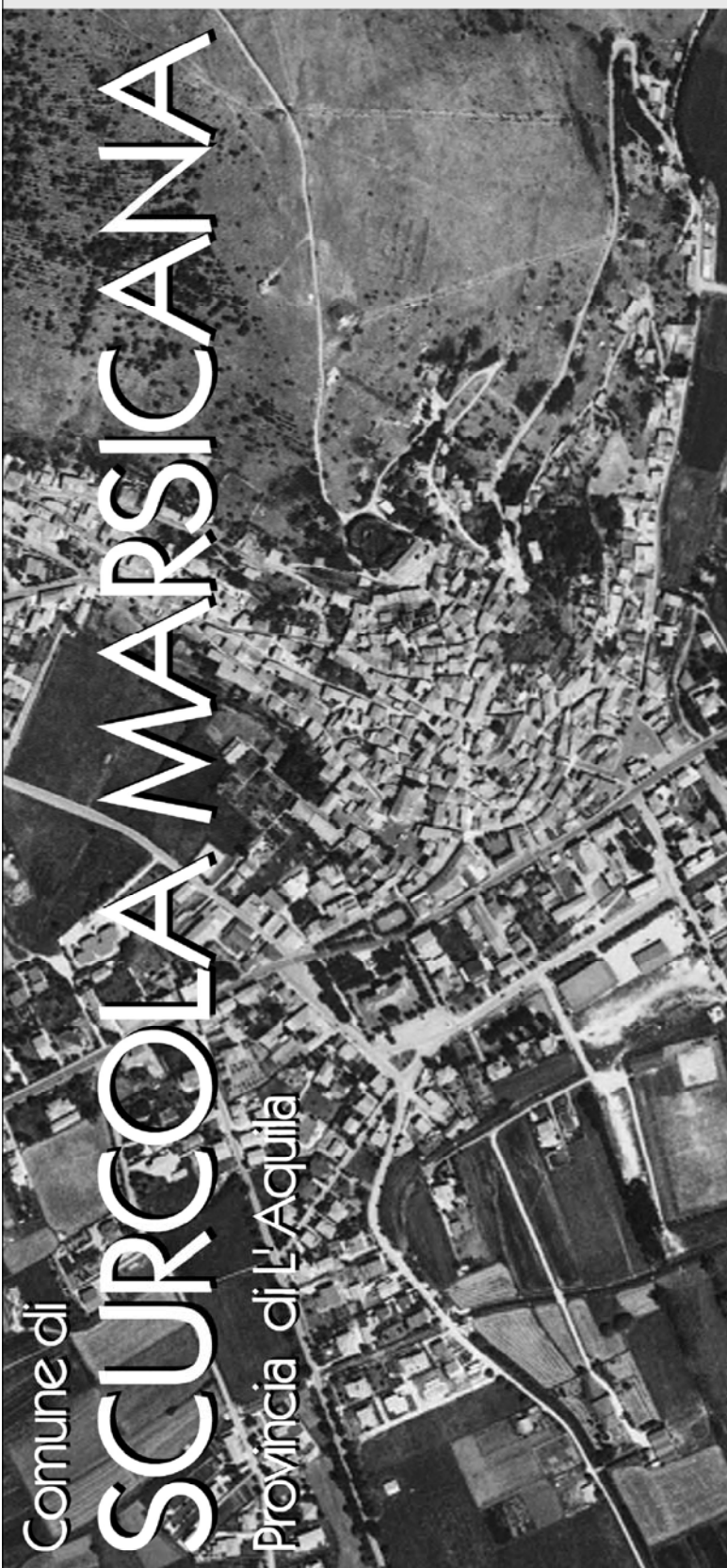


REVISIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA INDUSTRIALE,  
ARTIGIANALE E COMMERCIALE DELLA FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI



Progettista:

Dott.Ing. Fabio MORGANTE

Il Sindaco

L'Assessore comunale

Il segretario comunale

REV. 10/03/2010

**PROGETTO  
DI MASSIMA**

TAV.

**B.1**

**PROPOSTA DI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

elaborazione grafica ed informatica eseguita da **infoARCH** Snc



# **COMUNE DI SCURCOLA MARSICANA**

*(Provincia di L'Aquila)*

*Revisione del Piano Particolareggiato della Zona Industriale,  
Artigianale e Commerciale della Frazione di Cappelle dei Marsi*

## **PROPOSTA DI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## Art. 1

Le presenti Norme Tecniche disciplinano l'attuazione della Revisione del Piano Particolareggiato redatto per la Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di Cappelle dei Marsi.

Il suddetto Piano Particolareggiato è individuato nell'ambito della Variante al P.R.G. del Comune di Scurcola Marsicana approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera del 28/05/2004 n°18 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n°21 ordinario del 30/07/2004 con apposita campitura e perimetrazione come zona D sottozona D<sub>2</sub> normata secondo l'art. 23 che testualmente recita:

### **D<sub>2</sub> -Zona per artigianato preesistente**

*E' la zona della frazione Cappelle dei Marsi individuata nel preesistente PRG zona Industriale - artigianale e commerciale, per la quale è stato approvato anche il Piano Particolareggiato.*

*In questa zona l'estensione territoriale e le norme tecniche di attuazione rimangono quelle approvate con il PRG preesistente e con il Piano Particolareggiato in vigore.*

Tale zona costituisce Piano attuativo ai sensi e per gli effetti degli artt. n°19, n°20 e n°21 della L.R. n°18/83 e successive modifiche e integrazioni.

Il presente piano particolareggiato ha validità quinquennale dalla data della sua approvazione ai fini del vincolo preordinato all'esproprio ex art. n°9 del D.P.R. 08/06/2001 n°327: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per la pubblica utilità".

## Art. 2

Il Piano Particolareggiato oggetto delle presenti norme si compone dei seguenti elaborati *(da definire ulteriormente in sede di progettazione esecutiva)*:

1. *Relazione tecnica illustrativa del Piano*
2. *Stralcio del P.R.G.*
3. *Piano Particolareggiato vigente e nuova perimetrazione di P.R.G.*
4. *Stato di attuazione del Piano Particolareggiato vigente*
5. *Revisione P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi: Zonizzazione*
6. *Revisione P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi: Rete viaria*
7. *Revisione P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi: Servizi*
8. *Revisione P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi: Tipi edilizi e Sezioni stradali*
9. *Revisione P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi: Schemi plano-altimetrici rete fognante*
10. *Revisione P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi: Planimetria terreni da espropriare*
11. *Revisione P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi: Elenco ditte catastali terreni da espropriare*
12. *Revisione P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi: Preventivo di spesa*
13. *Revisione P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi: Norme Tecniche di Attuazione.*

### Art. 3

**3.1** Gli interventi all'interno del comprensorio dovranno avvenire nel rigoroso rispetto delle norme generali della richiamata Variante al P.R.G., di quelle più specifiche contenute nel presente elaborato e dei grafici del P.P. .

Dovranno avvenire, inoltre, nel pieno rispetto della L.R. n°11/2008 cui le presenti N.T.A. fanno specifico riferimento. In tal senso, per quanto non esplicitamente riportato nelle N.T.A., varrà sempre il disposto della legge regionale innanzi citata.

**3.2** Parte del territorio interessato dal presente P.P. della la Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di Cappelle dei Marsi è soggetta ai vincoli espressi dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Frana – redatto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano e Volturno.

In tali aree qualsiasi intervento edilizio in esse previsto potrà essere realizzato solo nel più completo rispetto del Piano Stralcio stesso alle cui Norme si rimanda espressamente.

**3.3** I lotti edificabili sono individuati nello specifico elaborato grafico (Tav. A.4).

**3.4** Nelle presenti N.T.A. si indica come **Se (Superficie edificabile)** la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del solaio, compresa la proiezione orizzontale di muri esterni. Rimangono tuttavia, esclusi dal computo della superficie

### Art. 4

**4.1** - Per i nuovi insediamenti valgono le seguenti prescrizioni generali:

- Distacco minimo dai confini del lotto: m. 10,00
- Distacco minimo tra edifici: m. 15,00
- Altezza max: m. 11,50
- Rapporto di copertura  $R_c$  : max 25% della superficie lorda del lotto.
- Distanza dalle strade di lottizzazione e dai parcheggi: m. 10 dal limite di proprietà della strada;
- Distanza dalla S.S. 5 Tiburtina Valeria (strada di Tipo C del Codice della Strada): m. 25 dal confine stradale (da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade) e, comunque, non inferiori a quanto previsto dall'art. 26 comma 2-bis del D.P.R. 495/1992;

**4.2** – E' consentita la costruzione di un alloggio a servizio di ogni lotto per il custode o l'esercente l'attività, di consistenza non maggiore di mc. 500. Per tale alloggio andranno previsti parcheggi privati di pertinenza pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione con la suddetta destinazione.

**4.3** – Destinazione d'uso. Nella zona potranno essere consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Commerciale: Tutte le tipologie commerciali di cui alla L.R. 11/2008 che non impegnino più di 12.000 mq di terreno; eventuali insediamenti di maggiori dimensioni potranno essere autorizzati dal Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia;

- b) Artigianale: Artigianato artistico, artigianato di servizio, laboratori artigianali non molesti o inquinanti, artigianato di produzione;
- c) Direzionale: Sedi di uffici pubblici a livello comunale e sovracomunale, agenzie bancarie e di assicurazione, uffici commerciali, agenzie di trasporto, distribuzione, confezione, pubblicità e servizi, studi professionali, ambulatori e poliambulatori, uffici per l'agricoltura, turismo, spettacolo, ricevitorie del lotto, totocalcio, ecc.;
- d) Servizio pubblico e privato: Tutte le attività previste dall'art. 13.1 delle presenti N.T.A. fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7° in relazione alle destinazioni d'uso ivi contemplate;
- e) Industriale: Piccola industria e relativi accessori di servizio.

E' possibile la realizzazione di contenitori a destinazione mista, commerciale, direzionale, artigianale non molesto e di servizio pubblico e privato, nei limiti di quanto previsto nel punto 4.1 delle presenti N.T.A. fermo restando il reperimento delle superfici da destinare a parcheggio come previsto per le singole destinazioni d'uso.

**4.4** – Tutti i nuovi insediamenti, aventi qualsiasi destinazione, potranno avvenire solo previa, laddove previsto nella zonizzazione di P.P., preventiva e gratuita cessione al Comune delle aree destinate a standards urbanistici ex DM. n°1444/1968. Tali aree dovranno rimanere necessariamente al di fuori di eventuali recinzioni.

**4.5** – Oltre a quanto previsto all'art. 4.4, i nuovi insediamenti, con esclusione di quelli artigianali ed industriali, potranno avvenire solo previa preventiva e gratuita cessione al Comune di una superficie, quota parte di quella fondiaria del lotto di intervento, pari alla percentuale o all'aliquota - di seguito riportate per ogni destinazione d'uso - della "superficie riservata all'attività" prevista nell'insediamento proposto, il tutto ai fini di perequare le superfici ex art. 5 del D.M. n°1444/1968. Di tale superficie ceduta, almeno la metà, salvo maggiori quantità espressamente richieste dall'Amm.ne Comunale, avrà destinazione a parcheggi pubblici; dovrà, pertanto, essere obbligatoriamente ubicata all'esterno di eventuali recinzioni private del lotto e in contiguità con altre aree a standards, qualora ve ne siano, con le strade di piano e con quelle che attraversano il comprensorio, potrà essere realizzata anche dal proponente l'insediamento e, nel caso, il suo costo valutato in base al Prezziario Regione Abruzzo al momento vigente e ribassato del 20%, andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione; in tal senso possono essere ceduti parcheggi realizzati anche in edifici pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto dello standard sarà misurato in termini di capienza di posti-auto che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 (superficie del posto auto comprensiva di spazi di manovra) la superficie in mq. prescritta come standard; la restante metà di superficie perequativa da cedere avrà destinazione a verde pubblico e/o attività collettive e potrà essere ubicato all'esterno o all'interno di eventuali recinzioni private del lotto: nel caso tale superficie sia esterna dovrà essere contigua con altre aree a standards, qualora ve ne siano, alle strade di piano e a quelle che attraversano il comprensorio e necessariamente ceduta a titolo gratuito al Comune, oppure dovrà essere realizzata e anche mantenuta dal proponente l'insediamento e, nel caso, il costo della sola realizzazione, valutato in base al Prezziario Regione Abruzzo al momento vigente e ribassato del 20%, andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione, mentre nel caso in cui tale superficie sia interna e l'Amm.ne comunale ne richieda la destinazione a verde pubblico, dovrà essere ubicata nel lotto in modo tale da poter essere facilmente fruibile da tutti negli orari di apertura dell'esercizio commerciale, dovrà essere

attrezzata e mantenuta a verde pubblico a cura e spese del proponente l'insediamento e non sarà necessaria la cessione a titolo gratuito al Comune essendo sufficiente, invece, la stipula di specifica convenzione vincolante la destinazione d'uso e regolante diritti e obblighi.

Nel caso di insediamenti di notevole consistenza, proposti anche da più ditte su lotti contigui, l'Amm.ne Comunale, nel caso in cui abbia necessità di reperire ulteriori aree a standards urbanistici con specifica destinazione ad "attività collettive" rispetto a quelle già presenti nel P.P., può richiedere in sede di esame ed approvazione del progetto, che, nel complesso, le superfici da cedere a titolo gratuito al Comune da parte dei proponenti gli insediamenti, escluse quelle a parcheggio pubblico, siano comunque esterne ad eventuali recinzioni private dei lotti e accorpate in una unica superficie.

- 4.6** - In attuazione dei principi di cui al D. Lgs. 114 del 31/03/1998, per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e per i contenitori esistenti aventi le caratteristiche di cui all'art. 4, comma 1, lett. g) del medesimo Decreto Legislativo e dell'art. 1, comma 3, lett. g) della L.R. 11/2008, fermo restando quanto disposto dall'art. 1, comma 37 e segg. della legge medesima, oltre alle attività esercitate in spazi aventi la destinazione d'uso prevista dal precedente comma 3, è consentito l'insediamento di attività riconducibili a quelle previste nel successivo art. 13.1, lett. c) e lett. f), destinate, tra l'altro, ad alloggiare attività ed attrezzature idonee al disimpegno delle funzioni commerciali di prima necessità e simili di iniziativa privata, nei limiti del rapporto tra superficie di vendita complessiva (S.V.C.) e superficie utile destinata all'attività (S.U.A.) di seguito elencato:

20%	- per insediamenti commerciali aventi superficie di vendita complessiva compresa tra 151 e 1000 mq.
25%	- per insediamenti commerciali aventi superficie di vendita complessiva compresa tra 1001 e 1500 mq.
30%	- per insediamenti commerciali aventi superficie di vendita complessiva oltre 1500 mq.

Per superficie di vendita si intende lo spazio definito dall'art 4, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 114 del 31/03/1998 e per superficie di vendita complessiva la somma delle superfici di vendita considerate.

Per superficie utile destinata alle attività (S.U.A.) di cui in precedenza ed al successivo art. 13.1 lett. c) e lett. f) si intende l'area destinata alla fruizione dei servizi, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di ½ della superficie lorda di pavimentazione aperta al pubblico. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (*Riforma della disciplina relativa*

al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59) per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Nel computo della superficie di vendita complessiva e della superficie utile destinata alle attività di cui all'art. 13.1, lett. c) e lett. f) non vengono considerate le superfici accessorie destinate a: magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, spazi di transito pedonale comune, spazi destinati a centrali termiche, cabine elettriche e simili.

Per quanto concerne gli spazi destinati a parcheggi al servizio delle attività riconducibili a quelle previste nel successivo art. 13.1 lett. c) e lett. f) si applicano i parametri di cui alla lett. d) dell'art. 4.9 delle presenti N.T.A..

Qualsiasi mutazione della destinazione d'uso dovrà avvenire attraverso il rilascio di permesso a costruire o, se consentito, Denuncia di Inizio Attività.

**4.7** - Le strutture della media e della grande distribuzione di cui all'art. n°4 comma 1 del D.Lgs. n°114/98, devono rispondere a condizioni di compatibilità con le norme urbanistiche che regolano l'insediabilità sul territorio, secondo i parametri e gli standards di cui ai punti precedenti e successivi.

**4.8** - Per le aree di nuovo insediamento è d'obbligo la specifica destinazione d'uso.

**4.9** – Per i nuovi insediamenti commerciali si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a) rapporto massimo di copertura del lotto pari al 25% di superficie fondiaria determinata dallo strumento attuativo;
- b) distanze minime dai confini:
  - quelle previste dagli strumenti urbanistici comunali e, comunque, quelle previste al punto 4.1 delle presenti N.T.A.;
  - 10 metri lineari da confini con aree private e, comunque, a distanze non inferiori all'altezza del fronte del manufatto;
- c) altezza manufatti secondo le realtà dei luoghi e dei manufatti presenti nel contesto, comunque, non superiore a quelle previste nello strumento urbanistico vigente (max mt. 11,50);
- d) superficie dei parcheggi di specifica pertinenza dell'insediamento (ovvero, esclusi quelli di servizio alla struttura per carico e scarico merci, per il personale, etc..., quelli a destinazione pubblica da cedere gratuitamente al Comune come previsti dalle presenti norme e quelli da atti convenzionali con l'Amministrazione):
  - d.1 - eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1.500 mq di superficie;
  - d.2 - 2,0 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi superiori ai 1'500 mq.; in questo caso il calcolo del fabbisogno di parcheggi viene calcolato per scaglioni aggiungendo alla superficie come individuata al punto d.1 quella sulla superficie che eccede i 1500 mq. individuata con il parametro d.2;

Si definiscono parcheggi pertinenziali quelle aree o costruzioni, quelle porzioni di aree o porzioni di costruzioni, adibite al parcheggio di veicoli e poste a servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale. Le dimensioni di un posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 4,80.

Ai fini del rispetto della legge n° 122/89, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono in generale localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono anche essere localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di cento metri al massimo, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, pista ciclabile, attraversamento segnalato) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, deve essere individuata, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, salvo diversa prescrizioni stabilite dal P.R.G.

- e) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico nel caso quest'ultimo venga adottato;
- f) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio:  
lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a 15 m. per ogni 60 posti auto (*i posti auto sono ricavati convenzionalmente dividendo la superficie del parcheggio per 14 mq a posto-auto*)
- g) gli accessi di cui alla lett. f) devono avere lunghezza pari al doppio di quella delle uscite
- h) distanza dalla Strada Statale n. 5 Tiburtina Valeria (strada di Tipo C del Codice della Strada): ml 25 dal confine stradale (da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade) e, comunque, non inferiori a quanto previsto dall'art. 26 comma 2-bis del D.P.R. 495/1992;
- i) distanza da tutte le altre strade di piano: 10 ml dal limite di proprietà;

**4.10** - Per gli insediamenti direzionali, così come definiti al punto 4.3 lett. c) delle presenti norme, da realizzare in edifici autonomi o all'interno di fabbricati a destinazione mista, valgono i seguenti indici e parametri:

- Lotto di intervento come definito nelle planimetrie del piano di attuazione;
- Rapporto di copertura massima 25% del lotto di intervento;
- Altezza massima 11.50 ml;
- Distanze dai confini del lotto 10 ml (è possibile la costruzione a confine previo accordo scritto tra le parti trascritto nelle forme di legge);
- Distanza dalla Strada Statale n. 5 Tiburtina Valeria (strada di Tipo C del Codice della Strada): ml 25 dal confine stradale di proprietà (da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade) e, comunque, non inferiori a quanto previsto dall'art. 26 comma 2-bis del D.P.R. 495/1992;
- Distanza da tutte le altre strade di piano: 10 ml dal limite di proprietà;
- Parcheggi privati minimi pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile destinata alla attività, comprensiva di bagni, archivi, e quanto altro ad essa strettamente funzionale, per eventuali altri spazi (depositi, ed altri spazi non connessi alla attività) verranno reperiti parcheggi pari a 1 mq ogni 3,3 mq di costruzione.

In caso di trasformazione d'uso in direzionale di fabbricati o parti di fabbricati esistenti, fermo restando la legittimità dell'esistente, debbono essere assicurate le quantità di parcheggio previste dal presente punto.

**4.11** - Per gli insediamenti artigianali ed industriali così come definiti al punto 4.3 lett. b) e lett. e) delle presenti norme, da realizzare in edifici autonomi o, nel caso di attività artigianali non moleste all'interno di fabbricati a destinazione mista, valgono i seguenti indici e parametri:

- Lotto di intervento come definito nelle planimetrie del piano di attuazione;
- Rapporto di copertura massima 25% del lotto di intervento;
- Altezza massima 11.50 ml;
- Distanze dai confini del lotto 10 ml; è possibile la costruzione a confine previo accordo scritto tra le parti trascritto nelle forme di legge;
- Distanza dalla Strada Statale n. 5 Tiburtina Valeria (strada di Tipo C del Codice della Strada): ml 25 dal confine stradale di proprietà (da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade) e, comunque, non inferiori a quanto previsto dall'art. 26 comma 2-bis del D.P.R. 495/1992;
- Distanza da tutte le altre strade di piano: 10 ml dal limite di proprietà;
- Parcheggi privati minimi pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile destinata alla attività, comprensiva di bagni, archivi, e quanto altro ad essa strettamente funzionale, per eventuali altri spazi (depositi, ed altri spazi non connessi alla attività) verranno reperiti parcheggi pari a 1 mq ogni 3,3 mq di costruzione.

In caso di trasformazione d'uso in artigianale o industriale di fabbricati o parti di fabbricati esistenti, fermo restando la legittimità dell'esistente, debbono essere assicurate le quantità di parcheggio previste dal presente punto.

**4.12** - Per gli interventi commerciali e direzionali, bisognerà reperire all'interno dei singoli lotti di intervento gli spazi per standards urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/1968 pari alla differenza tra  $S.U.A.*80/100$  [dove S.U.A. è la superficie utile destinata all'attività e  $80/100$  è lo standards ex art. 5 D.M. 1444/1968] e  $S_i*30\%$  [dove  $S_i$  è la superficie lorda di intervento (pari a quella del lotto contenente eventuale area a standards] e  $30\%$  è la superficie a standards ex art.5 D.M. 1444/1968 disponibile da P.P.).

Per superficie utile destinata all'attività si intende, per gli insediamenti commerciali, quella di vendita così come definita dal D.Lgs. 114/1998, comprensiva di tutte le superfici ad essa strettamente connesse e funzionali, con la sola esclusione delle superfici destinate a deposito/magazzino, mentre, per le destinazioni direzionali, la superficie utile comprensiva di bagni, archivi e quanto altro strettamente funzionale.

Tale individuazione si rende necessaria per integrare il dimensionamento delle superfici a servizio previste dal succitato D.M. 1444/1968, che per il presente piano attuativo è stato reperito per i soli interventi Industriali ed Artigianali.

Le superfici a servizio individuate dovranno essere destinate per almeno il 50% a parcheggi di uso pubblico e l'eventuale parte restante a verde.

Le aree destinate a spazi pubblici dovranno essere individuate in adiacenza alla viabilità di piano, la loro dislocazione dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico, dovranno essere di libero accesso e vincolate a tale uso; l'area rimarrà di proprietà privata con l'obbligo della relativa manutenzione; in casi di necessità l'amministrazione comunale potrà procedere alla relativa acquisizione con le modalità previste dalla normativa vigente.

Per le superfici destinate alle attività di cui all'art. 13.1 delle presenti norme, da realizzare nelle specifiche zone di piano e per quelle individuate ai sensi dell'art. 4.4, le superfici da destinare a standards urbanistici non dovranno essere integrate.

## **Art. 5**

- 5.1** – Gli insediamenti esistenti, purché rientranti nelle destinazioni d'uso consentite, vengono confermati anche se insistenti su aree di estensione inferiore al lotto minimo prescritto.
- 5.2** – Per quelli insistenti su aree non inferiori al lotto minimo, qualora la superficie coperta sia inferiore a quella ammissibile, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di copertura. In ordine alla sussistenza del requisito del lotto minimo può essere ammessa una tolleranza del 10%.
- 5.3** – E' consentita altresì la demolizione di corpi di fabbrica esistenti e la utilizzazione del lotto reso libero per nuovo insediamento nel rispetto delle norme di cui dell'articolo precedente.

## **Art. 6**

- 6.1** – All'interno di uno stesso lotto, nel caso di insediamento frazionato in più corpi di fabbrica nei limiti della copertura massima ammessa, la distanza fra detti corpi di fabbrica può essere ridotta a m. 10,00.

- 6.2** – La distanza dal confine del lotto, può essere ridotta a m. 7.50 per consentire la realizzazione di manufatti necessari per l'adeguamento alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ferma restando il distacco minimo tra fabbricati di m. 15,00.

### **Art. 7**

- 7.1** – Ogni insediamento, nell'ambito dell'altezza massima ammessa di m. 11,50, può essere diviso con solai intermedi, nel rispetto dei tipi edilizi del P.P. di cui alla Tavola n. \_\_\_.
- 7.2** – La misurazione dell'altezza massima va fatta con riferimento all'intradosso della linea di gronda e al piano di campagna a sistemazione esterna avvenuta o all'eventuale piano di marciapiede.

### **Art. 8**

- 8.1** – E' consentita la realizzazione di un piano totalmente interrato che non ecceda il perimetro del fabbricato fuori terra.
- 8.2** – E' consentita, altresì, all'interno dei corpi di fabbrica sprovvisti di solaio intermedio, la formazione di soppalchi e ballatoi, nel rispetto delle altezze minime prescritte.
- 8.3** – E' assolutamente vietata la costruzione di piani mansardati.
- 8.4** - Al fine di soddisfare l'esigenza di realizzazione di parcheggi privati da destinare a servizio di insediamenti commerciali esistenti e di nuova costruzione, è consentita:
- la realizzazione di un piano totalmente interrato, anche in eccedenza del perimetro del fabbricato fuori terra, in deroga allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 9 della Legge n°122 del 24/03/1989, entro il limite massimo dei confini del lotto di proprietà fatta eccezione per le aree sottoposte a fascia di rispetto stradale. Gli immobili così realizzati dovranno essere dotati di apposite rampe di accesso la cui proiezione dovrà insistere nell'ambito del lotto di proprietà e qualora siano costituite da strutture che si sviluppino in elevazione dovranno essere poste alla distanza minima di ml. 5,00 dai confini del Lotto.
  - la destinazione a parcheggio di qualsiasi superficie di fabbricato esistente o di nuova costruzione;

La realizzazione dei parcheggi comporta l'esenzione dal pagamento degli oneri concessori previsti dalla L. n°10/1977 e la costituzione del vincolo di pertinenzialità al fabbricato mediante trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- 8.5** - Ai fini dell'adeguamento agli standards urbanistici previsti dall'art. 1 comma 37 e segg. della L.R. 11/2008 è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza al fabbricato anche su lotti direttamente confinanti, con le agevolazioni previste dal comma precedente.

### **Art. 9**

E' consentito l'accorpamento di più lotti adiacenti fino ad un massimo di mq. 12'000. In tal caso le unità residenziali non potranno eccedere il numero di due.

Accorpamenti maggiori potranno essere autorizzati soltanto dal Consiglio Comunale, previo parere della C.E. ove costituita.

## Art. 10

- 10.1** - E' consentito il frazionamento dei lotti come individuati nella tavola A.4 fino ad una superficie minima di mq. 500, solo e soltanto nel caso in cui tale frazionamento non comporti la modifica e/o l'integrazione della viabilità di piano, nonché la necessità di prevedere ulteriori urbanizzazioni primarie a carico del Comune.
- 10.2** - E' consentita la redistribuzione in superficie di lotti adiacenti solo e soltanto nel caso in cui tale redistribuzione non comporti la modifica e/o l'integrazione della viabilità di piano, nonché la necessità di prevedere ulteriori urbanizzazioni primarie a carico del Comune.

## Art. 11

Per le abitazioni ammesse all'interno dei lotti e per le attività direzionali è consentita la riduzione dell'altezza utile a m. 2,70.

## Art. 12

Qualora strade secondarie di penetrazione ai lotti graficizzati nella zonizzazione di piano risultino non più necessarie in virtù di eventuali accorpamenti e/o frazionamenti - proposti dai relativi proprietari - dei lotti individuati nella tavola A.4, le superfici di tali strade secondarie possono essere inglobate nel lotto di intervento senza però che esse concorrano alla formazione della superficie edificabile.

Altresì, in caso di frazionamento del lotto di intervento come previsto al precedente art. 10, possono essere create all'interno del lotto stesso strade di servizio senza che ciò determini riduzioni della superfici di intervento in base alla quale vengono calcolate le superfici edificabili.

## Art. 13

**13.1** – Sulle aree destinate ad attività collettive potranno essere realizzati:

- a) centri di assistenza tecnico-scientifica a servizio degli insediamenti;
- b) sedi per attività sociali e culturali;
- c) esercizi pubblici ricreativi e di ristoro (bar, ristoranti, pub, somministrazione cibi da asporto, locali per attività sportive, discoteche, sale per proiezioni e recite, sale da gioco, ecc.);
- d) edifici ricettivi;
- e) servizi scolastici e sanitari;
- f) sale di intrattenimento in genere (ludoteche, sala lettura, spazi espositivi, ecc.);

**13.2** – Gli interventi possono essere d'iniziativa pubblica o privata. Nel primo caso il Comune procederà alla espropriazione delle aree occorrenti per la realizzazione del suo programma d'intervento. La scelta delle aree avverrà con deliberazione consiliare, contro la quale non potrà essere prodotta opposizione da parte dei proprietari.

**13.3** – Per l'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità: 1,5 mc/mq;

- Indice di copertura max: 25%;
- Altezza Max: 14,00 m.;
- Numero max di piani: n°4,
- Distacchi tra fabbricati: m. 10,00;
- Distacchi dai confini: m. 5,00;
- Spazi da destinare a pubblico parcheggio (ovvero, esclusi quelli di servizio alla struttura per carico e scarico merci, per il personale, etc., quelli a destinazione pubblica da cedere gratuitamente al Comune come previsti dalle presenti norme e quelli da atti convenzionali con l'Amministrazione):
  - eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1.500 mq di superficie;
  - 2,0 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi superiori ai 1'500 mq.; in questo caso il calcolo del fabbisogno di parcheggi viene calcolato per scaglioni aggiungendo alla superficie come individuata al punto precedente quella sulla superficie che eccede i 1500 mq. individuata con presente parametro;

**13.4** – Ai fini del calcolo della superficie edificabile si terrà conto anche delle aree comprese nelle fasce di rispetto.

**13.5** – E' consentita la costruzione di un piano interrato per un'estensione in pianta che può superare quella del corpo esterno in elevazione. Il piano può fuoriuscire fino a mt. 0,50 da quello esterno di riferimento, purché la parte sporgente sia adeguatamente raccordata al terreno e sia oggetto di sistemazione accurata a verde, aiuole, ecc. o di trattanti consimili di sicura validità estetica. Detta sporgenza non sarà calcolata ai fini volumetrici.

**13.6** – Il progetto da presentare a corredo della domanda di permesso di costruire (o di eventuale Denuncia di Inizio Attività) dovrà essere completo di particolari esecutivi dettagliati ed esaurienti riguardanti la sistemazione dell'area scoperta. Tale requisito progettuale è condizione imprescindibile per il rilascio della concessione edilizia da parte delle autorità comunali.

**13.7** – La realizzazione della sistemazione esterna in ogni sua parte in conformità al progetto autorizzato è condizione inderogabile per il rilascio del certificato di agibilità dell'opera da parte dell'autorità comunale.

**13.8** – Qualora superfici a destinazione "attività collettive" vengano previste all'interno di contenitori realizzati su lotti a destinazione artigianale – industriale – commerciale ai sensi del precedente art. 4.6, uguali superfici commerciali, previa preventiva valutazione e attestazione dell'U.T.C., possono essere ubicate all'interno di contenitori realizzati su lotti a destinazione "attività collettive" nella percentuale del 30% di quella totale resasi disponibile.

**13.9** – Le attività esistenti alla data di adozione del P.P. e rientranti tra quelle ammissibili come servizi collettivi vengono confermate nelle loro localizzazione, destinazione d'uso e consistenza.

**13.10** – Nell'ambito degli insediamenti indicati al precedente comma 1 e dimensionati secondo il precedente comma 3, in attuazione dei principi di cui al D.Lgs. 114 del 31/03/1998, potranno essere realizzate attività produttive di tipo commerciale, di supporto delle attività di servizio.

Il dimensionamento delle aree da destinare a tale uso, sarà direttamente proporzionale alla Superficie Utile Complessiva destinata all'attività di servizio collettivo, in base all'indice massimo di utilizzo per le seguenti classi di superficie:

- 20% - per insediamenti aventi superficie utile complessiva compresa tra 151 e 1000 mq.
- 25% - per insediamenti aventi superficie utile complessiva compresa tra 1001 e 1500 mq.
- 30% - per insediamenti aventi superficie utile complessiva oltre 1500 mq.

Nell'ambito dei limiti sopracitati non verranno considerate le superfici accessorie destinate a: magazzini, depositi, locali di lavorazione, spazi di transito pedonale comune, spazi destinati a centrali termiche, cabine elettriche e simili.

In connessione con le attività produttive di tipo commerciale realizzate tenendo conto dei parametri predetti, dovranno essere previsti parcheggi, calcolati secondo le modalità previste dal comma 3.

#### **Art. 14**

- 14.1** – Le recinzioni dovranno essere arretrate di m. 3,00 dal ciglio stradale quando il lotto prospetta su strade interne del comprensorio.
- 14.2** – Per i lotti prospettanti sulla Tiburtina – Valeria l'arretramento delle recinzioni dovrà essere di m. 5,00.
- 14.3** – In corrispondenza degli ingressi ai lotti dovrà essere realizzato un invito di forma trapezoidale mediante un ulteriore arretramento di m. 6,00 dell'ingresso rispetto alla linea della recinzione e raccordi laterali aperti con inclinazione non inferiore al 15%.
- 14.4** – L'accesso ai lotti dovrà avvenire attraverso la viabilità interna di zona. Sono vietati gli accessi diretti ai lotti della strada statale.

#### **Art. 15**

- 15.1** – Le zone destinate a Verde pubblico sono inedificabili. Esse devono essere utilizzate per la realizzazione di parchi, anche se attrezzati, e giardini pubblici o di uso pubblico, per la loro conservazione mediante coltura e/o miglioramento delle alberature esistenti e delle opere di rimboschimento e rinnovo necessario, di iniziativa pubblica e/o privata.

In tale zona possono essere costruiti manufatti a servizio o integrazione dei giardini e dei parchi, quali attrezzature per il gioco e il tempo libero, chioschi, ritrovi, ristori e simili, e costruzioni artigianali eco-compatibili, purché temporanei ed a struttura precaria di legno, di dimensioni ridotte e che non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo secondo le indicazioni dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le predette attrezzature e costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati su aree ancora di loro proprietà, previa impegno a cedere gratuitamente l'intera area al Comune e a riottenerla in diritto di superficie a mezzo di specifica convenzione, con l'obbligo di sistemare a parco le aree di pertinenza delle costruzioni stesse e di cedere le aree relative all'urbanizzazione primaria, conservando e migliorando il verde esistente; le aree dovranno essere, comunque, di uso pubblico e

liberamente accessibili, nel rispetto di apposita convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.

Per la realizzazione dei descritti manufatti di servizio il P.P. si attua per intervento diretto con ipotesi d'intervento presentato anche dai proprietari, applicando i seguenti parametri:

- Indice d'utilizzazione fondiaria Uf: 0,01 mq/mq;
- Altezza massima H: 3,50 m;
- Parcheggi pubblici: 10 mq/100 mq di Su;
- Rapporto di copertura Q: 5 % della Superficie fondiaria.

**15.2** – Nelle aree aventi destinazione d'uso a “verde pubblico” possono essere realizzate superfici per esposizioni di macchinari, attrezzature, manufatti, ecc. nel limite del 30% dell'intera area, qualora il proprietario si impegni a cedere gratuitamente l'intera area al Comune e a riottenere in diritto di superficie a mezzo di specifica convenzione, ad attrezzare, sistemare e mantenere gratuitamente a verde per la durata della convenzione l'intera area che, per la parte non interessata dalla superficie destinata ad esposizione, dovrà essere completamente fruibile dalla collettività.

## Art. 16

**16.1** – I contenitori esistenti sono stati perimetrati in uno con le pertinenti aree di parcheggio, viabilità, ecc.. Di dette aree, quelle individuate dal P.P. stesso come aree destinate a parcheggio pubblico, a verde pubblico e, comunque, a standards di piano ex D.M. n°1444/68, dovranno essere cedute dai proprietari al Comune di Scurcola. Quale indennizzo di detta cessione il Comune di Scurcola Marsicana riconosce ai cedenti:

- Un premio di superficie coperta pari al 5% di quella legittimamente realizzata sul lotto nel caso in cui venga ceduta la sola area a standard;
- Un premio di superficie coperta pari al 10% di quella legittimamente realizzata sul lotto nel caso in cui il cedente abbia già realizzato a sua cura e spese l'urbanizzazione primaria sull'area ceduta e questa sia accettata come eseguita a regola d'arte dall'Amm.ne Comunale;

Nel caso in cui il cedente si impegni alla manutenzione annuale delle aree cedute e urbanizzate previa apposita convenzione, l'Amm.ne Comunale lo riterrà esonerato del pagamento della seguente tassa comunale fino alla scadenza della convenzione:

- Tassa \_\_\_\_\_

Nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione di realizzazione e/o cessione di aree per parcheggi e verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale a mezzo di atto unilaterale d'obbligo, di opere a parcheggi o a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale, il tutto con le modalità del successivo art. 17.

**16.2** – Per le nuove costruzioni da realizzarsi su quei lotti perimetrati in uno con le superfici destinate a parcheggio pubblico, a verde pubblico e, comunque, a standards di piano ex D.M. n°1444/68, l'edificazione sarà possibile solo previa cessione dell'area a standard come individuata dalla zonizzazione di Piano. Quale indennizzo per detta cessione il Comune di Scurcola riconosce ai cedenti:

- Un premio di superficie coperta pari al 5% di quella realizzabile sul lotto nel caso in cui venga ceduta la sola area a standard;
- Un premio di superficie coperta pari al 10% di quella realizzabile sul lotto nel caso in cui, oltre alla cessione dell'area a standard, il cedente si impegni alla realizzazione dell'urbanizzazione primaria ricadente sull'area ceduta secondo il progetto facente parte del presente Piano Particolareggiato;

Nel caso in cui il cedente si impegni alla manutenzione annuale delle aree cedute e urbanizzate previa apposita convenzione, l'Amm.ne Comunale lo riterrà esonerato del pagamento della seguente tassa comunale fino alla scadenza della convenzione:

- Tassa \_\_\_\_\_

Nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione di realizzazione e/o cessione di aree per parcheggi e verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale a mezzo di atto unilaterale d'obbligo, di opere a parcheggi o a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale, il tutto con le modalità del successivo art. 17.

### **Art. 17**

Nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione di realizzazione e/o cessione di aree per parcheggi e verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale a mezzo di atto unilaterale d'obbligo, di opere a parcheggi o a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al reperimento e alla realizzazione di infrastrutture, di parcheggi pubblici e di verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards avviene secondo il Regolamento approvato dal Consiglio Comunale che ha individuato:

- i criteri per la localizzazione e la monetizzazione delle aree a standard;
- i criteri legittimamente riconosciuti per il calcolo del valore delle aree e le modalità di applicazione dei singoli criteri;
- il metodo di calcolo della somma da corrispondere nel caso di mancata cessione.

L'importo totale della monetizzazione è versato alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione di apposita convenzione.

## Art. 18

I lotti così come individuati dallo specifica elaborato di P.P. possono essere modificati nella loro conformazione previa specifica richiesta congiunta dei proprietari di tutti i lotti interessati dalla modifica. Tale modifica deve intervenire solo sui lotti edificabili e non deve interessare in nessun modo le urbanizzazioni primarie e secondarie previste dal P.P.. Modifiche siffatte non sono considerate variante al P.P..

## Art. 19

All'interno del P.P. sono state costruite abusivamente costruzioni a destinazione residenziale successivamente sanate con i condoni intervenuti. Tali aree sono state perimetrare e per esse si prevede il solo recupero delle opere esistenti con le modalità indicate dall'art. 30 lett. a), b), c), d) ed e) della L.R. n°18/83, ovvero:

- a) ordinaria manutenzione;
- b) straordinaria manutenzione;
- c) restauro conservativo;
- d) risanamento igienico ed edilizio;
- e) ristrutturazione (compresa demolizione e ricostruzione, ma esclusi aumenti della superficie interna al perimetro murario preesistente, della superficie utile e del volume).

All'interno dell'area n°2 rimane identificato un lotto edificabile che per omogeneità di contesto viene considerato a destinazione residenziale e sul quale si prevede la possibilità di edificare mc 500 di costruzione. Nella perimetrazione dell'ambito di che trattasi è stato ricompreso anche un parcheggio

## Art. 20

**20.1** – L'attività edilizia all'interno del P.P. avverrà secondo le procedure previste dal D.Lgs. n°380/2001 con le modalità e con la documentazione riportate negli articoli successivi e nelle N.T.A. della Variante al P.R.G.

**20.2** – La domanda di Permesso a Costruire e la Denuncia di Inizio Attività, dovrà essere corredata da progetto architettonico del costruendo insediamento comprendente i seguenti elaborati:

- Stralcio del P.P.
- Planimetria del lotto in scala 1:500, completa delle opere di urbanizzazione primaria (alimentazione idrica, allaccio elettrico, allaccio gas, scarichi fognali);
- Planimetria del lotto in scala 1:500, completa delle opere delle aree e delle sistemazioni eventualmente da cedere gratuitamente al Comune, ovvero da attrezzare e mantenere a verde pubblico gratuitamente e particolari costruttivi;
- Piante di ogni piano e della copertura in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale;
- Prospetti in scala 1:100 su tutti i lati;
- N. 2 sezioni in scala 1:100 di cui una in corrispondenza della scala;
- Eventuali particolari esecutivi.

- 20.3** – Dovrà inoltre essere redatto, in forma dettagliata ed esauriente, il progetto esecutivo delle opere di sistemazione esterna e di recinzione.
- 20.4** – Gli elaborati di cui ai commi precedenti rappresentano la dotazione minima progettuale per l'esame della domanda di concessione.
- 20.5** – La verifica del rigoroso rispetto del progetto architettonico e della realizzazione delle opere accessorie di sistemazione esterna e di recinzione in conformità agli esecutivi progettuali autorizzati è condizione inderogabile per il rilascio del certificato di agibilità dell'insediamento da parte dell'Autorità Comunale.