco pro-tempore

ATTO D'OBBLIGO

Il/i Signor/ri Proprietario/i dell'intera area corrispondente alla Scheda Urbanistica DI PROGETTO UNITARIO ; identificabile come da certificato catastale allegato, dalla superficie di mq....., definita con uno specifico assetto urbanistico con uno schema distributivo essenziale e nelle modalità di cui al comma dell'art..... delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante P.R.G. 2011/2012 Piano – Zona di....., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°.... del.....; ai sensi dell'Art. 23 della Legge Regionale N° 70 del 27/04/95 nel testo in vigore.

PREMESSO

- a) che la Variante P.R.G. 2011/2012 in oggetto ha previsto all'Art. ____ delle Norme Tecniche una specifica procedura per l'attuazione delle aree in oggetto che prevede la realizzazione diretta, a carico dei concessionari, delle strade, dei parcheggi e delle altre opere di urbanizzazione connesse secondo quanto previsto nella specifica Scheda di Progetto Unitario e la cessione gratuita al Comune di tali aree al momento del rilascio del Permesso di Costruire;
- b) che tale cessione comporta l'utilizzo da parte dei proprietari della restante area in oggetto per usi residenziali, come definiti all'Art. ... della Variante P.R.G. 2011/2012 e come indicato nella Scheda Urbanistica di cui sopra;
- c) che per l'avvio della procedura in oggetto le proprietà interessate sono tenute alla presentazione di Atto d'Obbligo regolarmente registrato da produrre al Sindaco;
- d) che tale Atto d'Obbligo deve contenere l'impegno a cedere al Comune le aree di cui alla destinazione pubblica indicata nella relativa Scheda in oggetto;
- e) che tale Atto d'Obbligo deve contenere altresì una definizione dei rapporti fra i proprietari ed il Comune; le specifiche garanzie finanziarie ; i tempi di realizzazione delle opere; la previsione di eventuali sanzioni in caso di inadempienza; la documentazione catastale e quella attestante la proprietà e disponibilità delle aree interessate all'intervento;

TUTTO CIO' PREMESSO

I sottoscritti si obbligano come segue, per la parte relativa alla Scheda Urbanistica in oggetto:

Le premesse vengono approvate quale parte integrante del presente atto;

Il proprietario si impegna a cedere gratuitamente al Comune, assumendosi a proprio carico tutti gli adempimenti conseguenti, quali frazionamenti, cambi di proprietà, oneri fiscali, l'area in oggetto, come identificata nella Scheda Urbanistica allegata al presente Atto, quale parte integrante;

A corrispettivo di tale cessione, la restante area, come identificato nella Scheda Urbanistica e come meglio precisato nel Tipo planivolumetrico in scala 1:500, acquisirà una capacità

edificatoria per usi residenziali così come da sagoma planoaltimetrica indicata alla Scheda Urbanistica oggetto del presente atto;

Il proprietario provvederà inoltre a proprie spese all'urbanizzazione primaria dell'intera area in oggetto, secondo le modalità previste nella specifica Scheda, ivi compresa la viabilità ed i parcheggi;

La cessione dell'area come previsto ai punti precedenti verrà effettuata entro la data del rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi previsti;

Le Opere di Urbanizzazione previste a carico della Proprietà, verranno realizzate contestualmente agli interventi edilizi privati e completate prima del rilascio dei Certificati di Abitabilità;

I proprietari hanno la facoltà di realizzare gli interventi di Urbanizzazione di cui sopra a scomputo anche parziale dei corrispondenti Oneri, come verrà meglio definito all'atto del rilascio del Permesso di Costruire;

Gli interventi in oggetto verranno ultimati entro..... anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, come fissato nello stesso Permesso, in ragione della entità degli interventi, con un termine massimo di anni 6 (sei);

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono a carico dei proprietari e i criteri generali per la determinazione degli oneri occorrenti per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria a carico degli stessi sono stabiliti da apposita deliberazione del Comune di Trasacco, per quanto concerne le zone in oggetto tali oneri sono stati fissati in misura di €..... (.....) per ogni mc. di costruzione.

Tale cifra verrà determinata e versata dal proprietario al Comune all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire in misura corrispondente alle varie cubature oggetto dei Permessi di Costruire.

Qualora alla data del rilascio dei singoli Permessi gli oneri di urbanizzazione secondaria siano stati adeguati con deliberazione del Consiglio Comunale, si applicheranno detti oneri.

A garanzia del completo adempimento degli impegni assunti, della cessione delle aree e della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, i proprietari presentano, in allegato al presente Atto, fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata dall'istituto di credito..... per un importo corrispondente al costo reale delle Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzare al netto di IVA, fissato preventivamente, in base al Tipo planivolumetrico in scala 1:500 allegato, in €..... (.....);

Inoltre l'Il proprietario si obbliga a far inserire nel contratto fidejussorio una specifica clausola con la quale l'Istituto fidejussore si impegna a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere la sentenza giudiziaria.

In caso di inadempienza rispetto a tale realizzazione nei tempi previsti il Comune ha facoltà di introitare integralmente l'importo previsto nella garanzia fidejussoria, e comunque di non rilasciare il Certificato di Abitabilità relativo agli interventi in oggetto, fino al completamento integrale di tutte le opere; comunque lo svincolo della cauzione avviene su autorizzazione del Sindaco nella misura del 50% dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione primaria, in relazione al costo totale delle opere.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione di tutte le opere previste;

- Il rilascio di abitabilità o di agibilità degli edifici costruiti è subordinato in ogni caso, all'accertamento che le Opere di Urbanizzazione Primaria previste dal presente intervento urbanistico, per quanto concerne il lotto su cui insistono gli edifici dei quali si chiede l'abitabilità-agibilità, siano perfettamente ultimati e funzionanti;

- Le Opere di Urbanizzazione Primaria di cui alla Scheda Urbanistica e quelle opere che siano necessarie per allacciare la Zona ai pubblici servizi, dovranno essere eseguite a spese della proprietà sulla base dei progetti esecutivi allegati, approvati dal Comune di Trasacco, e dalle Aziende o Enti istituzionalmente preposti.

I lavori di dette opere devono essere eseguiti secondo le regole dell'arte, con magisteri e materiali delle migliori qualità in commercio come indicato dalle "Condizioni Tecniche" e dall' "Elenco prezzi", in conformità con i disegni esecutivi di progetto e secondo le disposizioni impartite dal Direttore dei Lavori;

- I/Il proprietario dell'area dovrà comunicare almeno 20 (venti) giorni prima, la data di inizio dei lavori di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e il nominativo dell'Impresa esecutrice degli stessi;

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di nominare il Direttore dei Lavori tra i professionisti abilitati dei propri dipendenti dietro loro disponibilità.

Tale compito dovrà essere svolto al di fuori dell'orario di servizio.

Il nominativo del Direttore dei Lavori verrà comunicato prima dell'inizio dei lavori.

I/Il proprietario dovrà, al termine dei lavori, corrispondere all'Amministrazione Comunale la somma determinata in base all'applicazione delle tariffe professionali stabilite dalle leggi ridotte di 1/3.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non intendesse avvalersi di suddetta facoltà, il Direttore dei Lavori sarà nominato direttamente dal proprietario tra i professionisti abilitati.

In ogni caso, il Direttore dei Lavori dovrà redigere oltre che la contabilità dei lavori, anche il certificato di regolare esecuzione degli stessi;

- La manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Urbanizzazione Primaria è interamente a carico del lottizzante fino alla data della loro cessione, senza corrispettivo alcuno, al Comune;

Il trasferimento al Comune delle Opere di Urbanizzazione Primaria avverrà previa approvazione da parte dell'Amministrazione del Certificato di Regolare Esecuzione da eseguirsi entro e non oltre tre mesi dal compimento delle opere.

- La risoluzione di eventuali controversie relative alla osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, dovrà essere rimessa ad un arbitro rituale;

Il collegio arbitrale dovrà essere composto da un membro nominato dal Presidente del Tribunale di Avezzano e da altri due membri nominati rispettivamente dalle parti.

Le parti si obbligano ad accettare ed eseguire il lodo arbitrale emesso anche in ordine alle relative spese ed agli onorari degli arbitri.

La presente convenzione dovrà essere trascritta integralmente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono interamente a carico del proprietario o suoi aventi causa;

I/Il proprietario invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali delle leggi vigenti e di futura emanazione, in quanto applicabili nella specie, con riserva di farne specifica domanda nelle sedi competenti, fermi restando comunque gli impegni assunti nei confronti del Comune di Trasacco attraverso la presente convenzione.

Trasacco lì _____

Il/i Proprietario/i

Il Sindaco Pro-Tempore