

# COMUNE DI ORTUCCHIO

(Provincia di L'Aquila)

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

*PIANO REGOLATORE GENERALE*

*L.1150/42 e L.R.18/83*

*NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

*Visti e Approvazioni*

*Il Progettista*

*Arch. Maria Concetta MARCHIONE*

*Geom. Antonio BASILE*

Il Segretario Generale

Dott. Giampiero ATTILI

Il Responsabile

Ing. Simona Leopardi

Il Sindaco

Raffaele Favoriti

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI-  | 4  |
| CAPO I – GENERALITA’  | 4  |
| ART. 1 -Applicazione del piano. ....  | 4  |
| Art. 2 -Rapporti con i piani di scala superiore. ....   | 4  |
| Art. 3 -Norme generali. ....  | 4  |
| CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI  | 5  |
| ART. 4 -Indici urbanistici. Definizioni. ....   | 5  |
| 4.1 Superfici territoriali (St). ....   | 5  |
| 4.2 -Superficie fondiaria (Sf). ....  | 5  |
| 4.3 –Superficie edificata o edificabile (Se). ....  | 5  |
| 4.4- Si (Superficie d’inviluppo). ....  | 6  |
| 4.5-Ai (Area insediabile).....  | 6  |
| 4.6-Us (Indice di utilizzazione del suolo). ....  | 6  |
| 4.7-Ao (Area occupata). ....  | 6  |
| 4.8 -Densità insediativa territoriale (Dt). ....  | 6  |
| 4.9 -Indice di fabbricabilità territoriale (It). ....   | 6  |
| 4.10 -Indice di utilizzazione territoriale (Ut). ....   | 6  |
| 4.11 -Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....   | 6  |
| 4.12 -Lotto minimo (Lm) ....  | 6  |
| ART. 5 - Indici edilizi – Definizioni. ....   | 7  |
| 5.1 -Superficie coperta (Sc). ....  | 7  |
| 5.2 -Rapporto di copertura (Rc= Sc/Sf). ....  | 7  |
| 5.3 –Sagoma.....  | 7  |
| 5.4-H (Altezza della costruzione). ....   | 7  |
| 5.5 -Volume del fabbricato (Vc ). ....  | 7  |
| 5.6 -Volumi tecnici. ....   | 8  |
| 5.7- Distanze tra edifici e dai confini e dalle zone urbanistiche.....                        | 8  |
| ART. 6 -Applicazione degli indici. ....   | 9  |
| ART. 7 -Categorie di intervento.....  | 10 |
| 7.1 -Manutenzione ordinaria. ....   | 10 |
| 7.2 -Manutenzione straordinaria. ....   | 10 |
| 7.3 -Restauro e di risanamento conservativo. ....   | 10 |
| 7.4 -Ristrutturazione edilizia. ....  | 10 |
| 7.5 -Demolizione con o senza ricostruzione. ....  | 11 |
| 7.6 -Nuova edificazione. ....   | 11 |
| 7.7 – Ristrutturazione urbanistica. ....  | 11 |
| 7.8 – Attrezzatura del territorio. ....   | 11 |
| 7.9 – Uso e tutela delle risorse naturali ....  | 12 |
| CAPO IV -ATTUAZIONE DEL PIANO   | 13 |
| ART. 8 -Modalità e attuazione del piano ....  | 13 |
| ART. 9 -Il Progetto unitario convenzionato. ....  | 13 |
| Art. 10 –Compensazione e monetizzazione. ....   | 14 |
| ART 11 -Opere di urbanizzazione. ....   | 15 |
| TITOLO II° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE-  | 16 |
| CAPO I - USI DEL TERRITORIO   | 16 |
| ART. 12 -Criteri generali relativi agli usi. ....   | 16 |
| ART. 13-Definizioni degli usi e categorie di usi. ....  | 16 |
| 13.1 -Funzioni abitative. ....  | 16 |
| 13.2 –Attività di servizio.....   | 16 |
| 13.3 -Attività terziarie. ....  | 16 |
| 13.4 –Artigianato di servizio, produttivo ed attività assimilabili. ....                      | 17 |
| 13.5 –Servizi culturali e sociali. ....   | 17 |
| 13.6 –Attrezzature ricettive. ....  | 18 |
| 13.7 –Infrastrutture di servizio. ....  | 18 |
| 13.8 –Usi agricoli. ....  | 19 |
| ART. 14-Spazi per parcheggi privati e pubblici o privati di uso pubblico. ....                | 19 |
| ART. 15 -Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee. ....                          | 21 |
| Art. 16 -Aree residenziali. ....  | 22 |
| 16.1–Zona A1 – Edifici o complessi isolati di interesse storico, artistico e ambientale. .... | 22 |

|   |    |
|---|----|
| 16.2-Zona B -Residenziale di ristrutturazione o completamento.....  | 22 |
| 16.2.1-Zona B1 -Zona di ristrutturazione.....   | 23 |
| 16.2.2 -Zona B2 - Zona di ristrutturazione parzialmente edificata.....  | 24 |
| 16.3 -Zona C- Residenziale di espansione.....   | 25 |
| 16.3.1 -Zona C1- Zona di espansione di integrazione urbana.....   | 25 |
| 16.3.2 -Zona C2 - Zona di espansione residenziale mista.....  | 26 |
| 16.3.3-Zona C3 -Zona Edilizia Residenziale Pubblica.....  | 27 |
| Art. 17 -Zona D -Produttiva-.....   | 28 |
| 17.1 -Zona D1 -Zona mista artigianale.....  | 28 |
| 17.2 -Zona D2 - Zona commerciale.....   | 28 |
| 17.3 -Zona D3 - Zona industriale.....   | 29 |
| Art. 18 -Zona E-Agricola-.....  | 30 |
| 18.1 -Zona E1 - Zona agricola montana.....  | 30 |
| 18.2 -Zona E2 - Zona agricola normale.....  | 31 |
| 18.3 -Zona E3 - Zona agricola fucense.....  | 33 |
| Art. 19 -Zona F-Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale-.....   | 33 |
| Art. 19.1 -Zona F1- Zona per attrezzature pubbliche. di interesse generale, ai sensi dell'art.3 del D.M. 02.04.1968, n.1444.....                      | 34 |
| Art. 19.2 -Zona F2- Zona per verde pubblico attrezzato.....   | 34 |
| Art. 19.3 -Zona F4- Parcheggi Pubblici.....   | 35 |
| Art. 19.4 -Zona Cimiteriale.....  | 35 |
| Art. 20 -Fasce di rispetto.....   | 36 |
| 20.1 Rispetto stradale.....   | 36 |
| 20.2 Rispetto fluviale.....   | 36 |
| Art. 21 -Aree vincolate.....  | 37 |
| 21.1 - Vincolo sismico.....   | 37 |
| 21.2 - Vincolo usi civici.....  | 37 |
| 21.3 - Vincolo paesistico (L. 1497/39).....   | 37 |
| 21.4 - Vincolo architettonico.....  | 38 |
| 21.5 - Vincolo Galasso.....   | 38 |
| 21.6 - Vincolo di rispetto delle falde idriche.....   | 38 |
| 21.7 - Vincolo di protezione delle falde idriche.....   | 38 |
| 21.8- Vincolo di rispetto delle zone d'acqua (sorgenti, corsi d'acqua, aree umide).....   | 39 |
| 21.9 - Vincoli elettrodotti.....  | 39 |
| 21.10 - Vincolo idrogeologico e forestale.....  | 39 |
| Art. 22 -Viabilità.....   | 39 |
| Art. 28- Aree perimetrate a rischio R4 e A4 del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico rischio frane dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano..... | 41 |
| Art. 29 - Deroghe alle norme del P.R.G.....   | 41 |
| Art. 30 - Impianti di distribuzione di carburanti.....  | 42 |
| Art. 31 - Chioschi ed edicole.....  | 42 |
| Art. 32 - Alberature.....   | 42 |
| Art. 33 -Costruzioni temporanee.....  | 43 |
| Art. 34 -Concessioni e permessi di costruire rilasciati.....  | 43 |
| Art. 36 -Aree interessate da cave.....  | 43 |
| ALLEGATO A) NORME DI ATTUAZIONE PER LE ZONE B1 E PER TUTTI GLI EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO.....                                      | 44 |

# TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI-

## CAPO I – GENERALITA'

### ART. 1 -Applicazione del piano.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con legge 6 Agosto 1967 n. 765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme e dalle leggi regionali n. 18 del 12.04.1983, n. 34 del 24.03.1988, n. 70 del 22.04.1995 e dal Quadro di riferimento Regionale (Q.R.R.).

Al PRG sono allegati i seguenti elaborati:

|             |  |
|-------------|--|
| Elaborato A | Relazione  |
| Tavola 1    | Planimetria Generale scala 1:25.000. Confini Comunali                          |
| Tavola 2    | Planimetria Stato di fatto scala 1:10.000                                      |
| Tavola 3    | Planimetria Stato di Fatto con indicazioni Infrastrutture a rete scala 1:5.000 |
| Tavola 4    | Zonizzazione zona nord scala 1:5000  |
| Tavola 5    | Zonizzazione zona sud scala 1:5000   |
| Tavola 6    | Zonizzazione zona ovest scala 1:2000   |
| Tavola 7    | Zonizzazione zona nord scala 1:2000  |
| Tavola 8    | Zonizzazione zona centro scala 1:2000  |
| Tavola 9    | Zonizzazione zona B1 di ristrutturazione, e Tipologie Edilizie scala 1:1000    |
| Tavola 10   | Trasparenza Amministrativa zona nord scala 1:5000                              |
| Tavola 11   | Trasparenza Amministrativa zona sud scala 1:5000                               |
| Elaborato B | Norme tecniche di attuazione   |

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

Nel caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa testo la tavola singola catastale scala 1:2000 . Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.

Il PRG si applica all'intero territorio comunale.

### Art. 2 -Rapporti con i piani di scala superiore.

Il PRG recepisce e specifica i vincoli le indicazioni e le direttive del vigente PRP e del QRR e del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale e di tutti i vincoli sovracomunali preordinati da leggi statali e regionali anche se non espressamente indicati nelle tavole di PRG.

### Art. 3 -Norme generali.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dalla variante del P.R.G. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

La Variante di Piano potrà subire adeguamenti cartografici e normativi consequenziali all'approvazione di Opere Pubbliche o di Piani Particolareggiati, nel rispetto delle procedure previste dalle norme in vigore.

La presente Variante Generale recepisce integralmente tutte le elaborazioni della legislazione nazionale o regionale prevedono e/o prevedranno compresa la L.R. 49/2012 nel testo in vigore.

## CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 4 -Indici urbanistici. Definizioni.

L'urbanizzazione e l'edificazione del territorio sono regolate dai seguenti parametri e definizioni:

#### 4.1 Superfici territoriali (St).

Con riferimento ad una parte di territorio comunque definita, la superficie territoriale ne rappresenta l'area complessiva.

Con riferimento alle zone destinate agli insediamenti, la superficie territoriale rappresenta l'area complessiva impegnata dall'insediamento ed è formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf), di quella destinata alle opere di urbanizzazione (primaria, secondaria e generale), nonché di eventuali altre superfici non edificabili (spazi verdi non attrezzati, aree vincolate, etc.) comprese nell'area medesima.

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

La Superficie fondiaria rappresenta la somma delle superfici dei lotti, comparti e zone destinate o asservite all'edificazione, escluse quelle destinate alle opere di urbanizzazione.

#### 4.3 –Superficie edificata o edificabile (Se).

La Superficie edificata o edificabile è la somma delle superfici di tutti i piani misurate al lordo delle murature interne ed esterne fuori e entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Rimangono tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi, anche se coperti, quali logge per ciascun piano nella misura non superiore al 40%, i balconi e terrazzi nonché porticati a piano terra nella misura del 40% dell'area occupata;
- i locali ad uso garage, cantina, soffitte destinati a servizi tecnologici del fabbricato (centrale termica, elettrica, idrica etc.), contenuti entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.) e compresi entro la sagoma del fabbricato, purché di altezza netta utile interna:
  1. non superiore a ml 3,00 per i piani seminterrati o interrati, purché quelli seminterrati presentino un'altezza fuori terra non superiore a ml. 2,40;
  2. non superiore a ml 2,40 per i piani fuori terra;
  3. non superiore ai ml 3,50 per i garage, interrati o seminterrati nella misura della quantità e modalità prevista dalla L. 122/89, purché quelli seminterrati presentino un'altezza fuori terra non superiore a ml. 2,40 .
- ascensori, scale esterne, scale interne fino a un massimo di 18 mq/appartamento per gli edifici residenziali, mentre per gli edifici non residenziali è esclusa dal computo la superficie delle scale, montacarichi, etc. necessaria per l'adeguamento alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti per ciascun tipo di attività;
- i porticati a piano terra, di qualsiasi altezza, di uso pubblico (per destinazione di piano o per mezzo di atto pubblico);
- dei sottotetti non praticabili (se non serviti da percorsi verticali interni) e non abitabili.

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

$Se = V/3$ ;  $V =$  Volume geometrico.

#### **4.4- 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.

#### **4.5-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.

#### **4.6-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.

#### **4.7-Ao (Area occupata).**

E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il perimetro esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori e dentro 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 e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indici di utilizzazione del suolo (Us).

#### **4.8 -Densità insediativa territoriale (Dt).**

Esprime il rapporto tra il numero di persone insediate (abitanti, addetti o altre) e la superficie territoriale dell'insediamento (St).

Nel caso di zone residenziali, quando non sia noto il numero effettivo di persone insediate, questo si desume convenzionalmente dalla Se sulla base del parametro di 50 mq/ab, ovvero, dal Ve sulla base del parametro di 151 mc/ab (ISTAT); tali valori convenzionali saranno utilizzabili per il calcolo degli indici di cui appresso nonché degli standard urbanistici.

#### **4.9 -Indice di fabbricabilità territoriale (It).**

Esprime il rapporto tra il volume edificato o edificabile (Ve) e la Superficie territoriale (St).

#### **4.10 -Indice di utilizzazione territoriale (Ut).**

Esprime il rapporto tra la superficie edificata (Se) e la superficie territoriale (St).

#### **4.11 -Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).**

Esprime il rapporto tra la superficie edificata (Se) e la superficie fondiaria (Sf).

#### **4.12 -Lotto minimo (Lm)**

Rappresenta la superficie minima consentita per un lotto edificatorio.

## **ART. 5 - Indici edilizi – Definizioni.**

L'edificazione del territorio è regolata dai seguenti parametri e definizioni:

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

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici edificate o edificabili (Se) dell'edificio, e di tutte le altre parti fuori terra dell'edificio, anche se escluse dal computo della Se. Non costituiscono comunque superficie coperta le proiezioni dei balconi e delle parti dei tetti oltre il filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio.

### **5.2 -Rapporto di copertura (Rc= Sc/Sf).**

E' il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

### **5.3 –Sagoma.**

E' la figura piana definita dalla proiezione - su piani orizzontali o verticali - del contorno esterno dell'edificio, con la sola esclusione degli elementi a sbalzo che non concorrono a definire la Se, e, inoltre, di comignoli, caminetti e canne fumarie. Si considerano ininfluenti sulla sagoma modeste modifiche sulle coperture finalizzate a riordinare più falde per formare pendenze più adeguate.

### **5.4-H (Altezza della costruzione).**

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

- il piano orizzontale dell'introdosso del solaio di copertura o dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura orizzontale anche se con parapetto in muratura;
- la linea di gronda del tetto, nel caso in cui sia posta a quota superiore all'estradosso dell'ultimo solaio e le falde abbiano una pendenza inferiore al 35%;
- il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 40%.
- l'altezza media in caso di terreni in caso di diverso dislivello;

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

Nel caso di sistemazione esterna inclinata, ad ogni quota della stessa corrisponde una specifica altezza e pertanto l'edificio presenta altezze variabili in funzione della quota di sistemazione esterna dell'edificio e pertanto l'altezza massima sarà la media delle singole altezze dei prospetti..

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, o se il piano stesso è al ritiro ad ogni piano di intradosso orizzontale "reale o virtuale" corrisponde un piano verticale, parallelo alla fronte della costruzione e, la costruzione stessa presenta, quindi, altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

### **5.5 -Volume del fabbricato (Vc ).**

E' pari alla somma dei prodotti delle superficie edificata o edificabile (Se) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

## **5.6 -Volumi tecnici.**

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della (Se) ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori, i vespai aventi altezza utile non superiore a ml.2,00, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.). Sono considerati tali anche i camini e le canne fumarie, i locali pompe. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalle vigenti direttive Ministeriali.

## **5.7- Distanze tra edifici e dai confini e dalle zone urbanistiche**

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

Le distanze tra gli edifici si misurano linearmente tra le pareti fronteggianti e perpendicolarmente a ciascuna parete. Le distanze dai confini si misurano in modo radiale.

Salve diverse prescrizioni specifiche previste dalle presenti N.T.A. per le singole zone, la distanza minima tra le costruzioni ed i confini di proprietà è fissata in mt. 5,00 e tra gli edifici è pari a mt. 10,00.

Ai fini della misura delle distanze dai confini di proprietà private vengono computati gli aggetti dei bow-windows se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie dell'intera facciata di appartenenza. Fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, gli aggetti dei balconi aperti, concorrono ai fini delle distanze dai confini di proprietà privata gli aggetti dei balconi aperti e delle logge e dei bow-windows, che superano 1/3 della distanza minima fissata dello strumento urbanistico fra l'edificio e gli stessi confini di proprietà. In ogni caso i bow-windows devono mantenere una distanza minima dal confine di proprietà di ml 3.00.

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

Fermo restando quanto stabilito dal Codice Civile e dal Codice della Strada, la disciplina sulle distanze non si applica:

1. 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.) con ingombro massimo pari a 6 mq. ed altezza massima pari a 2,00 ml.;
2. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, etc.);
3. alle strutture mobili di arredo urbano purché siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee (chioschi, gazebo, pensiline d'attesa, cabine, opere artistiche, etc.);
4. alle strutture di sostegno di opere precarie quali pergolati, tendoni, voliere aperte, etc.;
5. 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).

Per la edificazione a confine, previo accordo scritto del confinante, 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;

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 a confine;

-possibilità di sopraelevazione con distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata, pari a ml. 10,00;  
Fatto salvo il rispetto delle norme sulle distanze minime imposte dai confini di proprietà e tra fabbricati, non sono previste distanze minime fra zone urbanistiche diverse, ad eccezione delle aree per opere di urbanizzazione oggetto di acquisizione da parte del Comune (vincoli espropriativi) o di cessione da parte dei privati (zone soggette ad intervento diretto o ad "progetto unitario convenzionato") sulle quali è prevista la realizzazione di edifici per le quali è prescritta la distanza minima di ml. 5,00 dal confine di zona.  
Per le restanti zone a standard quali parcheggi e verde pubblico, ai sensi dell'art.3 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, è, invece, prescritta la distanza minima dal confine di ml. 1,50, nel rispetto del Codice Civile.

#### **ART. 6 -Applicazione degli indici.**

Gli Indici di fabbricabilità e di Utilizzazione territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati.

Gli Indici di fabbricabilità e di Utilizzazione fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di piani attuativi approvati o progetti unitari convenzionati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le Superfici Utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a piani attuativi o progetti unitari convenzionati, la somma dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti non può superare quella calcolata applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità territoriale o di utilizzazione territoriale.

Per l'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle eventuali costruzioni preesistenti asservendo ad esse l'area corrispondente ottenuta applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare superfici fondiaria già computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Per il calcolo del numero virtuale degli abitanti e/o addetti insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano i seguenti parametri:

- a) residenze permanenti: 1 abitante = 50 mq. (Se) o 151 mc. (Vc)
- b) residenze turistiche, alberghi: 1 abitante = 20 mq. (Se) o 60 mc. (Vc)
- c) zone produttive artigianali-industriali: 1 addetto = 350 mq. (Se)

Al fine dell'applicazione degli indici e delle presenti norme, qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo è da intendersi riferito a quello presente alla data di adozione della specifica norma.

### **ART. 7 -Categorie di intervento.**

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, in particolare al DPR 380/2001, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- attrezzatura del territorio;
- uso e tutela delle risorse naturali.

#### **7.1 -Manutenzione ordinaria.**

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;

#### **7.2 -Manutenzione straordinaria.**

Manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché 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;

#### **7.3 -Restauro e di risanamento conservativo.**

Restauro e 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

#### **7.4 -Ristrutturazione edilizia.**

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, nel rispetto della conformazione planivolumetrica dell'edificio preesistente. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e

ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono disciplinati dal combinato disposto dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 nel testo in vigore.

#### **7.5 -Demolizione con o senza ricostruzione.**

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

La demolizione può essere finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, oppure è finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica e dell'allargamento della sede stradale.

#### **7.6 -Nuova edificazione.**

L'intervento di nuova edificazione, fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui all'art.3, lett.e) del D.P.R. 380/2001, consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; di attrezzature tecnologiche che superino le altezze di m 2,00., e di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre

Si considera intervento di nuova edificazione anche:

l'ampliamento di un manufatto edilizio realizzato all'esterno della sagoma esistente. Pertanto per ampliamento si intende sia:

l'aumento dell'estensione o delle dimensioni della sagoma di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;

la sopraelevazione, vale a dire l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della sagoma della costruzione esistente;

l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta del permesso di costruire.

#### **7.7 – Ristrutturazione urbanistica.**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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.

L' intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi Piani attuativi.

Nelle zone "B" i parametri planivolumetrici 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 convenzionato da approvarsi dal Consiglio Comunale nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

#### **7.8 – Attrezzatura del territorio.**

Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, e altri Enti Pubblici non territoriali, nonchè le Aziende concessionarie di pubblici servizi (Ferrovie dello Stato, Anas, elettricità, gas, acqua, servizi similari).

Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art. 17, 3° comma punti c) e d) del D.P.R. 380/01.

### **7.9 – Uso e tutela delle risorse naturali**

Comprende tutti gli 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.

Sono comprese 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 è assoggettato allai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01 è soggetto alle 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 dal PRG 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.

## CAPO IV -ATTUAZIONE DEL PIANO

### **ART. 8 -Modalità e attuazione del piano**

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

Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia ai sensi dell'art. 10 e seguenti e 22 del D.P.R. 380/2001.

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

L'intervento diretto costituisce di norma la modalità attuativa ordinaria nelle aree di zone urbanizzate del Comune, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme per le diverse zone omogenee previste dalla V/P.R.G..

Per favorire l'integrazione, la gestione e l'attuazione del P.R.G. nelle aree dove le opere di urbanizzazioni primaria sono parzialmente presenti, mentre si ravvisa la necessità di una sistemazione dell'area d'intervento mediante un coordinamento progettuale, si fa ricorso al "progetto unitario convenzionato" consistente in un intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione a garanzia del completamento dei servizi necessari e delle opere di urbanizzazione secondaria. Le modalità di redazione ed approvazione del progetto unitario convenzionato sono descritte al successivo art. 11 delle presenti N.T.A..

E' 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 del P.R.G. incluse anche le parti gravate da eventuali servitù passive. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. si considera area di pertinenza urbanistica quella di sedime dell'edificio e quella circostante che risulti della medesima proprietà del fabbricato a soddisfazione degli indici urbanistici previsti dalle presenti norme e prescindendo dai frazionamenti catastali successivi. L'area di pertinenza urbanistica 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 corrispondente superficie fondiaria.

### **ART. 9 -Il Progetto unitario convenzionato.**

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

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

La procedura del progetto unitario convenzionato è avviata mediante la presentazione da parte dai soggetti interessati di un progetto unitario dell'area di appartenenza, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona. Gli ambiti ove è consentito la presentazione del P.U.C convenzionato è perimetrato con apposita campitura negli elaborati grafici. All'interno dell'ambito è consentita l'attuazione anche per sub-progetti unitari convenzionati con ambiti non inferiori a 3.000 mq.

Tale progetto è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che devono indicare o contenere:

- gli obiettivi specifici da perseguire;
- la localizzazione degli allineamenti di massimo ingombro degli edifici;

- l'individuazione delle strade e servizi pubblici se localizzati diversamente dal presente P.R.G.;
- planimetria generale con l'indicazione delle opere di urbanizzazione secondarie ed eventualmente primarie in esso previste;
- schema di convenzione;

Il «progetto unitario preliminare convenzionato» è approvato dal Consiglio Comunale.

Il «progetto unitario preliminare convenzionato» con allegato schema di convenzione deve comunque garantire la partecipazione di tutti i proprietari dei terreni inclusi nel progetto unitario e la viabilità di accesso e gli standard urbanistici.

La perimetrazione dei progetti Unitari Convenzionati così come indicati nelle tavole di PRG, su proposta dei proprietari, può essere modificata senza che ciò costituisca variante al Piano.

In ogni caso il P.U.C. deve garantire l'allaccio ai pubblici servizi e gli accessi all'area da sistemare. Le aree destinate a parcheggi e/o a standards pubblici, così come eventualmente individuate dalla Variante al P.R.G., ricadenti entro il perimetro del P.U.C. non sono vincolanti né per quantità, relativamente alla quale deve essere sempre garantito il rispetto della dotazione minima inderogabile prescritta dal D.M. 02.04.1968, n. 1444, né per localizzazione. Difatti le aree destinate a parcheggi e/o a standards pubblici possono essere localizzate diversamente purché accessibili da viabilità pubblica esistente o prevista nello stesso progetto. Le quantità minime degli spazi pubblici sono riportate nelle relative destinazioni di zona.

Le superfici edificate dei fabbricati, che insistono su aree assoggettate a P.U.C., concorrono alla determinazione della Superficie edificabile complessivamente espressa dall'ambito d'intervento.

#### **Art. 10 –Compensazione e monetizzazione.**

Il presente P.R.G. assume l'obiettivo di compensare l'edificabilità soppressa nelle aree assoggettate a vincolo espropriativo per l'individuazione delle urbanizzazioni di nuova realizzazione con il trasferimento del diritto edificatorio dalle aree a standard al lotto residuo della stessa proprietà sulla base del principio di equivalenza del valore economico delle aree. Il proprietario può stipulare una convenzione o atto d'obbligo regolarmente trascritto all'atto della richiesta del permesso di costruire, ove a fronte della cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica – vale a dire aree deputate a standard urbanistici ed a viabilità pubblica - acquisterà i diritti edificatori dell'area a standard trasferendoli sul proprio lotto residuo (con il trasferimento si mantiene  $U_f$  espresso dal lotto residuo). Ciò sta a significare che l' $U_f$  previsto dalla normativa di zona per il lotto residuo si applica anche all'area destinata dalla presente Variante al P.R.G. a viabilità pubblica oppure a standard urbanistici.

Il principio di trasferimento del diritto edificatorio non può essere applicato alle aree a standard, ricomprese negli ambiti sottoposti a «progetto unitario convenzionato» od a strumento attuativo, con possibilità di trasferimento in altre aree a destinazione residenziale o a standard previste nel P.R.G..

Su lotti catastali parzialmente interessati da superfici destinate a standard urbanistici, su richiesta dell'interessato, il Consiglio Comunale, qualora ritenga che l'acquisizione delle aree soggette a vincolo espropriativo e/o necessari all'accesso ai lotti residui relativi alla compensazione delle aree a standard o comunque oggetto di cessione al patrimonio comunale, non risulti possibile o non sia opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, può con proprio atto deliberativo disporre la monetizzazione della quantità di area a standard ritenuta non necessaria a soddisfare gli interessi pubblici. L'attuazione delle possibilità riconosciute con il presente articolo è subordinata alla definizione dei criteri generali di monetizzazione degli standard di

competenza dello stesso Consiglio Comunale. Il Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo provvede a fissare i criteri finalizzati a disciplinare la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici le cui quantità superano i limiti inderogabili previsti dall'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C.P., previa valutazione della distribuzione spaziale delle attrezzature pubbliche di interesse generale ed analisi dei bacini di utenza e dei relativi comprensori territoriali. Pertanto, il menzionato organo comunale con proprio atto, sulla base dei richiamati criteri, valuta se ricorrono le condizioni per l'accoglimento o l'imposizione della monetizzazione per le aree destinate a standard.

### **ART 11 -Opere di urbanizzazione.**

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- gli asili nido e scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali e altri uffici di quartiere;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere;
- i centri sociali civici;
- le attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere;
- i parcheggi pubblici.

Su richiesta dei proprietari e soltanto qualora ricorrano le condizioni previste dal precedente le aree per le urbanizzazioni possono essere monetizzate.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura; di adduzione idrica e gas; le linee elettriche; le attrezzature varie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera Comunale.

## TITOLO II° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE-

### CAPO I - USI DEL TERRITORIO

#### **ART. 12 -Criteri generali relativi agli usi.**

Nei successivi articoli del presente Capitolo vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone. Per ogni zona viene indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.

Per ogni uso, gli standards richiesti per parcheggi privati e per parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) di cui all'art. 14 questi ultimi costituiscono quota parte degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

#### **ART. 13-Definizioni degli usi e categorie di usi.**

##### **13.1 -Funzioni abitative.**

1. **Abitazioni permanenti private e collettive:** sono compresi in tale uso le abitazioni private e collettive gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, quali garages, cantine, locali tecnici etc., nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste.

##### **13.2 –Attività di servizio.**

1. **Usi vari di servizio:** sono compresi in tale uso uffici (pubblici e privati), studi professionali, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, piccoli ambulatori medici e veterinari, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, attività culturali, sociali, ricreative e simili, e comunque non superiore a 150 mq. di Se per il complesso degli usi diffusivi.
2. **Attività commerciali al dettaglio:** sono compresi in tale uso gli spazi di vendita, di esposizione e di servizio e inoltre i relativi spazi tecnici e di magazzino. La superficie di vendita, così come definita dall'art. 4 , lett. c) del D.L.vo 31.03.1998, n. 114, non può superare il limite massimo di 250 mq.
3. **Esercizi pubblici.** sono compresi in tale uso ristoranti, trattorie, bar, pub, sale di ritrovo e di svago. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

##### **13.3 -Attività terziarie.**

1. **Direzionale, complessi terziari:** sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia con un massimo di 150 mq. di Se, e comunque di non più del 10% della Se destinata alle attività insediate.
2. **Centri commerciali:** salvo diverse specificazioni delle norme regionali e/o comunali in materia, sono compresi in tale uso gli ipermercati, i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extraalimentari, i supermercati, etc. che costituiscono un'unità integrata, con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici postali, etc.) con riferimento agli spazi di vendita, agli spazi di servizio e di

magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico. E' ammessa anche la presenza di un alloggio di custodia, non superiore a 150 mq di Se.

3. **Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre e fiere:** oltre alle attività commerciali all'ingrosso sono compresi in tale uso magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto; attività di esposizione e vendita di auto, e altri centri di esposizione e di vendita; esposizioni, mostre e fiere. Sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia, non superiore a 150 mq. di Se.

#### **13.4 –Artigianato di servizio, produttivo ed attività assimilabili.**

1. **Artigianato di servizio:** sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale, quelli di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino nel precedente punto. E' ammessa la presenza di un alloggio di superficie non superiore a 150 mq di Se per ogni azienda artigiana. E' inoltre ammessa una superficie al massimo di 50 mq.(commerciale) per la vendita dei prodotti connessi all'attività artigianale, cioè la vendita di materiali o manufatti realizzati dalle stesse aziende artigiane.
2. **Artigianato produttivo ed industriale:** sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, locali per la vendita dei prodotti trasformati, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 150 mq di Se per ogni azienda. Sono escluse le attività estrattive.
3. **Stazioni di servizio e distribuzione carburanti:** nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono compresi in tale uso tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica e di lavaggio, comprese attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, secondo le prescrizioni del vigente Piano dei Carburanti. Non è ammessa in ogni caso la realizzazione di nuova residenza. Per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento della volumetria e della superficie utile.

#### **13.5 –Servizi culturali e sociali.**

1. **Attrezzature culturali:** sono compresi in tale uso musei, biblioteche; e inoltre: centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 150 mq di Se, nel caso di interventi superiori a 2.000 mq. di Se, al netto di tale alloggio.
2. **Attrezzature per lo spettacolo:** sono compresi in tale uso cinema, teatri, altri locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, discoteche, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 150 mq di Se, nel caso di interventi superiori a 2.000 mq. di Se, al netto di tale alloggio.
3. **Servizi sociali di quartiere:** sono compresi in tali usi tutti quelli di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi. I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport. Le attrezzature di interesse comune comprendono tutte quelle annoverate dall'art.3 del menzionato D.M., ovvero le attrezzature socio sanitarie ed assistenziali di quartiere, mercati di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo

e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, etc. I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare; come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

4. **Scuole superiori:** sono compresi in tale uso le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia (con un massimo di 140 mq. di Se) e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc..
5. **Università e altri centri di formazione superiore e/o di ricerca:** sono compresi in tale uso, oltre alle attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici e di supporto. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti) e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc..
6. **Attrezzature sociosanitarie:** sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).
7. **Attrezzature per lo sport:** in tale uso sono comprese le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, ed attrezzature scoperte, maneggi- con le limitazioni previste dall'art. 72 punto e) della L.R.18/83 e s.m.i. per i locali di ricovero degli animali, e relativi accessori con i relativi spazi di servizio e tecnici. Nel caso di attrezzature di dimensione superiore a mq. è ammessa la presenza di un alloggio di custodia, non superiore a 150 mq. di Se.
8. **Verde attrezzato:** sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, piazze pedonali, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).

### 13.6 –Attrezzature ricettive.

**Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:** sono compresi in tale uso gli alberghi, pensioni, bungalows, case private, residences, e relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, etc.).

### 13.7 –Infrastrutture di servizio.

Appartengono a questa categoria i seguenti usi:

- a) Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (cabine, trasformatori, rete elettriche B.T., rete fognante, acquedotti, reti telefoniche, etc.);
- b) Attrezzature ferroviarie;
- c) Viabilità (con eventuali piste ciclabili e parcheggi lungo le strade);
- d) Parcheggi attrezzati;
- e) Parcheggi e servizi per l'autotrasporto;
- f) Attrezzature militari;
- g) Depositi a cielo aperto;
- h) Discariche di rifiuti solidi urbani;
- i) Discariche di rifiuti industriali;
- j) Lavorazione materiali riciclabili di ogni tipo;

k) Impianti di irrigazione, ecc;

Le norme e le definizioni relative a questi usi sono riportate nei successivi articoli.

### **13.8 –Usi agricoli.**

Sono compresi in tale uso:

- a) le residenze secondo le modalità e prescrizioni dell'art. 70 della L.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, avente una tipologia edilizia uni familiare con un massimo di due piani fuori terra ed altezza massima pari a ml 7,50;
- b) i manufatti connessi alla conduzione del fondo: ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento;
- c) gli impianti produttivi quali impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica;
- d) agriturismo.

### **ART. 14-Spazi per parcheggi privati e pubblici o privati di uso pubblico.**

In rapporto agli usi ammessi, in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e nei casi previsti dalle norme delle singole zone vanno individuati spazi di parcheggio privato, e di parcheggio pubblico (o privato di uso pubblico), nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalla tabella allegata che fa parte integrante del presente articolo.

Per i locali commerciali, ricadenti in zona B inferiori a 50 mq di S.V. non sono necessari i parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Gli spazi per parcheggi, ai sensi della L.24.03.1989, n.122, debbono essere ricavati nelle nuove costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza delle costruzioni stesse; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di permesso di costruire per una più facile accessibilità al parcheggio stesso. Le quantità minime dei parcheggi pubblici e privati sono:

#### **a. qualsiasi destinazione d'uso**

mq 10 per mq 30 di S (parcheggi privati)

b. a cui vanno sommati parcheggi pubblici:

- **artigianato**  
10 mq per mq 100 di Se (parcheggi pubblici)
- **commercio al dettaglio, strutture medie di vendita, centri espositivi, direzionali**  
mq.40 per mq.100 di Superficie lorda di pavimento di edifici previsti (parcheggi pubblici)
- **esercizi pubblici, bar etc.**  
mq 40 per mq 100 di Superficie lorda di pavimento di edifici previsti (parcheggi pubblici)
- **teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago, ristoranti**  
mq 80 per mq 100 di Superficie lorda di pavimento di edifici previsti (parcheggi pubblici)
- **attrezzature ricettive (alberghi, residence, etc.)**  
mq 80 per mq 100 di Superficie lorda di pavimento di edifici previsti (parcheggi pubblici)
- **cliniche e ospedali**  
mq. 10 per ogni posto letto (parcheggi pubblici)
- **attrezzature sportive coperte e scoperte ed attrezzature scoperte (cinema, piste da ballo ecc.)**  
mq. 20/3 utenti previsti (parcheggi pubblici)

Nei casi di **impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco ecc.)** i parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto.

In ogni caso, gli spazi per parcheggi previsti dai precedenti commi costituiscono un minimo che deve essere adeguato alle eventuali diverse normative di legge e/o regolamenti comunali.

Oltre a quanto sopra previsto, i locali commerciali devono disporre delle seguenti quantità di parcheggio di uso pubblico ai sensi della L.R. 11/2008 e del Piano Commerciale approvato:

- uguale alle superficie di vendita per interventi da 251 mq a 1000 mq;
- 1,1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi da 1001 a 1500.
- 2,0 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi superiori ai 1501mq.

## TITOLO III -DISPOSIZIONI PARTICOLARI-

### CAPO I –ZONIZZAZIONE E NORME ATTUATIVE

#### **ART. 15 -Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee.**

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

**Zona A –Centro storico con monumenti e specificità:** parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

A –Edifici o complessi isolati di interesse storico, artistico e ambientale.

**Zona B- Residenziale di ristrutturazione o di completamento:** parti del territorio totalmente o parzialmente edificate:

- Zona B1 – zona di ristrutturazione;
- Zona B2 – zona di ristrutturazione parzialmente edificata;

**Zona C- Residenziale miste di espansione:** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità previste nelle zone B, suddivise in:

- Zona C1 – zona di espansione di integrazione urbana;
- Zona C2 – zona di espansione residenziale turistica;
- Zona C3 – zona edilizia residenziale pubblica;

In tutte le zone A, B e C sono esclusi qualsiasi impianto a terra di energia da fonti rinnovabili, (fotovoltaico ecc). Sono consentiti solamente gli impianti integrati a tetto.

**Zona D- Zona produttiva:** parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati suddivise in:

- Zona D1 – Zona artigianale
- Zona D2 – Zona commerciale;
- Zona D3 – Zona industriale

**Zona E- Agricola:** parti del territorio destinate ad usi agricoli suddivise in:

- Zona di rispetto ambientale del territorio montano
- Zona E1 – Agricola Montana;
- Zona E2 – Agricola;
- Zona E3 – Agricola fucense

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

Zona F1 –zone per attrezzature pubbliche di interesse generale-

Zona F2 – zone per verde pubblico attrezzato

Zona F3– zone per spazi pubblici attrezzati

Parcheggi pubblici

Zona cimiteriale

**Fasce di rispetto:** zone del territorio sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 80 L.R. 18/83 –Tutela delle coste-, D.L.vo n° 152/99 –rispetto del depuratore-, art. 49 del D.P.R. n° 753/80 –rispetto ferroviario- e art. 26 del D.P.R. n° 495/92 –rispetto autostradale-.

## **Art. 16 -Aree residenziali.**

Le aree residenziali comprendono agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti definite come zone A, le zone consolidate, definite come zone B, e le zone da trasformare, definite come zone C, assoggettate ad intervento diretto o a pianificazione attuativa. Per le aree che nel vigente PRG ricadono in zona agricola e con la presente Variante si modificano le destinazioni urbanistiche delle aree, per i fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante, regolarmente autorizzati e/o condonati sono esclusi dal calcolo della S.e., nei limiti di cui al precedente art. 4.3, il piano seminterrato e/o il piano terra che possiedono una destinazione a rimessa attrezzi agricoli purché mantenga una destinazione a garage, cantina ed a servizi tecnologici del fabbricato.

### **Zona A –Centro storico, monumenti e specificità:**

- A1 –Edifici o complessi isolati di interesse storico, artistico e ambientale.
- **Zona B- Residenziale di ristrutturazione o completamento:**
- Zona B1 – zona di ristrutturazione;
- Zona B2 – zona di ristrutturazione parzialmente edificata;
- Zona B3 – zona di completamento parzialmente edificata;
- **Zona C- Residenziale miste di espansione:**
- Zona C1 – zona di espansione di integrazione urbana;
- Zona C2 – zona di espansione residenziale turistica;
- Zona C3 – zona edilizia residenziale pubblica;

### **16.1–Zona A1 – Edifici o complessi isolati di interesse storico, artistico e ambientale.**

Ogni intervento nell'ambito della zona A1 è subordinato alla presentazione di analisi storico e da analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo.

Le zone si attuano con interventi diretto con le modalità di cui all'art. 7 delle presente Variante concordando gli stessi con la Soprintendenza ed in ottemperanza a quanto disposto dal D.lgs 42/2004 nel testo in vigore.

Le destinazioni d'uso ammesse saranno compatibili con le finalità pubbliche e/o di interesse pubblico.

### **16.2-Zona B -Residenziale di ristrutturazione o completamento.**

Le zone residenziali B sono destinate alla costruzione di abitazioni e dei relativi servizi quali: autorimesse private, cantine, locali tecnologici, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.

Per integrare la funzione residenziale con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi, sono ammessi gli altri usi di cui al precedente art. 13 in misura pari al **30%** della Se calcolata per ogni singolo intervento, come di seguito specificato:

- a) usi vari di servizio, di cui all'art.13.2.1.;
- b) attività commerciali al dettaglio per medie strutture di vendita, di cui all'art.13.2.2., con superficie di vendita comunque non superiore a mq 500;
- c) esercizi pubblici, di cui all'art.13.2.3., al solo piano terra;

- d) attività artigianali di servizio, di cui all'art.13.4.1., con superficie comunque non superiore per unità produttiva a mq. 250, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive ed inquinanti;
- e) parcheggi pubblici e garages di uso pubblico ai soli piani terra, seminterrati ed interrati e nei limiti delle previsioni della Variante al P.R.G.;
- f) servizi culturali e sociali, di cui all'art.13.5;
- g) alberghi, e attrezzature ricettive, di cui all'art.13.6 ad eccezione dei bongalows;
- h) attività terziarie di cui all'art.13.3.3 limitatamente a mostre ed esposizioni, depositi e magazzini, commercio all'ingrosso con superficie utile comunque non superiore a mq. 300.

Per gli usi di cui ai punti b) ed h), le limitazioni sopra indicate valgono, salvo diverse disposizioni del Piano commerciale.

Per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico nei limiti di cui all'art. 14.

Nelle zone B sono vietate tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, deposito di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Per gli edifici esistenti ricadenti nella zona B, sono consentiti:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio, restauro e risanamento conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;
- b) modifiche di destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi previsti dall'art. 17 delle presenti N.T.A. Per i servizi culturali e sociali, la modifica di destinazione d'uso è consentita solo previa autorizzazione del 75% dei condomini o degli altri comproprietari dell'edificio (schiera, fabbricato unifamiliare, bifamiliare ecc.) calcolata in termini di superficie esistente.

Saranno comunque consentite le modifiche delle destinazioni d'uso in conformità alle normative nazionali e/ o regionali vigenti come nel caso della L.R. 49/2012 e s.m.i.

### **16.2.1-Zona B1 -Zona di ristrutturazione.**

Nelle zone B1 è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A. Sono inoltre consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 1,5 \text{ mq/mq}$ ;
- $H_{\text{max}} = \text{ml } 7,50$ ;
- Distanze dai confini= 5,00 ml o in aderenza con le modalità di cui all'art. 5.7 delle presenti N.T.A.
- Distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell'art. 5.7 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito su strade pubbliche e/o aree a standard;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 14 delle presenti N.T.A..

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

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

Nella tavola 9 sono indicati le tipologie gli schemi delle tipologie edilizie previste dalla Variante al PRG..con alcune prescrizioni da osservare nella costruzione e/o ricostruzioni ampliamenti di edifici.

In tale zona, inoltre, dovranno essere, se rilevati nei fabbricati esistenti, le caratteristiche storiche dell'edificio e soprattutto dei caratteri storici ambientali che in esso sono rilevati.

A tal fine, nella richiesta di Permesso di costruire è necessario riportare lo stato di fatto dell'edificio e delle sue caratteristiche tipologiche e architettoniche e dovranno essere rispettate le norme di dettaglio di cui all'allegato a delle presenti NTA.

Restano valide tutti gli ampliamenti premiali e /o cambi di destinazioni d'uso di cui alle norme nazionali e/o regionali.

#### **16.2.2 –Zona B2 - Zona di ristrutturazione parzialmente edificata.**

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A. Sono inoltre consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 1,2 \text{ mq/mq}$ ;
- $H_{\text{max}} \text{ delle fronti} = \text{ml } 7,50$ ;
- distanze dai confini = ml 5 o in aderenza alle condizioni di cui all'art. 5.7 delle presenti N.T.A.;;
- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell'art. 5.7 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito su strade pubbliche e/o aree a standard;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 14 delle presenti N.T.A..

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

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

Restano valide tutti gli ampliamenti premiali e /o cambi di destinazioni d'uso di cui alle norme nazionali e/o regionali.

### **16.3 -Zona C- Residenziale di espansione.**

Le zone residenziali C sono destinate alla costruzione di abitazioni e dei relativi servizi quali: autorimesse private, cantine, centrali termiche e tecnologiche ricettive, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammessi, gli usi di cui al precedente art. 13 in misura non superiore al 30% della Se calcolata per ogni singolo intervento, come di seguito indicato:

- a) usi vari di servizio, di cui all'art. 13.2.1., senza limitazioni al piano terra;
- b) attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 13.2.2., con superficie di vendita comunque non superiore a mq 250;
- c) attività commerciali di media distribuzione di cui agli artt. 13.3.2 e 13.3.3 con superficie di vendita comunque non superiore a mq 800;
- d) attività artigianali di servizio, di cui all'art.13.4.1., con superficie comunque non superiore per unità produttiva a mq. 250 con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- e) esercizi pubblici di cui all'art.13.2.3;
- f) attività direzionali di cui all'art.13.3.1.;
- g) parcheggi pubblici e garages di uso pubblico nei limiti delle previsioni della Variante al P.R.G.;
- h) servizi culturali e sociali, di cui all'art.13.6.1.;
- i) alberghi e attrezzature ricettive, di cui all'art.13.6;

Non sono consentite nelle zone C tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Per gli edifici esistenti ricadenti nella zona C, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A..

In tutte le zone C restano valide tutti gli ampliamenti premiali e /o cambi di destinazioni d'uso di cui alle norme nazionali e/o regionali.

#### **16.3.1 -Zona C1- Zona di espansione di integrazione urbana.**

Comprendono le aree limitrofe alle zone B, poco edificate o inedificate ma dotate di un buon grado di urbanizzazione, perimetrata nella cartografia di Piano. La zona si attua mediante intervento diretto oppure, per le aree appositamente perimetrata nelle tavole della presente Variante Generale al P.R.G. tramite Progetto Unitario Convenzionato, secondo quanto stabilito dagli artt. 9 e 11 delle presenti N.T.A.

1) Intervento Diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 1,00$  mq/mq;
- $R_c = 60\%$ ;
- $U_s = 0,6$  mq/mq;

- Hmax = ml 9.50;
- distanza dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito su strade pubbliche e/o aree a standard.;
- Distacchi tra edifici = ml 10.00 e comunque nel limite dell'art. 5.7 delle presenti N.T.A. oppure possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;
- Distacchi dai confini = 5.00 ml; possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti;
- Parcheggi= come previsto dall'art.14.

2) Progetto Unitario Convenzionato, per le aree appositamente perimetrare nelle tavole della presente Variante Generale al P.R.G., si attua secondo i seguenti indici e parametri:

- Ut= 0,90 mq/mq;
- Uf=1,00 mq/mq
- Rc = 60%;
- Us = 0,65 mq/mq;
- Hmax = ml 9.50;
- distanza dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito su strade pubbliche e/o aree a standard;
- Distacchi tra edifici = ml 10.00 e comunque nel limite dell'art. 5.7 delle presenti N.T.A. oppure possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;
- Distacchi dai confini = 5.00 ml; possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti;
- Aree per urbanizzazioni secondarie devono essere commisurate a 12 mq./ab.. Le eventuali localizzazioni delle aree a standard previste negli elaborati grafici della presente Variante al P.R.G. sono indicative sia per quantità che per dislocazione essendo comunque indispensabile assicurare il rispetto della quantità minima di aree a standard commisurata a 12 mq./ab. L'indicazioni delle aree a standard all'interno del perimetro del P.U.C, negli elaborati grafici allegati, sono indicative e l'eventuale diversa dislocazione all'interno del P.U.C. delle aree a Standard non costituiscono Variante al PRG.
- Aree per urbanizzazioni primarie = come da Progetto Unitario convenzionato.

### **16.3.2 –Zona C2 – Zona di espansione residenziale mista.**

La zona si attua mediante intervento diretto oppure, per le aree appositamente perimetrare nelle tavole della presente Variante Generale al P.R.G. tramite Progetto Unitario Convenzionato, secondo quanto stabilito dagli artt. 9 e 11 delle presenti N.T.A.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

1) Intervento diretto:

- Uf = 0,8 mq/mq;
- Rc= 60%;
- Us=60%;
- Hmax = per alberghi ed attrezzature ricettive: ml 10,50, mentre ml 7,50 per gli altri usi;
- distanza dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito su strade pubbliche e/o aree a standard.;

- Distacchi tra edifici = ml 10.00 e comunque nel limite dell'art. 5.7 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate oppure possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine;
- Distacchi dai confini = 5.00 ml; possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti;

## 2) Progetto Unitario Convenzionato:

- $U_t = 0,60$  mq/mq;
- $R_c = 50\%$ ;
- $U_s = 50\%$ ;
- $H_{max}$  = per alberghi ed attrezzature ricettive ml 10,50, mentre ml 7,50 per gli altri usi;
- distanza dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito su strade pubbliche e/o aree a standard.;
- distacchi tra edifici = ml 10.00; possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine e comunque nel limite dell'art. 5.7 delle presenti N.T.A.;
- distacchi dai confini = 5.00 ml; possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti;
- viabilità: come da Progetto unitario convenzionato;
- Aree per urbanizzazioni secondarie devono essere commisurate a 12 mq./ab.. Le eventuali localizzazioni delle aree a standard previste negli elaborati grafici della presente Variante al P.R.G. sono indicative sia per quantità che per dislocazione essendo comunque indispensabile assicurare il rispetto della quantità minima di aree a standard commisurata a 12 mq./ab. L'indicazioni delle aree a standard all'interno del perimetro del P.U.C, negli elaborati grafici allegati, sono indicative e l'eventuale diversa dislocazione all'interno del P.U.C. delle aree a Standard non costituiscono Variante al PRG.

### **16.3.3–Zona C3 –Zona Edilizia Residenziale Pubblica.**

Le planimetrie di piano individuano, nell'ambito degli insediamenti destinati ad edilizia residenziale.

In tali zone hanno titolo al rilascio del permesso di costruire i seguenti soggetti giuridici :

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

In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico diretto e sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- $U_t = 0,8$  mq/mq.;
- $R_c = 50\%$ ;
- $U_s = 0,50$  mq/mq;
- $H_{max} =$  ml 10,50;
- distanza dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito su strade pubbliche e/o aree a standard

- distacchi tra edifici = ml 10.00; possibilità di edificazione in aderenza in caso di lotti contigui edificati a confine e comunque nel limite dell'art. 5.7 delle presenti N.T.A.;
- distacchi dai confini = 5.00 ml; possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti;

### **Art. 17 –Zona D –Produttiva-**

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

D1 –Zona mista artigianale;

D2 –Zona Commerciale;

D3 –Zona Industriale.

E' consentito, su richiesta del proprietario, la monetizzazione delle aree a standard qualora ricorrano le condizioni previste dal precedente art. 12 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In tutte le zone D restano valide tutti gli ampliamenti premiali e /o cambi di destinazioni d'uso di cui alle norme nazionali e/o regionali.

#### **17.1 –Zona D1 –Zona mista artigianale**

La zona si attua mediante intervento diretto.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Artigianato produttivo, di servizio ed attività assimilabili di cui all'13.4.;
- b. Attività terziarie di cui all'art. 13.3.;
- c. Attività di servizio di cui all'art. 13.2.;
- d. Parcheggi pubblici e garages di uso pubblico nei limiti delle previsioni della presente Variante Generale al P.R.G.;
- e. Commerciale all'interno dell'attività artigianale nel limite del 30% della superficie artigianale nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 34 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- f. Alloggio del custode di superficie edificabile max di 150 mq

In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico diretto e sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Rc = è compreso da 20% al 60% della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo;
- H (altezza max fabbricati) = 10,00 ml;
- Distanze dalle Strade = come da art. 22 delle presenti N.T.A.;
- Distacchi tra edifici = ml 10.00 e/o in aderenza previo accordo scritto con il confinante;
- Distacchi dai confini = 5.00 ml. e/o in aderenza previo accordo scritto con il confinante;
- Parcheggi = come previsto dal precedente art.14;

#### **17.2 –Zona D2 – Zona commerciale**

La zona si attua mediante intervento diretto.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Attività terziarie di cui all'art. 13.3.;
- b. Attività di servizio di cui all'art. 13.2.;

- c. Commerciale all'interno dell'attività artigianale nel limite del 30% della superficie artigianale nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 34 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- d. Alloggio del custode di superficie edificabile max di 150 mq

In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico diretto e sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,70 \text{mq/mq}$
- $R_c = 50\%$  ;
- H (altezza max fabbricati) = 10,00 ml;
- Distanze dalle Strade = come da art. 22 delle presenti N.T.A.;
- Distacchi tra edifici = ml 10.00 e/o in aderenza previo accordo scritto con il confinante;
- Distacchi dai confini = 5.00 ml. e/o in aderenza previo accordo scritto con il confinante;
- Parcheggi = come previsto dal precedente art.14;

### **17.3 –Zona D3 – Zona industriale.**

La zona si attua mediante intervento diretto.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- e. Artigianato produttivo, di servizio ed attività assimilabili di cui all'13.4.;
- f. Attività terziarie di cui all'art. 13.3.;
- g. alloggio del custode di superficie edificabile max di 150 mq
- h. in particolare in tale zona sono consentite la seguenti destinazioni d'uso:
  - Istanllazioni speciali o impianti tecnologici, adeguati agli sviluppi delle esigenze del servizio che esercita la società TELESPAZIO s.p.a.;

In queste aree si possono eseguire nuove lavorazioni, nuove edificazioni, ampliamenti e/o sopraelevazioni direttamente attraverso deposito di "Denuncia di Inizio Attività", richiesta di "Permesso di Costruire" e "Attività di Edilizia Libera"

Per tali aree, destinate agli usi sopra citati, non esistono limitazioni circa indici e parametri. Le prescrizioni nella redazione dei progetti sono le seguenti:

- a) Rispetto di tutti i vincoli comunali e sovracomunali;
- b) Autorizzazione specifica degli scarichi secondo la normativa vigente.
- c) Tutela delle capacità operative degli impianti nel tempo, ovvero le zone limitrofe all'area di occupazione della TELESPAZIO S.p.A. sono sottoposte a vincolo di altezza e distanza in relazione al tipo di servizio svolto dalle singole antenne istallate e pertanto tutti i manufatti di nuova edificazione dovranno essere sottoposti a verifica di fattibilità da parte del Consiglio di Amministrazione di TELESPAZIO S.p.A. o da suo delegato;
- d) ricadono all'interno dei vincoli di altezza e distanza definiti al precedente punto c), tutti i manufatti da realizzarsi sulle aree limitrofe alle aree D2 per un raggio pari a 1000 metri.

Il rilascio dei soli permessi di costruire per queste aree è subordinata all'esistenza e/o alla prevista realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

## **Art. 18 –Zona E-Agricola-**

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura in conformità con il titolo VII della L.R. 18/83 e s.m.i. ed alle prescrizioni del vigente Piano Paesistico Regionale, le zone agricole si suddividono in:

E1 –Zona agricola montana;

E2 –Zona agricola normale;

E3 –Zona agricola fucense.

Le tavole di PRG riportano tale suddivisione del territorio agricolo comunale.

Nelle zone **E2**, in generale, sono consentiti gli usi agricoli e precisamente:

- a) Usi agricoli del precedente art. 13.8. Le abitazioni sono riservate ai coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari e agli imprenditori agricoli a titolo principale. Nelle abitazioni oltre agli spazi abitativi veri e propri possono essere realizzate anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.);
- b) 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;
- c) Agriturismo. In tale uso sono comprese le attività definite dalle norme nazionali e regionali in materia ed in particolare alla Legge Regionale n. 38 del 31/07/2012 ed il relativo Regolamento attuativo;
- d) Attrezzature per lo sport scoperte a supporto di attività di ristorazione ed attività agricole legate all'agriturismo, country-houses;
- e) Tecnologico limitatamente alle reti tecnologiche quali impianti di irrigazione, tralicci, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, e deposito carburanti al servizio dell'agricoltura, sempre nel rispetto ambientale del territorio.
- f) Attività a diversa destinazione da riutilizzare non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, se opportunamente censite ai sensi dell'art. 69 della L.R. 18/83,
- g) Attività estrattive e quant'altro ritenuto compatibile dalla normativa nazionale e/o regionale in vigore.
- h) In tutte le zone E restano valide tutti gli ampliamenti premiali e /o cambi di destinazioni d'uso di cui alle norme nazionali e/o regionali.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 12.04.1983, n. 18, regolarmente autorizzati, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione;
- b) modifiche di destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui sopra, con l'obbligo di riservare idonei spazi a parcheggi laddove richiesti dal titolo VII della L.R. 12.04.1983, n. 18, nel testo in vigore.

### **18.1 –Zona E1 – Zona agricola montana.**

Sono tutelate secondo le leggi 20 giugno 1877 ed il testo unico 30/12/1923 n. 3267, nonché dal Piano Regionale Paesistico (P.R.P.) Piano di settore art. 6 L.R. 12.04.1983 n. 18, aggiornato all'anno 1985. I programmi relativi saranno soggetti a studi specifici di compatibilità secondo le N.T.A. del P.R.P.. In queste zone, sono consentiti per manufatti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 12.04.1983, n. 18 e

purché vengano mantenuti alla destinazione agricola gli interventi di cui all'art. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 e 7.5 e sono altresì ammessi gli ampliamenti premiali di cui alla normativa vigente.

## **18.2 –Zona E2 – Zona agricola normale.**

Nei casi in cui è ammessa la nuova edificazione, la demolizione e nuova costruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti, si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Per gli edifici residenziali e per le attività agrituristiche di nuovo impianto valgono le norme di cui all'art.70 e successivi della L.R. 18/83 nel testo in vigore e/o le norme di cui alla L.R. 38/2012, nonché il rispetto dei seguenti parametri:
- Unità minima aziendale = 10.000 mq.;
  - $U_f = 0,03$  mc/mq.;
  - Volumetria massima di ogni singolo edificio residenziale = 300 mc. elevabile a 800 mc. qualora si verificano le condizioni di cui all'art.70, comma 3 della L.R. 12.04.1983, n. 18, nel testo in vigore;
  - $L_m = 1500$  mq;
  - Distacchi dai confini = 5.00 ml;
  - Distacchi tra edifici: 10.00 ml;
  - H (altezza max fabbricati) = 7,50 ml;
  - Distanze dalle strade: come da art. 22 delle presenti N.T.A.
- b) Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo valgono le norme di cui all'art. 71 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione delle modifiche apportate dalle L.R. 12/'99 e 54/'99, e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Unità minima aziendale = 10.000 mq.;
  - $U_f = 0,015$  mq./mq.;
  - Superficie utile massima = 600 mq.
  - $L_m = 1500$  mq
  - Distacchi dai confini = 5.00 ml
  - Distacchi tra edifici = 10.00 ml;
  - H (altezza max fabbricati) = 7,50 ml
  - Distanze dalle strade: come da art. 22 delle presenti N.T.A.
- c) Per gli impianti produttivi valgono le norme di cui all'art. 72 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Unità minima aziendale = 10.000 mq.;
  - Rapporto di copertura non superiore a  $\frac{1}{4}$  del lotto di pertinenza dell'impianto;
  - $L_m = 2000$  mq;
  - Distacchi dai confini = 10.00 ml;
  - Distacchi tra edifici produttivi: 20.00 ml.;

- Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dalla presente Variante Generale al P.R.G. e dalle sorgenti di non esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a mt. 300, da elevare a mt. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali;
  - H (altezza max fabbricati) = 7,50 ml
  - Distanza minima dalla strada: come da art. 22 delle presenti N.T.A.;
  - Parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura;
- d) Per le attrezzature sportive scoperte in genere e relativi accessori di servizio:
- Lm = 2000 mq;
  - Uf. = 0,01 mq/mq (edificazione limitata ai solo accessori di servizio);
  - Se max = mq. 200;
  - P (Numero piani) = 1;
  - Parcheggi = 1 posto auto (25 mq)/utente 0,10 Sf;
  - H (altezza max fabbricati) = ml. 4,00;
  - Distacchi tra edifici = ml. 10,00;
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00;
  - Distanze dalle strade = come da art. 22 delle presenti N.T.A.;
  - Lotto minimo di intervento: 5000 mq;
- e) Per l'uso tecnologico l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:
- Uf = 0,01 mq/mq;
  - Se max = mq. 200;
  - Distacchi dai confini = 5.00 ml;
  - Distacchi tra edifici = 10.00 ml;
  - H (altezza max fabbricati) = 7,50 ml;
  - Distanza minima dalla strada: come da art. 22 delle presenti N.T.A.;
- f) Per le destinazioni a Cave e Zone Estrattivo è ammesso per impianti per escavazione, lavorazione e trasformazione materiali di cava:
- interventi diretti alla coltivazione di cave, previa richiesta di autorizzazione corredata da studio di compatibilità ambientale redatto con le modalità indicate dal vigente Piano Regionale Paesistico, Sia per le nuove cave che per quelle esistenti al momento di adozione delle presenti N.T. occorre apposita autorizzazione comunale per il progetto di sistemazione paesaggistica a coltivazione ultimata.
  - cave esistesti, oltre a quanto indicato al precedente punto è consentita la realizzazione di manufatti precari connessi alla coltivazione della cava, limitatamente ai ricoveri per macchinari, agli impianti, ai servizi per il personale addetto con il rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - Uf= 0,01 mq./mq.
  - H max = m. 5,00 (esclusi impianti speciali)
  - Distacco dai confini = m. 10,00
  - Distacco dalle strade D.M. 1.04.1968 n. 1404
  - Parcheggi = 10mq/10mq di Se.
- Per tali manufatti precari deve essere previsto l'allontanamento a coltivazione ultimata nel progetto di sistemazione paesaggistica appresso indicato.

E consentita la realizzazione di un alloggio di Se non superiore a mq. 160 in aggiunta all'indice di

Utilizzazione fondiaria Uf per il personale di custodia fermi restando altezza e distacchi sopra indicati da realizzarsi mediante strutture prefabbricate di tipo precario da allontanare a coltivazione ultimata. I movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di argilla, di sabbia o di ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi e gli interventi in genere che esulano dalla normale attività agricola o che incidano sul regime idrogeologico del territorio sono soggetti alla autorizzazione del Sindaco e delle Amministrazioni che esercitano eventuali vincoli indicati nelle presenti N.T.A .

**Nelle suddette zone agricole sono consentiti, indipendentemente dall'estensione del lotto, piccoli locali ad uso magazzino per un superficie max di mq 45.**

Nelle zone perimetrale nelle tavole di zonizzazione come **“ambito di applicazione della L.R. n. 12/1999”** si recepisce integralmente la suddetta norma in particolare: “E’ consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq 0,015/mq fino ad un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq. (tremila metri quadrati).

### **18.3 –Zona E3 – Zona agricola fucense.**

Nella **Zona E3 agricola fucense** ad elevata produttività, evidenziata nelle tavole di PRG, sono consentiti per manufatti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 12.04.1983, n. 18 e purché vengano mantenuti alla destinazione agricola gli interventi di cui all’art. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 e 7.5 e sono altresì ammessi gli ampliamenti premiali di cui alla normativa vigente.

### **Art. 19 –Zona F-Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale-**

Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, che possono anche essere attuate da privati, equivalenti agli standard di cui al D.M. 1444/1968.

Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni:

Le zone F si articolano nelle sottozone:

F1 –Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale;

F2 –Zona per verde pubblico attrezzato;

F3 –Zone piazze

F4 -Parcheggi pubblici.

F5 –Zona cimiteriale

Nei casi relativi alle sole destinazioni d’uso di cui all’art.3 del D.M. 2.4.1968, n°1444, è consentita una rotazione fra dette destinazioni, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purchè siano comunque garantite le dotazioni minime richieste dall’art. 3 del D.M. **sopra citato in particolare le aree destinate a parcheggi e piazze possono alternarsi senza che questa costituisca variante urbanistica**

**Art. 19.1 –Zona F1- Zona per attrezzature pubbliche. di interesse generale, ai sensi dell’art.3 del D.M. 02.04.1968, n.1444.**

Sono destinate agli impianti sportivi pubblici come campi di calcio, basket ecc, palestre, piscine coperte e scoperte pubbliche ed a strutture quali asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68; nelle costruzioni (nuove costruzioni e ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18.12.1975, ed inoltre sono destinate alla costruzione di attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e ricettività.

La realizzazione di tali opere pubbliche spetta di norma alla pubblica Amministrazione o anche a privati con apposita convenzione fermo restando la proprietà pubblica dell'area e dell'opera ivi realizzata.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri, oltre all'osservanza della legislazione nazionale e regionale vigente in materia:

a) Interventi per l'istruzione:

- Rc = max 50%;
- Distacchi dai confini = ml. 5,00;
- Distacchi tra edifici = ml. 10,00;
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1/10 Sf;
- Parcheggi pubblici = 1/10 Sf e comunque nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia;
- Altezza max = ml. 10,50;
- Verde di pertinenza del lotto = 30% Sf;

b) Attrezzature per lo sport:

- $U_f = 0,40$  mq/mq –per gli impianti coperti-
- Rc = 35%;
- Distacchi tra edifici = ml. 10,00;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.;
- Altezza max = ml. 10,50.

c) Altri tipi di intervento compatibili:

- $U_f = 1$  mq/mq;
- Rc = max 40%;
- Distacchi dai confini = ml. 5,00;
- Distacchi tra edifici = ml. 10,00;
- Parcheggi pubblici = 40% della Se e comunque nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia;
- Altezza max = ml. 10,50

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

**Art. 19.2 –Zona F2- Zona per verde pubblico attrezzato**

La realizzazione di tali opere pubbliche e/o di interesse pubblico spetta di norma alla pubblica Amministrazione o dai privati nel caso in cui il Consiglio Comunale riconosce nella realizzazione di opere un interesse pubblico sottoscrivendo una convenzione per la realizzazione e gestione delle stesse, convenzione fermo restando la proprietà pubblica dell'area e dell'opera ivi realizzata.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri, oltre all'osservanza della legislazione nazionale e regionale vigente in materia:

d) Interventi per l'istruzione:

- $R_c = \max 50\%$ ;
- Distacchi dai confini = ml. 5,00;
- Distacchi tra edifici = ml. 10,00;
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min.  $1/10 S_f$ ;
- Parcheggi pubblici =  $1/10 S_f$  e comunque nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia;
- Altezza max = ml. 10,50;
- Verde di pertinenza del lotto =  $30\% S_f$ ;

e) Attrezzature per lo sport:

- $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$  –per gli impianti coperti-
- $R_c = 35\%$ ;
- Distacchi tra edifici = ml. 10,00;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.;
- Altezza max = ml. 10,50.

f) Altri tipi di intervento compatibili come attività produttive in generale:

- $U_f = 1,5 \text{ mq/mq}$ ;
- $R_c = \max 40\%$ ;
- Distacchi dai confini = ml. 5,00;
- Distacchi tra edifici = ml. 10,00;
- Parcheggi pubblici =  $40\%$  della  $S_e$  e comunque nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia;
- Altezza max = ml. 10,50

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

### **Art. 19.3 –Zona F4- Parcheggi Pubblici**

Tali zone sono state individuate principalmente nelle zone B e C, esse sono aree destinate a piazze intese come luoghi ricreativi e di aggregazione.

In esse è possibile installare, edicole, chioschi o qualunque attività di tipo ricreativo.

Ogni qualvolta il privato ne faccia richiesta il Consiglio comunale con proprio atto disporrà le modalità di attuazione dei singoli interessi.

### **Art. 19.4 –Zona Cimiteriale**

L'area individuata come cimitero è regolamentata da normative speciali mentre la zona di rispetto cimiteriale è inedificabile. In tale zona sono consentiti soltanto chioschi precari per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

I fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere solo oggetto di interventi di cui manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e demolizione e ricostruzione.

Il P.R.G. prevede una fascia di rispetto cimiteriale di 200 ml dalla cinta muraria nel rispetto dell'art. 338 t.u. leggi sanitarie 22 luglio 1934 n. 1265.

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

### **Art. 20 –Fasce di rispetto.**

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

#### **20.1 Rispetto stradale.**

Le zone di rispetto stradale costituiscono una integrazione della sede stradale utilizzabile per i veicoli. In dette zone devono essere curate le alberature esistenti e garantite le piantumazioni di nuove alberature e arbusti che si rendano necessarie. Tali aree sono inedificabili;

Può essere consentita, previa apposita convenzione, la realizzazione di opere a servizio della strada quali:

- la realizzazione di nuove strade o percorsi di servizio;
- l'ampliamento delle carreggiate esistenti;
- la costruzione di stazioni di servizio e servizi per gli automobilisti;
- la realizzazione di attrezzature di posti di sosta e ristoro;
- i percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti.

Per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati e/o condonati sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità prevista dall'art. 7 delle presenti norme e successive modificazioni per sopravvenute modifiche della legislazione. L'eventuale ampliamento di edifici esistenti, nella misura massima del 20% della Se esistente, può essere concesso solo se esso si realizza verso il fronte opposto a quello da cui ha origine il rispetto.

#### **20.2 Rispetto fluviale.**

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 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale. Tale limitazione viene ridotta a ml 25,00 nel caso di canali artificiali. Fa eccezione la realizzazione di opere pubbliche, gli impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico. Per centro urbano si intende la parte di territorio così come dettato dall'art. 80 della L.R. 18/83 e s.m.i.:

- a. il territorio integralmente o parzialmente edificato e provvisto delle opere di urbanizzazioni primarie,
- b. il territorio ricompreso all'interno dei piani attuativi vigenti;
- c. il territorio ricompreso nel P.P.A.;

All'interno del perimetro del centro urbano l'edificazione è interdetta entro una fascia di rispetto di ml 10 dagli argini dei corsi d'acqua. Il limite così come individuato nelle cartografie di Piano è modificabile qualora si

dimostri che le misure reali si discostano da quelle riportate graficamente.

Le disposizioni contenute nell'art. 80 della L.R. 18/83 e s.m.i. devono trovare applicazione sia in assenza di apposita individuazione grafica della fascia di rispetto sulle tavole della Variante al P.R.G. che in caso di difformità tra l'indicazione grafica ivi contenuta e le menzionati disposizioni vigenti.

### **Art. 21 –Aree 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 P.R.G.

Il rilascio dei permessi di costruire ovvero l'inizio dei lavori sono subordinati al preventivo nulla-osta, qualora dovuto, dalle singole Amministrazioni competenti.

#### **21.1 - Vincolo sismico.**

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

La zona compresa tra la SS. 5 bis a monte e la SS. 5 bis direzione a valle, detta di Fonte Grande, deve essere completamente esclusa dalle nuove costruzioni.

Le nuove edificazioni previste in località detta della "Cottarda" devono essere precedute da un accurato studio sulle opere di fondazione.

Per le singole costruzioni da realizzare, così come previsto e disposto nella L.R. 138/96, è necessario procedere ad effettuare approfondite analisi mediante puntuali relazioni geologiche.

#### **21.2 - Vincolo usi civici.**

Le aree vincolate a uso civico sono soggette alle norme in materia di usi civici e gestione delle terre civiche di cui alla L. 1766/22 e L.R. 3.3.1988 n. 25 e successive modifiche e integrazioni.

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

Le aree che ricadono nell'ambito del vigente Piano Paesistico Regionale, sono soggette agli usi alle prescrizioni del suddetto piano, approvato con delibera di Consiglio Regionale 141/21 del 21.3.90 e successive modifiche e integrazioni che con il presente P.R.G. si recepisce integralmente.

Ove il P.R.P. obblighi alla verifica, ad un più puntuale approfondimento sulla compatibilità ambientale, il soggetto proponente, pubblico o privato, al fine di ottenere il nulla-osta prescritto dalla Legge 24 giugno 1939,

n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, deve integrare la documentazione progettuale con uno studio di compatibilità ambientale avente i contenuti previsti dall'art. 8 delle N.T.A. del P.R.P.

#### **21.4 - Vincolo architettonico.**

I lavori sui beni sottoposti a specifico vincolo architettonico<sup>7</sup> archeologico, ai sensi del D.Lvo 42/2004 e s.m.i., devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

#### **21.5 - Vincolo Galasso.**

Ai sensi del D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 146, sono sottoposti a tutela in ragione del loro interesse paesaggistico le aree ivi indicate entro i limiti dello stesso articolo. In particolare 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.

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

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

Tali zone sono inedificabili entro un raggio di ml 15,00 dalla recinzione e sono sottoposte a tutela per una fascia di rispetto di ml. 200 dalla risorsa idrica. Entro tale fascia in conformità a quanto prescritto dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. non possono inoltre essere effettuate attività 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,
- d) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- e) accumulo di concime organici;
- f) dispersione nel sottosuolo di acque bianche proveniente da piazzali e strade;
- g) aree cimiteriali;
- h) aperture di cave e pozzi;
- i) discariche i qualsiasi tipo anche se controllate;
- j) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- k) centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento rifiuti.

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

#### **21.7 - 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 alle presenti N.T.A non potranno essere rilasciati certificati di edificabilità o di agibilità prima che sia stata realizzata la relativa rete nera ovvero idonei impianti di trattamento e smaltimento le cui caratteristiche saranno definite caso per caso in sede di rilascio del permesso di costruire;
- b) nelle aree produttive di cui alle presenti N.T.A., ivi comprese quelle ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato, il permesso di costruire potrà essere rilasciata 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.

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

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

### **21.9 - Vincoli elettrodotti.**

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

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

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

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

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

Per eventuali interventi esecutivi nelle aree soggette alla tutela prevista dal richiamato R.D.L. (attinenti a null osta per movimenti di terra) dovranno essere inoltrate alla Giunta Regionale d'Abruzzo - Direzione Agricoltura Foreste e Sviluppo Rurale – Ispettorato Dipartimentale delle Foreste specifiche richieste, corredate da atti tecnico progettuali di riferimento, preventivamente all'inizio dei lavori, ai sensi del R.D.L. 3267/23.

### **Art. 22 –Viabilità.**

Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade ed i nodi stradali. L'indicazione grafica ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Le strade del territorio comunale si suddividono in:

- a) **Autostrada (STRADA DI TIPO "A"):** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

- b) **Strada extraurbana secondaria (STRADA DI TIPO “C”)**: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- c) **Strada urbana di quartiere (STRADA DI TIPO “E”)**: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata. Rientrano in tale classificazione le strade di larghezza superiore ai ml 10,00.
- d) **Strada locale (STRADA DI TIPO “F”)**: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini dell’uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Le strade extraurbane di cui alla lett. b) e d) si dividono in:

**Provinciali**, quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

**Comunali**, quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Le strade vicinali sono assimilate alle strade comunali.

Le strade urbane di cui alle lettere c) ed e) sono sempre comunali quando siano situate all’interno dei centri abitati, eccettuati i tratti di strade statali, regionali o provinciali che attraversano i centri abitati.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell’articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 mt. per le strade di tipo A;
- 40 mt. per le strade di tipo B;
- 30 mt. per le strade di tipo C;
- 20 mt. per le strade di tipo F, ad eccezione delle “strade vicinali”, come definite dall’art.3, comma 1, n. 52 del codice;
- 10 mt. per le “strade vicinali” di tipo F;

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell’articolo 4 del codice della strada, ma all’interno delle zone definite dalla presente Variante Generale al P.R.G. come edificabili o trasformabile mediante attuazione diretta, vale a dire permesso di costruire, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- 30 mt. per le strade di tipo A;
- 20 mt. per le strade di tipo B;
- 10 mt. per le strade di tipo C;

Si applicano, inoltre, le disposizioni di cui all'art. 26, commi 4 – 9 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (D.P.R. 485/1992).

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati (ricomprese nelle zone D della presente Variante), da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- 10 mt. per le strade;

Si applicano, inoltre, le disposizioni di cui all'art. 26, commi 4 e 5 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (D.P.R. 485/1992).

Le disposizioni contenute negli artt. 26, 22 e 28 del D.P.R. 495/92 devono trovare applicazione sia in assenza di apposita individuazione grafica delle fasce di rispetto stradali sulle tavole della variante al P.R.G. che in caso di difformità tra l'indicazione grafica ivi contenuta e le menzionate disposizioni (vigente Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada).

Per le strade ricomprese all'interno dei centri abitati (aree ricomprese nelle zone B e C del presente PRG) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a 5 ml o in allineamento preconstituito da edifici esistenti e/o urbanizzazioni già realizzate..

Le menzionate distanze costituiscono la fascia di rispetto delle strade disciplinate dal precedente art. 25.2.

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

#### **Art. 28- Aree perimetrate a rischio R4 e A4 del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico rischio frane dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano.**

Fino alla modifica del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino ed alla conseguente Variante al vigente strumento urbanistico comunale, in tutte le zone del territorio comunale ricadenti all'interno del perimetro di zona R4 ed A4 del vigente Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino sono ammissibili soltanto gli interventi previsti dalle N.T.A. del predetto piano.

Le eventuali modifiche del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino comportano la necessità di procedere alla determinazione della capacità insediativa dello strumento urbanistico nel rispetto delle prescrizioni del vigente P.T.C.P..

#### **Art. 29 – Deroghe alle norme del P.R.G..**

Nel territorio comunale sono consentiti permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

## CAPO II –NORME FINALI

### **Art. 30 – Impianti di distribuzione di carburanti.**

La localizzazione degli impianti di distribuzione di carburante è disciplinata dal regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

### **Art. 31 – Chioschi ed edicole.**

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

Sia la localizzazione che le norme sulle distanze dovranno essere previste nel rispetto del codice della strada e del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

### **Art. 32 – Alberature.**

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

Nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere dovrà essere prevista la piantumazione di alberi di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche; gli alberi esistenti di altezza superiore a ml 3,00 devono essere rilevati ed il loro abbattimento sarà ammesso previo parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati.

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

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- e) non possono essere utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di

servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;

- f) in tutti i progetti presentati le piante legnose (alberi ed arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica.

I progetti dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Negli appezzamenti e nei lotti di superficie superiore ai mq 500 privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n.2 piante per ogni 100 mq. di superficie coperta.

Tutta la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

### **Art. 33 –Costruzioni temporanee.**

Sono costruzioni temporanee quelle, soggette a permesso di costruire, la cui durata di installazione è limitata nel tempo essendo destinate a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali ad esempio chioschi, cabine e modesti manufatti. Per le modalità di installazione e la durata, si rimanda al regolamento edilizio.

Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione.

### **Art. 34 –Concessioni e permessi di costruire rilasciati.**

L'adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni, autorizzazioni edilizie e permessi di costruire non conformi alle sue previsioni, salvo che i relativi lavori sino stati iniziati.

### **Art. 36 –Aree interessate da cave.**

Salvo diversa disposizione particolare prevista anche nei piani attuativi le cave possono essere coltivate in tutte le zone ad esclusione delle zone residenziali (Zona A, zona B, zona C e relativi standard di cui al D.M. 1444/68) e della zona agricola E1, previa verifica di compatibilità con la viabilità esistente e compatibilità acustica, oltre al parere favorevole dell'ASL competente per zona circa la ricaduta delle polveri.

L'attività di estrazione di cave e miniere è regolata da quanto disposto dal Piano Regionale per le attività estrattive di cui all'art.3, lett. a) della L.R. 54/83 e s.m.i., secondo le compatibilità stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.P.

Il P.R.G. prevede anche il ripristino ambientale dei siti esauriti o abbandonati, le cui modalità ed i contenuti saranno previsti nel relativo progetto di intervento specificando le destinazioni d'uso delle aree adeguatamente ripristinate, con esclusione delle destinazioni residenziali, artigianali ed industriali o, comunque, in contrasto con l'ambiente circostante.

Persiste l'obbligo dell'utilizzo di materiale della stessa natura geologica di quello preesistente, o terreno vegetale, e comunque il rispetto delle disposizioni legislative in vigore (Decreto Ministero Ambiente n.22/97 e successive modifiche ed integrazioni).

## **ALLEGATO A) NORME DI ATTUAZIONE PER LE ZONE B1 E PER TUTTI GLI EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO.**

Nel quadro di una riqualificazione organica del nucleo centrale di Ortucchio si propongono le seguenti norme di dettaglio per la conservazione e la riqualificazione dell'ambiente storico, da perseguire mediante il restauro degli immobili di interesse storico, artistico ed ambientale e soprattutto la riqualificazione dei tracciati e degli spazi pubblici attraverso la ricomposizione dei fronti lungo le strade pubbliche.

Nel caso in cui nella rappresentazione dello stato di fatto, emergono dei caratteri di particolare pregio storico ambientale, le prescrizioni grafiche e normative del presente allegato prevalgono su ogni altra prescrizione, e per le seguenti finalità si dettano le seguenti norme di carattere architettonico da rispettare oltre a quanto detto negli artt.16.2 e seguenti:

### **Elaborati per gli interventi contenenti:**

- rilievo architettonico ad una scala non minore di 1:50 (piante a tutti i piani, prospetti sulle strade e altri spazi pubblici, prospetti-sezioni su scale, vestiboli e cortili);
- rilievo dei materiali sia strutturali che degli elementi di pregio (quali portali e/o decorazioni alle bucatore ecc.)

### **Norme per la conservazione delle strutture e finiture degli edifici tradizionali**

#### **Muri Portanti**

Gli interventi su fabbricati tradizionali devono essere preceduti dalla analisi e classificazione delle murature osservabili. Le murature storiche a vista devono essere conservate. La loro copertura con

nuovi intonaci deve essere giustificata da motivazioni di ordine conservativo o formale (unità architettonica della fronte). Gli interventi di consolidamento vanno effettuati con tecniche compatibili con quanto prescritto dalla normativa sismica.

#### **Volte**

E' prescritta la conservazione delle volte nella loro consistenza storicizzata. In presenza di quadri fessurativi, devono essere previsti interventi di consolidamento secondo quanto previsto dalla normativa sismica

#### **Scale**

Le Scale tradizionali vanno salvaguardate provvedendo, quando necessario, a consolidarle con interventi "leggeri", che consentano il rispetto della materia antica e degli schemi statici presenti. Vanno conservati i manti di usura (marmo, cotto e maioliche, piperno, ardesia, granigliati di cemento, quadroni di marmo bianco ecc).

#### **Coperture**

La copertura dei fabbricati deve essere il più possibile consono all'esistente mantenendo una copertura a tetto con sovrapposto manto di tegole tipo coppi.

#### **Intonaci**

Gli interventi di integrazione di intonaci esistenti devono essere eseguiti avendo cura di conservare i materiali esistenti.

#### **Opere in stucco**

Le integrazioni degli stucchi e delle analoghe decorazioni, contenute nei limiti dettati da necessità conservative, devono essere rispettose dei valori storici e formali presenti, ricorrendo alla differenziazione per materiali, per finiture superficiali e simili.

#### **Serramenti ed infissi**

Si prescrive la conservazione degli infissi tradizionali in legno, interni ed esterni, in uno con la relativa ferratura. Il loro adeguamento alle specifiche prestazionali e normative contemporanee, anche ai fini del risparmio energetico e della sicurezza, deve essere condotto assicurando la sostanziale conservazione degli elementi storicizzati.

#### **Opere in ferro o ghisa**

Gli elementi metallici tradizionali (ringhiere di balconi, balaustre di scale, grate di finestre cancelli, recinzioni, etc.) vanno conservati utilizzando, quando necessario, gli opportuni interventi di consolidamento e di integrazione.

#### **Grondaie e pluviali**

Le grondaie, in tutti i casi in cui debbono essere sostituite o messe in opera ex novo, devono essere realizzate in lamiera di ferro zincata o di rame, a sezione curvilinea semplice. Le nuove pluviali applicate alle facciate devono essere a sezione circolare in lamiera di ferro zincata o rame, con terminale in acciaio o ghisa.

#### **Tinteggiature**

Gli interventi di tinteggiatura sono da eseguire, preferibilmente, con tinte a calce e cariche colorate costituite da terre naturali.

#### **Colonne delle reti tecnologiche**

Le tubazioni esterne di adduzione di acqua e gas, le pluviali, le linee elettriche e telefoniche, le reti di cablaggio vanno disposte coerentemente con le partizioni di prospetto degli immobili, collocandole, quando possibile, in aderenza a cornici marcapiano o altri sporti. E' fatto divieto di praticare nuove tracce nelle murature tradizionali per alloggiare i suddetti elementi. Le antenne televisive vanno centralizzate e le relative reti di distribuzione sino ai singoli alloggi vanno riordinate, evitando la proliferazione dei cavi e degli impianti.