



# COMUNE DI CARSOLI

(L'AQUILA)

## VARIANTE GENERALE AL P. R. G.

**Adottata con Delibere di C.C. n.15-76 del 14/04/2018**

(Aggiornamento con la Visualizzazione delle Osservazioni Pervenute – Valutate e Decise con Deliberazione di C.C. N° 106 del 28.12.2018)

**Oggetto:** Variante Generale al P.R.G. - adottata con Delibere di C.C. n° 15 - 76 del 14/04/2018. Verbale di accertamento di Compatibilità con il P.T.C.P. del 07.12.2023- Recepimento Prescrizioni e Statuizioni della Verifica di Conformità ai fini dell'Approvazione Definitiva della Variante Generale al P.R.G.

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**RECEPIMENTO INTEGRALE DI PRESCRIZIONI E STATUZIONI PERVENUTE DAL  
" Settore Territorio e Urbanistica della Provincia dell'Aquila "**

**Approvazione con Delibera di C.C. n.13 del 16/04/2026**



Elaborazione  
2026

Progettista  
Arch. Vincenzo Di Cerchio

Collaboratore  
Arch. Martina Di Cerchio

**Il progettista:**

Arch. Vincenzo Di Cerchio

**Collaboratore:**

Arch. Martina Di Cerchio



**Tavola n.**

**All.B \*\*\***



# COMUNE DI CARSOLI

(L'AQUILA)

## VARIANTE GENERALE AL P. R. G.

**Adottata con Delibere di C.C. n.15-76 del 14/04/2018**

(Aggiornamento con la Visualizzazione delle Osservazioni Pervenute – Valutate e Decise con Deliberazione di C.C. N° 106 del 28.12.2018)

**Oggetto:** Variante Generale al P.R.G. - adottata con Delibere di C.C. n° 15 - 76 del 14/04/2018. Verbale di accertamento di Compatibilità con il P.T.C.P. del 07.12.2023- Recepimento Prescrizioni e Statuizioni della Verifica di Conformità ai fini dell'Approvazione Definitiva della Variante Generale al P.R.G.

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**RECEPIMENTO INTEGRALE DI PRESCRIZIONI E STATUZIONI PERVENUTE DAL  
" Settore Territorio e Urbanistica della Provincia dell'Aquila"**

**Approvazione con Delibera di C.C. n.13 del 16/04/2026**

Revisione ed Integrazioni NTA sulla base delle Prescrizioni e Statuizioni della Provincia dell'Aquila - III° Dipartimento - Sviluppo e Controllo del Territorio - Settore Ambiente e Urbanistica- Servizio Urbanistica



Elaborazione

2026

Progettista

Arch. Vincenzo Di Cerchio

Collaboratore

Arch. Martina Di Cerchio

## NORME GENERALI DI INTERVENTO

### CAPO I

#### Art. 1 - Disposizioni generali.

##### 1.1 - Applicazioni.

Ai sensi della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni della Legge Regionale n. 18 del 12.4.1983 nel testo vigente, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche e delle planimetrie di cui al successivo paragrafo 1.2.

##### 1.2 - Elaborati di P.R.G.

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

##### Elaborati di indagine:

##### A1) Analisi del sistema naturale

A1.1 – Emergenze naturali	scala 1:25.000
A1.2a – Uso del suolo	scala 1:25.000
A1.2b – Uso del suolo	scala 1:25.000

##### A2) Analisi del sistema antropico

A2.1 – Uso produttivo del suolo	
– Uso insediativo e mobilità	scala 1:25.000
A2.2.1 – Rete idrica (Capoluogo)	scala 1:4000
A2.2.2 – Rete fognante (Capoluogo)	scala 1:4000
A2.2.3 – Rete illuminazione (Capoluogo)	scala 1:4000
A2.3.1 – Rete idrica (Frazioni)	scala 1:4000
A2.3.2 – Rete fognante (Frazioni)	scala 1:4000
A2.3.3 – Rete illuminazione (Frazioni)	scala 1:4000
A2.4 – Attività commerciali e servizi	scala 1:1000/2000

##### A3) Analisi dei vincoli

A3.1 – Vincoli ambientali e storico – artistici	scala 1:25.000
A3.2a – Disciplina urbanistica vigente	scala 1:10.000
A3.2b – Disciplina urbanistica vigente	scala 1:10.000
A3.3 – Vincolo idrogeologico P.A.I. Tevere	scala 1:25000

##### A4) Valutazioni e indirizzi

A4.1 – Stato e dinamiche del territorio	scala 1:25.000
A4.2 – Caratteri ambiti urbani ed extraurbani	scala 1:25.000

### **Elaborati di progetto:**

- Relazione generale		<b>Tav. n° 1</b>
- Aree in variante al P.R.P.	scala 1:25.000	<b>Tav. n° 2</b>
- Aree in variante al P.R.P.	scala 1:10.000	<b>Tav. n° 3a, 3b</b>
- Inquadramento territoriale	scala 1:25.000	<b>Tav. n° 4</b>
- Progetto del territorio comunale	scala 1:10.000	<b>Tav. n° 5a, 5b</b>
- Progetto delle aree urbane (quadro d'unione)	scala 1: 4.000	<b>Tav. n° 6</b>
- Norme tecniche		<b>Tav. n° 7</b>
- Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico		<b>Tav. n° 8</b>
- Progetto delle aree urbane (Capoluogo)	scala 1: 2.000	<b>Tav. n° 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7</b>
Progetto delle aree urbane (Frazioni)		
- Poggio Cinolfo	scala 1: 2.000	<b>Tav. n° 10.1</b>
- Tufo	scala 1: 2.000	<b>Tav. n° 10.2</b>
- Pietrasecca	scala 1: 2.000	<b>Tav. n° 10.3</b>
- Colli di Monte Bove	scala 1: 2.000	<b>Tav. n° 10.4</b>
- Monte Sabinese	scala 1: 2.000	<b>Tav. n° 10.5</b>
- Villa Romana	scala 1: 2.000	<b>Tav. n° 10.6</b>
- Schede di progetto (isolato)	scala 1: 1.000	<b>Tav. n° 11</b>
- Schede di progetto (ambito)		<b>Tav. n° 12</b>
- Trasparenza amministrativa		<b>Tav. n° 13</b>

Le planimetrie relative allo stato di fatto del territorio comunale, insieme ai grafici rappresentativi della situazione fisica, demografica, economica, giuridica del territorio comunale, costituiscono la documentazione di supporto alle scelte di Piano.

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

### **1.3 - Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti.**

Le previsioni del piano risultano integrate, a tutti gli effetti da:

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

### **1.4 - Edifici strade e manufatti esistenti.**

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi del piano stesso, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni.

- Edifici esistenti

Fatte salve le Norme Generali e le singole e specifiche norme di Zona, a tutti gli edifici esistenti al momento dell'adozione della Variante Generale al P.R.G si applicano le disposizioni in salvaguardia del presente articolo. Le costruzioni esistenti concorrono

sempre alla consistenza del volume edificabile consentito o indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle presenti norme, per le zone ove esse ricadono. Gli edifici e i loro lotti di pertinenza e gli altri manufatti esistenti o in corso d'opera legittimamente autorizzati all'atto della adozione della Variante Generale al P.R.G che risultassero in contrasto con le destinazioni di zona e/o con i parametri urbanistici ed edilizi della stessa variante generale, mantengono la destinazione e/o i parametri urbanistici ed edilizi della Zona del Piano vigenti al momento del rilascio della Concessione Edilizia, del Permesso di Costruire originario o Autorizzazione, ed è escluso pertanto qualsiasi vincolo di Piano della Variante Generale al P.R.G adottato.

- Strade esistenti

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

### **1.5 - Stati di fatto fisico e giuridico.**

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

### **1.6 - Disposizioni transitorie.**

Gli interventi collegati a Permessi di Costruire / CIL / CILA / SCIA, rilasciati antecedentemente all'adozione della Variante Generale al P.R.G. i cui lavori non siano ancora conclusi, possono essere oggetto di varianti e/o interventi di completamento nel rispetto dei parametri urbanistici di zona vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire originario.

La medesima possibilità sussiste anche per le richieste di Permesso di Costruire che antecedentemente all'adozione abbiano ottenuto già le necessarie autorizzazioni per iniziare i lavori".

Le aree e le opere ricomprese in eventuali strumenti attuativi approvati o adottati, salvo diversa specifica indicazione, mantengono previsioni e modalità di intervento indicati negli strumenti stessi.

Tutte le modifiche e varianti indicate nel presente P.R.G. integrano le originarie previsioni degli strumenti attuativi sopra indicati che si devono intendere refusi nello strumento urbanistico generale.

Nelle more di approvazione del presente P.R.G., è obbligatoria l'applicazione delle norme di salvaguardia di cui all'art. 57 comma 1° della L.R. 18/83 e s.m.i.

### **1.7 - Validità ed efficacia del P.R.G.**

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale ed è soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge vigenti all'atto della modifica.

Le previsioni del presente P.R.G. si intendono integrate da qualsiasi tipo di vincolo e limitazione d'uso del suolo derivanti da provvedimenti legislativi nazionali e regionali.

### **1.8 - Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G.**

La possibilità di deroga delle norme di P.R.G. può essere esercitata solo dopo l'entrata in vigore definitiva del P.R.G. e limitatamente alle opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con esclusione degli alberghi e degli edifici di uso pubblico a carattere residenziale e le strutture ricettive di uso pubblico salvo il disposto dell'art. 81 del D.P.R. 24.1.1977 n. 616 così come da abrogazioni e modifiche di cui al D.P.R. 18/04/1994 N. 383 e s.m. e i. nel testo vigente; essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini e tra edifici; non sono in ogni caso ammesse deroghe alla destinazione di zona.

Per edifici ed impianti pubblici si intendono quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (scuole, ospedali, chiese...); in questo caso è derogabile anche il rapporto di edificabilità, fermo restando il perimetro degli spazi ad essi riservati nello strumento urbanistico, salvo il disposto del D.P.R. 18.4.1994 n.383 e s.m. e i.

Per gli edifici ed impianti di interesse pubblico si intendono, indipendentemente dalla qualità dei soggetti attuatori -Enti pubblici o privati, quelli destinati a finalità di carattere pubblico, sotto l'aspetto economico e culturale indicati al successivo punto 5.3.3.

Ove il soggetto attuativo è un privato ed è possibile ricorrere alle procedure di cui al D.P.R. n. 160 del 2010 e s.m. e i. nel testo vigente, ovvero a quelle previste dall'accordo di programma ex art.34 del D. Lgs 267/2000 e s. m. i. di cui al D.P.R. n. 327 dell'08 giugno 2001 nel testo in vigore.

E' fatto salvo altresì il disposto di cui all'art. 41 quater della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, è consentita una variazione fra dette destinazioni, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto art. 3 del D.M. 1444.

Nelle aree appositamente individuate negli elaborati di P.R.G. soggette alla redazione di piano preventivo di iniziativa pubblica o privata, si può derogare alla redazione preventiva del Piano stesso in presenza dei requisiti minimali di urbanizzazione indicati al punto 3.6 dell'Art. 3 delle N.T.A. con le modalità ivi riportate e nei termini di cui alla stipula di un'apposita convenzione per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti;

Nei lotti di terreno a potenzialità edificatoria, ai fini del calcolo degli indici di edificabilità, si considera tutta la superficie di proprietà lasciando la inedificabilità della fascia di rispetto così come nel disegno della Variante al P.R.G.

### **1.9 - Studio di compatibilità ambientale.**

1. Ove la presente normativa obblighi alla verifica, ad un più ampio approfondimento sulla compatibilità ambientale, il soggetto proponente, pubblico o privato, deve integrare la usuale documentazione progettuale con uno studio consistente in:
  - individuazione fisico-descrittiva nell'ambito ove è prevista la realizzazione dell'intervento;
  - descrizione relativa sia all'ambito oggetto dell'intervento, che ai luoghi circostanti dello stato iniziale dell'ambiente e del grado di vulnerabilità dello stesso, in relazione

- allo specifico intervento avuto particolare riferimento ai valori dell'ambiente naturale, dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi e semiologici, della pedologia dei suoli e delle potenzialità agricole, del rischio geologico;
- caratteristiche del progetto e delle possibili localizzazioni alternative;
  - simulazione degli effetti dell'intervento sul paesaggio e sulle altre componenti dell'ambiente;
  - misure proposte per la eliminazione degli effetti se ineliminabili, per la loro attenuazione o compensazione.
2. Gli atti sopra indicati, sono rimessi, unitamente al progetto, all'Amministrazione Comunale per le determinazioni di cui alla legislazione vigente in materia.
  3. Qualora lo studio di compatibilità ambientale si riferisca ad un consistente sviluppo turistico, lo studio stesso dovrà preventivamente calcolare la capacità di carico turistico, quale la soglia limite critica dell'attività riferita a fattori strutturali fisici, ambientali, percettivi, psicologici e sociali.  
E' fatta comunque salva la vigente normativa nazionale e regionale in materia.

### **1.10 - Alvei dei fiumi.**

1. Ai fini della tutela e dell'azione di recupero e riqualificazione delle risorse ambientali e del paesaggio, gli alvei dei fiumi sono considerati quali sistemi ambientali e unità di riferimento per l'azione integrata di tutela e riqualificazione.
2. Detta azione si sostanzia negli interventi necessari per la tutela e la ricostruzione del corso dei fiumi stessi e delle loro sponde, nonché sulla porzione della vegetazione spontanea e dell'eventuale fauna che la caratterizza.
3. Sono inoltre soggette a tutela anche le acque stesse, mediante rigoroso controllo degli scarichi di qualsiasi natura e dei prelievi da chiunque effettuati.
4. In attesa della normativa regionale in applicazione della Legge 19 Maggio 1989, n.183, valgono, nelle zone agricole le disposizioni di seguito riportate:
  - a) le opere di sistemazione, così come gli interventi di captazione e di difesa idrogeologica, dovranno garantire una conoscenza dettagliata degli aspetti geologici, geomorfologici, vegetazionali oltre che le caratteristiche idrauliche e l'assetto territoriale del bacino.
  - b) per quanto riguarda gli interventi in alveo sarà consentita la regimazione delle acque previo studio di compatibilità ambientale.
  - c) gli Enti competenti dovranno determinare i limiti della potenziale massima esondazione dei corsi d'acqua, tale fascia potrà essere determinata unicamente da barriere naturali e in essa sono consentiti, oltre le opere di presidio, unicamente lavori di piantumazione e vegetazione destinate allo sviluppo della vegetazione ripariale, passaggi pedonali, ponti, attraversamenti infrastrutturali dell'alveo. E' comunque consentita in quest'area la pioppicoltura.
  - d) Nella fascia fino al raggiungimento dei 150 mt. dal confine esterno dell'area golenale è consentito il permanere di destinazioni d'uso agro-silvo-pastorale, che non comporti la realizzazione d'infrastrutture e strutture di supporto. Nel caso di previsioni di parchi naturali fluviali, in questa fascia sarà consentita la realizzazione di attrezzature ricreative del parco e servizi accessori, comunque nei limiti consentiti dal piano di Assetto.
  - e) Gli interventi di reimpianto vegetazionale dovranno essere realizzati con essenze scelte secondo la tabella A in allegato al Piano Paesistico Regionale (Atto 141/21 del 21/3/90).
  - f) Nelle fasce suddette è necessario rispettare la condizione naturale dei luoghi, evitando di immettere sul territorio interessato le attività in contrasto con l'uso degli elementi naturali: suolo, acqua, aria, evitando così, ogni apporto inquinante.

- g) E' comunque vietato da parte di soggetti privati qualsiasi tipo di intervento che non sia stato preventivamente autorizzato da tutti gli Enti preposti alla tutela dei rispettivi vincoli.

#### **1.11 - Aree e siti archeologici.**

1. Le aree e i siti archeologici individuati in sede di analisi, indipendentemente dal valore relativo loro attribuito, fanno parte integrante del patrimonio ambientale.
2. Tali aree e siti, sono soggetti a speciale tutela, anche in assenza di specifici provvedimenti assunti dalla competente Soprintendenza e fino a che non intervengano gli stessi.
3. Il perimetro delle eventuali aree interessate riportato negli elaborati di piano, comporta cautelativamente il vincolo di inedificabilità fino alla delimitazione delle aree stesse da parte dell'Ente competente.
4. Tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsivoglia genere nelle aree di interesse archeologico dovranno essere sottoposte, previo invio del relativo progetto, all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica competente.
5. Ogni eventuale rinvenimento dovrà essere tempestivamente comunicato alla Soprintendenza Archeologica da parte del Committente e della D.d.L.

#### **1.12 - Sistemazione aree verdi.**

1. Per gli interventi di sistemazione delle aree verdi, promossi da operatori pubblici che vengono individuati in sede di programmazione settoriale, lo studio di compatibilità ambientale, laddove previsto, deve essere parte integrante dei criteri di progettazione ai vari livelli (preliminare, definitiva, esecutiva) con particolare riguardo alla valutazione di ipotesi alternative di tracciato.
2. Per la salvaguardia di tali aree deve essere individuata una fascia di rispetto della profondità di mt.200, nella quale sono ammissibili interventi finalizzati alla fruizione delle stesse.
3. In sede di redazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e/o territoriale è la facoltà degli Enti Territoriali procedere alla riformulazione e perimetrazione delle fasce come sopra individuate, anche con profondità minori, qualora vi siano adeguate motivazioni.

Sono comunque ritenuti compatibili i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, rivolti a conservare e ripristinare spazi interni, conformazioni, volumetrie, strutture architettoniche e, in particolare tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del pregio storico-ambientale e/o artistico-architettonico.
- b) interventi di ristrutturazione edilizia parziale limitatamente alle parti che siano irrilevanti e in ordine al pregio storico-ambientale dell'emergenza e subordinatamente alla elaborazione di un progetto esteso all'intera emergenza.

#### **1.13 - Centri storici ed emergenze areali, puntuali, lineari.**

1. Per la individuazione dei nuclei di interesse storico ambientale si fa riferimento alla perimetrazione individuata nell'ambito degli elaborati di P.R.G. (zone omogenee individuate ai sensi del D.M. 2/04/1968 n. 1444).
2. Il limite delle fasce di rispetto delle emergenze -puntuali, lineari areali- di carattere storico-artistico e/o architettonico-ambientale è costituito, di norma, dall'involuppo delle emergenze, ivi comprese le relative pertinenze.

### **1.14 – Tutela, Valorizzazione e Fruizione del Patrimonio Culturale.**

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

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

## CAPO II

### Art. 2 - Prescrizioni urbanistico-edilizie.

#### 2.1 - Parametri urbanistici ed edilizi.

- Definizioni ed effetti

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale è regolata dai seguenti parametri oltre che dalle Rettifiche ed integrazioni di cui all'Allegato A dell'Intesa ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380." *Nota a)*

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

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggi di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area; e dalle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, come integrato dalla vigente normativa.

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

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

La S2 è espressa in mq.

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

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

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

Esprime il volume massimo, lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $St$  (mc./mq). (Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente). *Nota a)*

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

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria  $Sf$  (mc./mq.). (Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente). *Nota a)*

##### 2.1.6 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut).

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

##### 2.1.7 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

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

### **2.1.8 - Opere di urbanizzazione.**

Sono definite opere di urbanizzazione primaria:

strade locali e piazze a servizio degli insediamenti, spazi di sosta e parcheggio, spazi pedonali, rete di fognature, impianti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas, illuminazione pubblica ed aree verdi di rispetto o allo stato naturale a servizio della viabilità.

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria:

asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde pubblico di quartiere attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, mercati di quartiere, impianti sportivi di quartiere, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, purché di interesse locale e di quartiere, nonché i parcheggi di cui al punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, come integrato dalla vigente normativa.

Sono definite opere di allacciamento ai pubblici servizi:

i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, nonché i collegamenti vari di interesse generale.

### **2.1.9 - Superficie territoriale ( St ).**

Per superficie territoriale, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa (Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti). *Nota a)*

La superficie territoriale è espressa in mq.

### **2.1.10 - Comparto di attuazione ( C ).**

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

### **2.1.11 - Superficie fondiaria ( Sf ).**

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

In pratica si individua come la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico. (Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti).  
*Nota a)*

La superficie fondiaria si esprime in mq.

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

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

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

(Sagoma - Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.). *Nota a)*

#### **2.1.13 - 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.

#### **2.1.14 - 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.

#### **2.1.15 - Se (Superficie edificabile).**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori e entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi etc.). Rimangono tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile;

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro i limiti di superficie del 20% dell'area occupata dell'edificio (Ao) ovvero secondo le indicazioni degli strumenti attuativi;
- i locali garage totalmente interrati purché di altezza netta utile interna non superiore a mt. 2,40 o, in alternativa, quelli parzialmente interrati (purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del solaio, sia inferiore a mt.1,20), ed a condizioni che siano destinati (come pertinenze vincolate con atto unilaterale d'obbligo) entro il limite di superficie utile di 1 mq./3 mq. di superficie edificabile (Se). La superficie edificabile (Se) calcolata per i corrispondenti tipi edilizi e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:  $Se/Sf < Uf$ .
- i sottotetti non utilizzabili secondo le indicazioni di cui al successivo punto 2.4.3.
- i locali non abitabili interrati, anche se parzialmente, di altezza netta utile interna non superiore a ml. 2,40 destinati a cantine, depositi, magazzini e simili, purché contenuti entro la proiezione orizzontale coperta dall'edificio (Sc). (Superficie lorda SL - Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie). *Nota a)*

#### **2.1.16 - Sf (Superficie fondiaria).**

E' la superficie circoscritta dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.

#### **2.1.17 - Indice di piantumazione.**

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

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

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

#### **2.1.19 - If (Indice di fabbricabilità fondiaria).**

Esprime il volume massimo lordo di costruzione ( $V$ , espresso in mc.) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. (Indice di edificabilità fondiaria IF - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente). *Nota a)*

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

E' il volume calcolato moltiplicando la  $S_e$ , così come determinata nel precedente punto 2.1.15, per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'estradosso del solaio di copertura, qualora sia piana, per l'ultimo piano abitabile ovvero con i criteri espressi al successivo punto 2.4.3 per le coperture con falde inclinate. (Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda). *Nota a)*

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

E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi. (Superficie utile SU - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre). *Nota a)*

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

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

Sono servizi e accessori:

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

(Superficie accessoria SA - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile). *Nota a)*

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

E' il numero dei piani abitabili o agibili che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita nel precedente punto 2.1.15. (E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL). *Nota a)*

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

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

- a) il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura o dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura orizzontale anche se con parapetto purché avente altezza inferiore a mt. 1,20;
- b) la parte superiore del parapetto nel caso che lo stesso abbia altezza superiore a mt. 1,20. In questo caso l'altezza così calcolata sarà decurtata di mt. 1,20;
- c) le quote di imposte del tetto (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso che queste siano poste a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde abbiano una pendenza inferiore al 35%;
- d) il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 35%.

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. Le quote delle sistemazioni esterne potranno apportare variazioni a quelle preesistenti per una altezza massima di ml. 1,20, fatta eccezione per le rampe di accesso a locali interrati o seminterrati. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, o se il piano stesso è a 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.

Per piano di intradosso orizzontale virtuale si intende il piano orizzontale passante nel punto dove si individua l'altezza media del locale stesso. L'altezza media si ottiene dalla semisomma tra l'altezza minima prevista per un locale abitabile dalle presenti norme e l'altezza massima del locale stesso.

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

Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale, ma in modo lineare e frontale unicamente fra le parti di edificio (pareti) fronteggianti, in maniera perpendicolare da ciascuna parete, e non lateralmente.

Il limite minimo non sussiste qualora fra le frontistanti facciate non sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento ideale di una od entrambe le facciate porti ad un loro incontro, sia pure per un limitato segmento, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini stabilite per le singole zone di riferimento.

Ai fini delle distanze dai confini di proprietà private, fermo restando il rispetto delle norme del Codice civile, gli aggetti, dei balconi e delle logge, non possono superare 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio e gli stessi confini di proprietà. Altrettanto di casi per i confini urbanistici relativi a zone con diverse destinazioni d'uso verso i quali deve essere rispettato l'indice di visuale libera 1/2 con un minimo di ml. 5,00, fatto salvo il rispetto di allineamenti precostituiti consentito dalle presenti N.T..

Per la edificazione a confine si specifica quanto segue:

- in caso di confine impegnato da un solo fabbricato, il fabbricato costruendo può essere sempre posizionato, in senso orizzontale, entro la sagoma del fabbricato esistente, mentre può impegnare il confine non interessato dalla costruzione esistente solo previa stipula di accordo scritto con il confinante;
- il confine si intende completamente impegnato in senso verticale se il fabbricato esistente presenta la parete a confine di altezza pari a quella massima del fabbricato stesso, o presenta sul confine la linea di gronda nel caso di tetto a una o due falde. 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;
  - distanza tra pareti entrambe non finestrate pari a ml. 6,00 con un minimo dal confine pari a ml. 1,50.

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

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

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

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

(Superficie coperta SC - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m). *Nota a)*

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

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie fondiaria,  $Rc = Sc/Sf$ .

#### **2.1.29 - Lunghezza massima dei prospetti.**

E' la più lunga proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

#### **2.1.30 - Allineamento.**

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

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

In questo secondo caso l'allineamento sul fronte strada, etc., è rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal:

- a) prolungamento sul lotto da edificare, della parete, prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio;

- b) congiungimento dei due punti avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare. In ogni caso, comunque, la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza etc., non può essere inferiore a quella minima, attualmente esistente, degli altri edifici considerati per la determinazione dell'allineamento.

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

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

#### **2.1.32 Rapporto tra volume edificabile (V) e superficie edificabile (Se)**

Indica l'altezza, espressa in metri, che rappresenta il rapporto tra volume (V) e superficie edificabile (Se) secondo la seguente formula:

$$V/Se = 3,2$$

### **2.2 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.**

**2.2.1** - Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio anche a mezzo di comparti con piano-volumetrico, di P.R.E. o di piani attuativi ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa del Piano.

**2.2.2** - Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti (Sf) sia nei casi di intervento edilizio diretto, o sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici generali, di dettaglio e attuativi.

In quest'ultimo caso, il volume e la superficie utile edificabile complessiva risultano dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e di intervento.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella inerente ai singoli lotti, depurata dalle strade di uso pubblico, da eventuali zone di rispetto non edificabili e da altre specifiche destinazioni d'uso indicate dal Piano Regolatore o dal Piano Attuativo.

**2.2.3** - Qualora le previsioni di nuova viabilità, parcheggi o di adeguamento dell'esistente incidano su lotti di proprietà privata, in caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della superficie afferente tali previsioni, è consentito utilizzare ai fini edificatori anche la quantità di volume o di superficie edificabile risultante dall'applicazione dell'indice di zona alla superficie ceduta gratuitamente.

La cessione di tale superficie dovrà avvenire mediante stipula di apposita convenzione.

### **2.3 - Tipologia degli interventi.**

#### **2.3.1 - Manutenzione ordinaria.**

Sono "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

#### **2.3.2 - Manutenzione straordinaria.**

Sono "interventi di 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel

frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; *Nota b)*

### **2.3.3 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.**

Sono "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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;

### **2.3.4 - Ristrutturazione edilizia.**

Sono "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi 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 tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti

sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

### **2.3.5 - Ristrutturazione urbanistica.**

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

### **2.3.6 - Interventi di nuova costruzione.**

Sono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

**2.3.6.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 2.3.6.6);

**2.3.6.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

**2.3.6.3)** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

**2.3.6.4)** l'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi e, in specie, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, previa procedure autorizzative di cui all'Art. 87 del D.lgs. 259/03 e s.m.i..

**2.3.6.5)** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;

**2.3.6.6)** gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

**2.3.6.7)** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

### **2.3.7 - Interventi relativi ad aree scoperte.**

Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli volti alla formazione di cortili e giardini, o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, escluse le lavorazioni indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno strumentali all'attività delle coltivazioni.

### **2.3.8 - Interventi di demolizione.**

Per l'intervento di demolizione si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata inidoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le modalità previste dallo strumento di pianificazione generale comunale.

Lo stato di consistenza dell'edificio da demolire deve risultare da atto notorio reso nelle forme di legge dal proprietario accompagnata da perizia giurata prodotta da tecnico abilitato mediante preventivo rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi.

### **2.3.9 - Interventi di modifica di destinazione d'uso.**

Sono di modifica di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque variazione della destinazione d'uso di unità edilizia o di parte di unità stessa.

Sono soggette a permesso di costruire previa corresponsione degli oneri concessori, le modifiche di destinazione d'uso che comportino, anche distintamente:

- a) una variazione di destinazione d'uso consentita dalle N.T. degli strumenti urbanistici comunali della Se totale esistente o assentita o che, comunque, non sia in contrasto insanabile con le presenti N.T.;
- b) una variazione di destinazione d'uso consentita dalle presenti N.T. che preveda il pagamento di oneri di urbanizzazione superiore a quelli previsti per la destinazione d'uso esistente o assentita;
- c) una variazione di destinazione d'uso consentita dalle presenti N.T. che incida sulla dotazione di spazi pubblici di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
- c) una variazione di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate.

Sono subordinate ad un titolo abilitativo ai sensi e agli effetti D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni le modifiche di destinazioni d'uso senza opere a ciò preordinate non ricomprese nei precedenti commi.

Non sono necessarie né la concessione, né l'autorizzazione per i mutamenti di destinazione d'uso relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o degli strumenti esecutivi.

### **2.3.10 - Interventi di edilizia sperimentale.**

Sono di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.

Tali interventi sono ammissibili mediante autorizzazione purché le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e ad esclusivo titolo di sperimentazione e successivamente demolite o rimosse.

### **2.3.11 - Interventi diversi o per opere minori.**

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla riproduzione di distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio

figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano:

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole di diversa natura.

#### **2.3.12. – Manufatti precari e provvisionali.**

Sono precari e provvisionali i manufatti soggetti a limitazione temporale stagionale asseverata con dichiarazione sostitutiva di notorietà in cui viene indicata la data di rimozione comunque non superiore ad un anno.

### **2.4 - Classificazioni dei piani e dei locali**

#### **2.4.1 - Piani Interrati.**

Sono quelli i cui locali si sviluppano completamente ovvero con oltre la metà dell'altezza dei singoli locali al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio. (Piano interrato - Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio). *Nota a).*

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati a fini residenziali e, salvo casi particolari previsti da specifiche norme degli strumenti urbanistici attuativi, possono essere utilizzati esclusivamente per uso commerciale, tecnologico, trasportuale e per locali accessori; per tali locali deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurati ricambi d'aria, illuminazione, vie di fuga, etc. nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque preventivamente approvato dalla A.S.L..

Le altezze nette utili interne devono rispettare quelle indicate dalle presenti N.T., dal Regolamento Edilizio ovvero quelle prescritte dalle vigenti disposizioni in materia. –.

#### **2.4.2 - Piani seminterrati.**

Sono quelli i cui locali hanno il pavimento ad un livello più basso della sistemazione esterna del terreno, l'intradosso del soffitto ad un livello più alto della sistemazione stessa e quando non meno della metà dell'altezza dei singoli locali sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione del terreno. (Piano seminterrato - Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio). *Nota a).*

I seminterrati salvo casi particolari stabiliti dagli strumenti urbanistici attuativi, possono essere agibili o abitabili e destinati alla abitazione diurna e agli altri usi consentiti nelle singole zone qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a quelle indicate nel Regolamento Edilizio e nelle presenti N.T., salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso dalle vigenti disposizioni in materia.

Per l'abitabilità e l'agibilità devono essere soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

Per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, dovrà, altresì, rispettare le seguenti specifiche condizioni:

- pavimento di mt. 1,00 più elevato dal livello massimo delle acque del sottosuolo;

- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo;
- le finestre, di superficie superiore a 1/10 della superficie del pavimento con mt. 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all'aria libera.

#### 2.4.3 - Piani sottotetti.

Sono quelli ubicati sotto le falde del tetto. (Sottotetto Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante). *Nota a)*

I locali del computo possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Ai fini del computo della "Se" e del volume, i sottotetti si intendono non utilizzabili e quindi non rientranti nel computo delle quantità edilizie quando presentano le seguenti caratteristiche:

- 1) il piano di imposta delle falde non superi l'altezza di 30 cm, misurata dall'intradosso del solaio di copertura al piano di calpestio del sottotetto;
- 2) la pendenza delle falde è contenuta entro un'inclinata del 35%;
- 3) l'altezza netta interna misurata come distanza tra colmo e piano di calpestio, non risulti superiore a mt. 2,00.

Nel caso in cui una o più di tali prescrizioni non sia rispettata, il piano sottotetto concorre alla formazione del numero dei piani fuori terra e la superficie "Se" e il volume "V" saranno interamente calcolati con il seguente criterio:

a) superficie "Se"= volume vuoto per pieno/3;

b) volume "V"= volume vuoto per pieno.

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

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

#### 2.4.4 - Classificazione locali.

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a) locali principali: (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) locali accessori interni agli alloggi: (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere, scale interne);
- c) locali accessori esterni agli alloggi: anche comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, lavatoi comuni, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, -rimesse, magazzini, depositi, etc.- autorimesse singole e collettive, androni e vani scale comuni, logge e balconi); limitatamente alle tipologie uni-bifamiliari singole, associate o a schiera (sale per hobby, gioco, intrattenimento, piccoli lavori, etc.)
- d) locali a diversa destinazione: inerenti attività turistiche, produttive, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sala di esposizione, sale riunioni, palestre, bar-ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici e relativi locali accessori etc.).

#### **2.4.5 - Altezze utili interne.**

Le altezze nette interne dei piani tipo a destinazione residenziale in genere non possono essere inferiori a ml 2,70 per i locali principali e a ml 2,40 per i locali accessori fatte salve maggiori altezze previste da specifiche norme e regolamenti igienici e di sicurezza per le destinazioni d'uso pubbliche, produttive o indicate dalle presenti norme tecniche.

Gli accessori esterni agli alloggi, escluse le sale per hobby, gioco, intrattenimento, piccoli lavori, etc., relative alle tipologie uni-bifamiliari indicate al precedente comma c), non potranno avere altezza inferiore a ml. 2,20.

#### **2.4.6 - Volumi tecnici.**

Tutte le superfici (Se) o i volumi (V) dei volumi tecnici concorrono al computo della Se o del volume complessivo fatta eccezione per gli extracorsa degli ascensori e dei torrioni delle scale eventualmente fuoriuscenti dal piano di copertura, per le canne fumarie, per i volumi totalmente interrati per depositi di combustibili liquidi o gassosi e per la raccolta dei liquami.

### **2.5 - Eliminazione delle barriere architettoniche.**

#### **2.5.1 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone portatori di handicap: Luoghi da sottoporre a particolare disciplina.**

I luoghi da sottoporre a particolare disciplina per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono quelli indicati nel D.P.R. 24/7/1996 n° 503 e nella legge 9/1/1989 n° 13.

Gli interventi sugli edifici, aree di pertinenza o spazi pubblici e le parti da sottoporre a particolari soluzioni architettoniche sono:

- a) per gli edifici e strutture pubbliche: quelli previsti dal D.P.R. 24/7/1996;
- b) per edifici privati (residenziale e/o di uso pubblico): quelli previsti dalla legge n° 13 del 9/1/1989 e dal relativo regolamento di attuazione emanato con D.M. LL.PP. 14/6/1989, n° 236.

### **2.6 - Viabilità e parcheggi.**

#### **2.6.1. Previsioni di P.R.G. e progettazione esecutiva della viabilità.**

I nuovi percorsi viari indicati negli elaborati di P.R.G. possono essere variati come tracciato e come sezione in sede di progettazione esecutiva all'interno delle fasce di rispetto o di distacco minimo degli edifici afferenti lo specifico tipo di viabilità senza che ciò comporti variante al P.R.G. stesso, solo nei casi previsti dal D.P.R. 327/01 (art. 12, comma 2)

In assenza di progetto esecutivo le indicazioni scritto-grafiche di P.R.G. si intendono prescrittive.

I tracciati viari eventualmente previsti nelle tavole di P.R.G. all'interno dei perimetri delle aree soggette a piano preventivo, devono intendersi indicativi e non prescrittivi. Pertanto, eventuali modifiche anche sostanziali di tracciato, non costituiscono variante al P.R.G..

#### **2.6.2. Previsioni di P.R.G. e progettazione esecutiva dei parcheggi.**

Le aree a parcheggio pubblico indicate negli elaborati di P.R.G. possono essere variate in sede di convenzionamento o di progettazione esecutiva solo per modesti adeguamenti

perimetrali senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso, ferma restando la superficie minima prevista e comunque nei limiti della legislazione vigente in materia.

In assenza di progetto esecutivo o di convenzionamento le indicazioni scritto-grafiche si intendono prescrittive.

---

**Nota all' Art. 2 (Prescrizioni urbanistico-edilizie)**

*Nota a): Rettifiche ed integrazioni di cui all'Allegato A dell'Intesa ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16- 11-2016)"*

*Nota b): la presente disposizione è stata modificata dall'art. 10, comma 1, lett. b) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76. La lettera d) e successivamente dal D. L. 1 marzo 2022, n. 17, convertito con modificazioni dalla L. 27 aprile 2022, n. 34, e dal D. L. 17 maggio 2022, n. 50, convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2022, n. 91.*

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

### CAPO I

#### **Art. 3 - Attuazione del P.R.G.**

##### **3.1 - Strumenti di attuazione del Piano Regolatore.**

L'attuazione del Piano regolatore avviene:

- a) mediante piano urbanistico attuativo;
- b) mediante intervento edilizio diretto.

L'intervento diretto, sulla base del rilascio del permesso di costruire è consentito in funzione dello stato dell'urbanizzazione e dell'edificazione, delle prescrizioni progettuali di dettaglio fornite dal Piano regolatore, in ordine alla esistenza e idoneità delle opere di urbanizzazione e alle modalità ed agli impegni per la loro realizzazione da parte del Comune o dei privati, disciplinati in normativa (Comparto edificatorio, atti d'obbligo unilaterali).

Le planimetrie del Piano Regolatore specificano ed individuano gli ambiti territoriali, le aree e gli immobili dove realizzare, interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nonché i relativi strumenti di attuazione preventivi (P.P. - P.E.E.P. - Piani di recupero - P.I.P. - P.L.) o diretti (comparti con planovolumetrico, permessi di costruire con atti d'obbligo).

Ai fini dell'intervento edilizio diretto, è prescritto il lotto o unità minima secondo disposizioni normative e/o grafiche di Piano Regolatore.

Gli asservimenti di aree residuali contigue afferenti la stessa zonizzazione ai fini dell'edificazione con concessione diretta, e la eventuale esecuzione o adeguamento di opere di urbanizzazione a carico del concessionario sono disciplinati da atto d'obbligo alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire o della formazione del comparto edificatorio. Deve comunque essere dimostrata, mediante perizia giurata, la sussistenza della potenzialità edificatoria dei lotti interessati al momento della richiesta.

In assenza di progetti urbanistici di dettaglio, connessi con il P.R.G., non possono essere autorizzati interventi con indici di fabbricabilità territoriale superiori a 1,5 mc./mq. (It) e con indici di utilizzazione territoriale superiore a 0,5 mq/mq (Ut) e con indici di fabbricazione fondiaria e di utilizzazione fondiaria superiori rispettivamente a 3 mc./mq. (If) e a 1 mq./mq. (Uf) e di altezza superiore a m. 15.

In assenza di opere di urbanizzazione e di progettazione urbanistica di dettaglio, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di uno degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata previsti dalla Legislazione vigente e precisamente:

**1) Piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica:**

- a) Piano Particolareggiato di esecuzione di edilizia pubblica;
- b) Piani paesistici di aree ex Legge 431/85;
- c) Programmi integrati ex art. 16 della Legge 17.2.1992 n. 179;
- d) Piani di aree Comunali ex art. 7 della Legge 47/90;
- e) Piani attuativi dei comparti di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) previsti dalla Legge 18.4.62 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 24 della L.R. 18/83 nel testo vigente nelle forme di cui all'art. 12/10;
- f) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni e all'art. 25 della L.R. 18/83 nel testo vigente;
- g) Piani di recupero (P.R.P.E.) del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978 n. 457 e dell'art. 27 e seguenti della Legge Regionale 18/83 nel testo vigente;

- h) Piani di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi di cui al Titolo II della Legge Regionale 17.5.85 n. 48.
- 2) Piani urbanistici preventivi di iniziativa privata:
- a) Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata (riferito ad un comparto di attuazione individuato nelle tavole del P.R.G. o altrimenti individuato nei limiti indicati dalla presente normativa);
  - b) Piani di recupero di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978 n. 457 ed all'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83 del testo vigente.

Nell'intervento urbanistico preventivo di cui al presente articolo le quantità degli standards di urbanizzazione primaria e secondaria di cui si prevede la cessione, nel rispetto delle singole prescrizioni di zona, a prescindere dal soggetto che la realizza, devono intendersi cedute in uso pubblico, con vincolo permanente registrato e trascritto, e pertanto gli impegni di gestione e manutenzione delle stesse devono essere esplicitamente previsti negli atti convenzionali.

Tale procedura può essere invocata dai soggetti interessati anche per gli atti già stipulati e previa monetizzazione di cui al successivo articolo.

Le planimetrie di P.R.G. precisano la delimitazione e le unità minime di intervento urbanistico degli ambiti assoggettati al piano di attuazione.

Le unità minime d'intervento urbanistico seguono la dimensione minima cui deve essere riferita l'attuazione del Piano su iniziativa pubblica o privata separate o congiunte.

All'interno delle unità minime di intervento si delimita l'ambito da attuarsi tramite iniziativa pubblica (L. 167/1962 L. 457/1978) o privata, (comparti di cui all'art. 26 della L.R. 18/83, concessioni singole con atti d'obbligo).

I piani per l'edilizia economica e popolare ed i piani delle aree da destinare alle attività produttive, costituiscono singolarmente una unità minima di intervento urbanistico.

I piani di lottizzazione convenzionata sono estesi a comparti di attuazione unitaria non inferiori ad 1 ettaro.

### **3.2 - Piano di Lottizzazione e Comparto di attuazione.**

Il Piano di Lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona, i parametri urbanistici e tutte le prescrizioni del P.R.G., e deve essere esteso ad un Comparto di attuazione individuato dal P.R.G. o altrimenti individuato nel rispetto delle presenti N.T.

Il Comparto di attuazione rappresenta l'unità di intervento urbanistico; esso comprende, oltre alle aree nette edificabili anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le eventuali zone di rispetto stradale e di rispetto dell'abitato ed eventuali immobili. Nel caso di eventuali immobili esistenti la volumetria espressa da questi ultimi deve essere detratta dalla volumetria realizzabile nell'ambito soggetto a piano preventivo a condizione che sia contenuta entro quella derivante dall'applicazione dell'indice di zona e alla superficie del lotto di proprietà.

Il Piano di Lottizzazione è costituito da uno schema di convenzione con allegato progetto plano-volumetrico; esso deve indicare, per l'intero Comparto, l'utilizzazione dettagliata della superficie territoriale, la viabilità interna e le altre opere di urbanizzazione primaria, l'eventuale distribuzione e composizione plano-volumetrica degli edifici nelle zone edilizie, i relativi indici di utilizzazione fondiaria, le aree pubbliche di interesse collettivo e specificatamente quelle definite per opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 2.1.8, le tipologie edilizie.

Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel Comparto sottoposto a Piano di Lottizzazione, la lottizzazione stessa può essere promossa anche solo da una parte dei proprietari ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

In questo caso a norma dell'art. 26 della L.R. 12.4.1983 n. 18, i suddetti proprietari possono farne espressa richiesta al Comune che, con propria delibera di Giunta, può disporre la formazione dei comparti di Piano.

Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto (\*). I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedentemente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

Quando sia decorso inutilmente il termine suddetto, il consorzio procederà all'espropriazione del Comparto a norma della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La deliberazione di giunta con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.

Per l'assegnazione del comparto qualora non si costituisca il consorzio il Comune procederà a mezzo gara.

Dopo l'approvazione del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, e adeguato il Piano alle eventuali osservazioni provinciali, ex art. 20 L.R. 18/83 nel testo in vigore (art. 15 L.R. 70 e successive modifiche) il rilascio delle singole concessioni edilizie conformi è subordinato alla stipulazione, fra Comune e le proprietà interessate, di una apposita convenzione riguardante, da parte delle proprietà interessate:

- la cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria previste dal progetto allegato alla convenzione stessa a servizio dell'intera zona;
- l'esecuzione a completo carico delle proprietà interessate di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al comparto;
- la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria come da progetto planovolumetrico allegato alla convenzione, che comunque non devono risultare in misura inferiore a quanto previsto dalle norme di zona né essere variate in modo da alterare, nella sostanza, le indicazioni grafiche del P.R.G. che assicurano la dotazione minima degli standards stabiliti dal D.M. del 2.4.68 n. 1444 per le esigenze complessive del P.R.G. stesso;
- il pagamento della incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto stabilito dall'apposita Deliberazione Comunale di cui al successivo art. 23, da effettuarsi conformemente a quanto previsto dall'art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10;
- i tempi ed i modi di esecuzione delle opere in conformità al progetto allegato alla convenzione, nonché congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa, nella misura minima dell'importo delle opere come da computo metrico estimativo redatto a cura del lottizzante, sulla scorta del Prezziario Regionale vigente all'epoca della stipula della convenzione (\*) e comunque fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 163/06 e s.m.i..

---

(\*) La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al Consorzio, notificato nelle forme citazioni civili a cura d'altro proprietario di aree di immobili o porzioni di immobili compresi nello stesso comparto e con verbale di mancata costituzione o adesione al Consorzio.

(\*) Ove all'interno del comparto ricadano aree di proprietà comunale sulle quali il Comune non intende intervenire direttamente, la partecipazione del Comune al Consorzio di Comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

### **3.3 - Urbanizzazione e costi.**

Sono definite rispettivamente opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere specificate all'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847 ed all'art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865, nonché le opere necessarie ad allacciare l'area o la zona di intervento ai pubblici esercizi come meglio specificato al precedente punto 2.1.8.

La determinazione del corrispettivo della concessione edilizia, vale a dire l'incidenza dell'onere di urbanizzazione e/o del costo di costruzione, è determinato sulla scorta della L.R. 25.10.1977 n. 63 e successive modifiche ed integrazioni.

### **3.4 - Deliberazione Comunale sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rappresentati dai costi monetari necessari per la concreta attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e degli eventuali costi monetari sostitutivi della cessione di aree di cui all'art. 8 ed all'art. 17 della L. 6.8.1967 n. 765, nonché all'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Tali oneri, ai sensi degli artt. 8 e 10 della L. 6.8.1967 n. 765, e dell'art. 5 della L. 28.1.1977 n. 10 sono da addebitarsi ai privati o agli Enti che procedono all'attuazione del P.R.G. nelle sue diverse forme, nei termini previsti al comma successivo.

Il Consiglio Comunale delibera, per tutte le diverse zone, l'incidenza degli oneri suddetti sulla base delle tabelle parametriche Regionali di cui all'art. 5 della L. 28.1.1977 n. 10.

### **3.5 - Oneri sostitutivi. Monetizzazione di opere o aree di urbanizzazione non cedibili e/o inutilizzabili.**

A scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, previa sottoscrizione di apposita convenzione.

La suddetta possibilità si intende estesa anche ai casi di ravvisata necessità, da parte del Comune che la ditta realizzi direttamente opere di urbanizzazione primarie e secondarie relative a standards indicati dal P.R.G. perimetralmente o esternamente al comparto (per gli interventi urbanistici preventivi) o all'area d'intervento (per quelli diretti).

Viceversa, fermo restando le quantità minime degli standard urbanistici stabiliti dal D.M. 1444/68 da parte del concessionario che dovranno essere sempre garantite ed attuate, previa deliberazione della Giunta Comunale, è possibile monetizzare la parte eccedente le quantità minime degli standard delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e le aree da cedere, soltanto nei casi di dimostrata e concreta impossibilità di realizzazione e/o cessione di opere e/o aree di urbanizzazione e di contemporanea dimostrata non convenienza di acquisizione da parte del Comune.

In questo caso il Comune ha la facoltà di imporre la monetizzazione, della quota parte eccedente di cui sopra, delle aree per le quali sia già stato stipulato atto di impegno a cedere e per le quali non risulti ancora definita la cessione della stessa e non risulti più utilizzabile da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le previsioni di aree da destinare a standards urbanistici ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, da commisurare agli abitanti insediati ed insediabili, devono essere cedute obbligatoriamente al Comune in proprietà pubblica, il cui solo uso, eventualmente, può essere demandato all'attuazione privata per il tramite di convenzioni o altri atti di natura equivalente.

Il soddisfacimento dello standard deve essere sempre raggiunto.

### **3.6 - Grado di urbanizzazione.**

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie dirette il territorio comunale, suddiviso negli elaborati di P.R.G. in due zone ricomprese all'interno e all'esterno di apposito perimetro dalle aree edificate con continuità (perimetro che definisce contemporaneamente i centri

edificati ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71 ed i centri abitati ai sensi della L. 765/67), presenta diversi gradi di urbanizzazione i cui requisiti minimali devono ricomprendere le seguenti opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio del lotto edificatorio ovvero con possibilità di allaccio alle stesse:

1) all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità:

- strada pubblica (con possibilità di parcheggio)
- rete fognaria
- rete idrica
- rete elettrica
- illuminazione pubblica
- rete telefonica

2) fuori dal perimetro delle aree edificate con continuità:

- strada pubblica o privata (con possibilità di parcheggio pubblico)
- rete fognaria o idoneo sistema di smaltimento certificato A.S.L.
- rete idrica o pozzo artesiano certificato A.S.L.
- rete elettrica

In mancanza di una o più delle opere sopra elencate, nel caso in cui le stesse siano indicate nei grafici di P.R.G. e non vi sia la previsione di realizzazione nel triennio, la concessione può essere rilasciata previa stipula di apposito atto d'obbligo trascritto nelle forme di legge in cui il concessionario, nel periodo di validità della concessione, realizzi a proprie cure e spese le opere e gli allacci mancanti, previa cessione gratuita delle aree di proprietà necessarie alla realizzazione delle opere stesse.

### **3.7 - Modalità e termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione.**

1) Le opere pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici di interesse pubblico ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità di cui al precedente punto 3.6 devono essere sottoposte a programmazione quanto meno quinquennale, in relazione alla popolazione e alle attività produttive insediate o insediabili sulla scorta delle indicazioni fornite dal presente P.R.G., mediante apposito programma di intervento temporale-finanziario che preveda, oltre alle priorità, le modalità di copertura finanziaria degli interventi stessi.

2) Le opere pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici di interesse pubblico ricadenti fuori dal perimetro delle aree edificate con continuità di cui al precedente punto 3.6 devono essere incluse in apposito P.P.A. (reso obbligatorio dal presente P.R.G. per tutti gli interventi esterni al citato perimetro) di cui al capo III, artt. 65, 66 e 67 della L. 18/83 nel testo vigente.

Si può derogare alla formazione del P.P.A. solo nel caso di interventi pubblici o di interesse pubblico di tipo puntuale inclusi in programmi e finanziamenti pubblici da attuarsi con le modalità indicate nelle presenti N.T. e per gli interventi compatibili nelle zone produttive agricole di salvaguardia ambientale, così come individuate negli elaborati di P.R.G. dalle presenti N.T..

## CAPO II

### **Art. 4 - Norme da osservarsi nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi.**

Nella redazione dei piani attuativi del P.R.G., piani particolareggiati, piani di zona della Legge 18.4.1962 n. 167, lottizzazioni convenzionate, piani di recupero del patrimonio edilizio, piani per insediamenti produttivi e sulle prescrizioni esecutive sul P.R.E., devono essere osservate le seguenti disposizioni; fatte salve diverse specifiche prescrizioni scritte e/o grafiche di P.R.G.:

#### **4.1 - Dimensionamento dell'edificazione e delle urbanizzazioni nei nuovi insediamenti.**

Le dimensioni delle nuove edificazioni e delle nuove opere di urbanizzazione si determinano applicando gli standards di seguito specificati al numero di abitanti previsti dal piano generale sull'area oggetto di intervento (oppure calcolati sulla base della densità abitativa prevista sull'area stessa).

#### **4.2 - Standard residenziale.**

Ad ogni abitante sono attribuiti non più di 30 mq. di superficie lorda edificabile di costruzione ad uso residenziale (esclusi locali accessori esterni e locali con altre destinazioni come indicato nelle presenti N.T.).

Ai fini del dimensionamento dell'edificazione, l'indicatore prioritario da assumere è la superficie lorda edificabile (Se).

#### **4.3 - Standards di locali ed edifici non residenziali.**

Negli edifici residenziali ovvero in edifici a specifica destinazione possono essere realizzate superfici edificate per funzioni di interesse locale, nella misura variabile indicata nelle specifiche zone delle presenti N.T.

I locali e gli edifici destinati integralmente ad uso diverso da quello residenziale devono essere vincolati permanentemente a tale uso (con atto registrato e trascritto a cura e spese del proprietario). Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, sono consentiti nel rispetto di indici e parametri indicati nelle presenti N.T..

Per locali ed edifici non residenziali si intendono quelli inerenti ad attività turistiche, commerciali, produttive e direzionali.

#### **4.4 - Standards urbanistici per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse comune.**

Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni deve essere riservata per servizi e attrezzature pubbliche, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità complessiva minima di:

- 24 mq./ab salvo diverse specifiche previsioni scritte e/o grafiche di P.R.G. di cui non meno di 15mq./ab da destinare interamente a verde pubblico (parchi, attrezzature sportive e ricreative).

Le dotazioni sopra indicate non possono comunque, in nessun caso, risultare inferiori a quanto previsto dalle relative norme di zona e dalle indicazioni grafiche di P.R.G.

#### **4.5 - Ripartizione e compensazione di standards.**

Negli strumenti attuativi relativi ad insediamenti residenziali, le quantità di spazi pubblici sopra specificate dovranno essere ripartite fra le varie destinazioni pubbliche in conformità delle indicazioni degli artt. 3 e 4 del DM 2.4.1968 n.1444.

Nel rispetto della dotazione globale di standards tuttavia, le ripartizioni di cui sopra possono essere modificate in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale in relazione agli effettivi fabbisogni documentati dei vari tipi di servizi, anche configurando una intercambiabilità di uso delle attrezzature. Le dotazioni per le diverse destinazioni sono suscettibili di incrementi nel rispetto di specifiche disposizione normative o per ragioni tecnico-urbanistiche, o compositive dello spazio urbano.

**4.6 - Standards di spazi di uso pubblico e di parcheggio per le zone a destinazione non residenziale.**

Per le destinazioni commerciali, direzionali e turistiche, dovranno essere previsti spazi pubblici escluse le sedi viarie in ragione di non meno di mq. 1,0 ogni mq di superficie edificabile Se, di cui almeno la metà per parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 2, secondo comma della L. 122/89).

Per gli insediamenti industriali ed artigianali, dovranno essere previsti spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) in ragione di non meno del 10% della intera superficie del comparto di intervento o della superficie fondiaria di cui non meno della metà da destinare a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 2, secondo comma della L. 122/89).

**4.7 - Insediamenti commerciali.**

I Piani attuativi dovranno fornire adeguate specificazioni di dettaglio relative agli esercizi commerciali all'ingrosso, ai centri commerciali ed a grandi esercizi commerciali al dettaglio, se esistenti o previsti ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 62/99.

**4.8 - Standards per il recupero del patrimonio esistente.**

Le aree libere e le unità immobiliari di proprietà pubblica o acquisibili a tal fine interne alle aree storicamente consolidate e alle aree edificate con continuità, come successivamente definite, devono essere prioritariamente destinate per il reperimento degli standards di uso pubblico.

### CAPO III

#### Art. 5 - Destinazione d'uso degli edifici e delle aree.

**5.1** - Per le varie parti di territorio disciplinate dal presente strumento urbanistico, sono indicate le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree.

La disciplina d'intervento (norma scritta e cartografica) precisa le destinazioni obbligatorie e quelle escluse.

Il rilascio del Permesso di Costruire ed il certificato di abitabilità e di agibilità sono subordinati alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto di vincolo del fabbricato al mantenimento della destinazione d'uso prevista nella specifica zona di P.R.G.

**5.2** - Le destinazioni specifiche nel piano urbanistico e contenute nelle presenti norme tecniche si riferiscono a quelle principali, intendendo per queste ultime quelle qualificanti.

Sono consentite le destinazioni d'uso complementari o accessorie a quelle principali che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità.

**5.3** - Le destinazioni d'uso specificate nel piano urbanistico e da indicare in sede di rilascio di permesso di costruire nei limiti indicati dalle presenti norme, sono suddivise tra quelle di interesse locale e quelle di interesse generale come appresso indicate.

Nel caso di destinazioni d'uso non ricomprese nel presente punto 5.3 si devono intendere di interesse locale quelle limitate all'ambito di quartiere e di interesse generale quelle con valenza comunale o sovracomunale.

Al fine della attribuzione del tipo di destinazione d'uso, nel caso di incerta classificazione, si deve fare riferimento alla iscrizione obbligatoria ai fini previdenziali della attività principale esercitata.

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>DI INTERESSE LOCALE</b>	<b>DI INTERESSE GENERALE</b>
5.3.1. RESIDENZIALE	- RESIDENZA E RELATIVI ACCESSORI Abitazioni, depositi e magazzini non di vendita, affittacamere (max 12 posti letto)	- RESIDENZA E RELATIVI ACCESSORI Ville e palazzi unifamiliari con parco
5.3.2. ISTRUZIONE PUBBLICA E PRIVATA	- SCOLASTICA Istituti e scuole di grado primario e del ciclo dell'obbligo	- SCOLASTICA Istituti e scuole di grado secondario, Università
5.3.3. AREE DI INTERESSE COMUNE (Servizi pubblici e privati)	- CULTURALE Gallerie d'arte, biblioteche, sale di esposizione mostre  - RELIGIOSO Chiese ed altri luoghi di culto, comprese sale ed oratori adiacenti, sedi parrocchiali  - SANITARIO Dispensari, consultori medici e Pediatrici.  - ASSISTENZIALE Case per anziani, centri di prima accoglienza  - SOCIALE Centri sociali e centri civici di quartiere, associazioni  - SPORTIVO Aree attrezzate per il gioco e lo sport, campi da gioco per calcio, tennis, bocce, basket, etc., piste di pattinaggio, piscine scoperte, mini-calcio, maneggi, altri luoghi	- CULTURALE Studi radiotelevisivi, musei, centri culturali, edifici di esposizioni culturali ed artistiche, strutture scientifico-culturali  - RELIGIOSO Santuari, conventi, seminari  - SANITARIO Ospedali, case di cura, convalescenziari, cliniche, centri di riabilitazione, centri di servizi sanitari (ASL) e strutture di supporto relative (centri di ricerca, pubblici esercizi, etc.), centri diagnostici, ambulatori e poliambulatori, servizi sociosanitari  - ASSISTENZIALE Orfanotrofi, brefotrofi, etc.  - SOCIALE Centri di servizi sociali  - SPORTIVO Stadi, palazzetti per lo sport, campi di tiro, velodromi, autodromi, ippodromi, volo a vela, campi da golf, piscine coperte, palestre, campi da

DESTINAZIONE D'USO	DI INTERESSE LOCALE	DI INTERESSE GENERALE
<p>5.3.4. VERDE PUBBLICO E PRIVATO</p>	<p>di intrattenimento attivo all'aperto e relativi accessori di servizio (servizi igienici, spogliatoi, rifugio, soccorso, ristoro, etc.)</p> <p>- RICREATIVO Clubs (esclusi quelli aperti), sale da ballo, scuola di danza, aree per giostre, sale da gioco, attrezzature per il tempo libero</p> <p>- COABITATIVO Distaccamenti di P.S., Polizia Stradale, etc., istituti religiosi, Kinder heim</p> <p>- TRASPORTUALE Autorimesse, parcheggi per autovetture, stazioni carburanti, viabilità di interesse locale o cittadino</p> <p>- SPECIALE</p> <p>- PUBBLICI ESERCIZI Bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc.</p> <p>- AREE A VERDE Parco pubblico di quartiere, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, percorsi pedonali attrezzati e piste ciclabili, vivai, orti e giardini privati</p>	<p>tennis coperti e relativi accessori di servizio (servizi igienici, spogliatoi, soccorso, ristoro, etc.), campi di volo</p> <p>- RICREATIVO Centri polivalenti di intrattenimento per il tempo libero (ballo, gioco, attività sportiva, etc.) a livello territoriale, Luna park fissi, aree per riunioni di massa e manifestazioni</p> <p>- COABITATIVO Collegi, colonie, ostelli, case per studenti, convivenze</p> <p>- TRASPORTUALE Aeroporti, eliporti, stazioni e rimesse per autobus, aree ferroviarie, viabilità di tipo territoriale, interporti, impianti a fune</p> <p>- SPECIALE Istituti di pena, correzione, etc., caserme centrali del latte, mattatoi, fori boari, cimiteri</p> <p>- PUBBLICI ESERCIZI Cinema, teatri, sale per concerti</p> <p>- AREE A VERDE Parchi urbani, parchi territoriali, riserve naturali e di caccia, orti botanici</p>

DESTINAZIONE D'USO	DI INTERESSE LOCALE	DI INTERESSE GENERALE
5.3.5. TURISTICO-RICETTIVA	Locande, pensioni (max 25 posti letto)	- Alberghi, case albergo, residences, motels, campings, aree di sosta, villaggi turistico-residenziali
5.3.6. TECNOLOGICA	Cabine, trasformatori, reti elettriche B.T., rete distribuzione locale metano e gas, rete fognante, acquedotti, centralini e reti telefoniche, impianti di irrigazione, impianti di smaltimento, impianti energetici, impianti di illuminazione, etc.	Centrali elettriche, metanodotti e gasdotti, officine del gas e del metano, depuratori, serbatoi di erogazione, discariche controllate, ripetitori (previa autorizzazione del Consiglio Comunale), elettrodotti, tralicci ed antenne, impianti di captazione, sollevamento, etc., con esclusione delle attività espressamente vietate dallo Statuto comunale.
5.3.7. DIREZIONALE	<p>- PUBBLICA AMMINISTRAZIONE Sedi di uffici pubblici a livello comunale o di quartiere (delegazioni PP. TT. VV. FF. etc.)</p> <p>- SETTORE PRIVATO Agenzie bancarie e di assicurazione, agenzie di affari, uffici commerciali, uffici per l'assistenza, agenzie di trasporto, distribuzione, confezione, pubblicità e servizi, studi di progettazione, uffici per agricoltura, turismo, spettacolo e cultura, ricevitorie lotto e totocalcio, studi professionali, uffici di società, sindacati, assicurazioni, partiti, istituzioni</p>	<p>- PUBBLICA AMMINISTRAZIONE Sedi di uffici e di Enti statali e parastatali, regionali, provinciali, tribunali e preture</p> <p>- SETTORE PRIVATO Sedi centrali di Banche, assicurazioni, società sindacati, partiti, istituzioni ed in genere sedi di attività con valenza sovracomunale</p>
5.3.8. COMMERCIALE	<p>- Esercizi di vicinato (D.Lgs 114/98)</p> <p>- Negozi alimentari e non di uso quotidiano e saltuario, mercati rionali, supermercati, cooperative di consumo, locali espositivi e di vendita</p>	<p>- Medica e grande distribuzione (D.Lgs 114/98)</p> <p>- Mercati all'ingrosso, grandi magazzini coperti per la grande distribuzione, supermercati, locali espositivi e di vendita, concessionarie.</p>

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>DI INTERESSE LOCALE</b>	<b>DI INTERESSE GENERALE</b>
5.3.9. ARTIGIANALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività di quartiere a servizio delle residenze in cui sia richiesta l'iscrizione alla camera di commercio</li>   <li>- Artigianato artistico, artigianato di servizio, laboratori artigianali non molesti o non inquinanti con superficie totale non superiore a mq. 400</li> </ul>	<p>parchi di vendita, depositi di petroli, benzina, carburanti vari ed altri, liquidi chimici, depositi e rimesse per materiali da costruzione e per materiali vari, aree fieristiche, depositi per rottami</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artigianato di produzione</li> </ul>
5.3.10. INDUSTRIALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piccola industria e relativi accessori di servizio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie grandi e medie, nuclei e agglomerati industriali per attività produttive e accessorie di servizio</li> </ul>
5.3.11. AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale agricolo (residenze necessarie alla conduzione del fondo)</li> <li>- Tecnologica</li> <li>- Commerciale (limitatamente alla commercializzazione dei prodotti e lavorazioni aziendali)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agricolo produttivo</li> <li>- Silvo forestale</li> <li>- Pascolivo</li> <li>- Agrituristico</li> <li>- Turistico-ricettiva limitatamente ai campings ove è consentito</li> <li>- Tecnologica</li> <li>- Estrattiva</li> </ul>
5.3.12. ESTRATTIVA		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianti per escavazione, lavorazione e trasformazione di materiali di cava</li> </ul>

## **TITOLO III ZONIZZAZIONE**

### **CAPO I**

#### **Art. 6 - Distinzione del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbanistici ed edilizi.**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il territorio comunale viene distinto, nelle planimetrie di P.R.G. con specifiche campiture e/o perimetrazioni.

- a) AREE STORICAMENTE CONSOLIDATE (Art. 7)
  - Zona "A<sub>1</sub>" - Centro Storico (Art. 7.1)
  - Zona "A<sub>2</sub>" - Aree connesse al Centro Storico (Art. 7.2)
  
- b) AREE EDIFICATE CON CONTINUITA' (Art. 8)
  - Zona "B<sub>1</sub>" - Aree prevalentemente residenziali (Art. 8.1)
  - Zona "B<sub>2</sub>" - Aree a destinazione mista produttiva (Art. 8.2)
  
- c) EDIFICAZIONE ABUSIVA (Art. 9)
  - Opere abusive sparse (Art. 9.1)
  
- d) AREE DI MARGINE NON EDIFICATE (Art. 10)
  - Zona "C<sub>1</sub>" - Aree prevalentemente residenziali (Art. 10.1)
  - Zona "C<sub>2</sub>" - Aree a destinazione d'uso mista produttiva (Art. 10.2)
  - Edificazione sparsa (Art. 10.3)
  
- e) AREE PRODUTTIVE (Art. 11)
  - e.1) Settore primario: Aree agricole di salvaguardia ambientale (Art. 11.1)
    - Zona "E<sub>1</sub>" - Aree sottoposte a conservazione (Art. 11.1.1)
    - Zona "E<sub>2</sub>" - Aree sottoposte a conservazione con trasformabilità mirata (Art. 11.1.2)
    - Zona "E<sub>3</sub>" - Aree sottoposte a trasformazione condizionata (Art. 11.1.3)
  
  - e.2) Settore secondario: Aree industriali, artigianali ed estrattive (Art. 11.2)
    - Zona "D<sub>1</sub>" - Aree industriali (Art. 11.2.1)
    - Zona "D<sub>2</sub>" - Aree artigianali (Art. 11.2.2)
    - Aree estrattive (Art. 11.2.3)
  
  - e.3) Settore terziario: Aree commerciali e turistico-ricettive (Art. 11.3)
    - Aree commerciali (Art. 11.3.1)
    - Aree direzionali (Art. 11.3.2)
    - Aree turistico-ricettive (Art. 11.3.3)
  
- f) AREE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO (Art. 12)
  - Zona "F<sub>1</sub>" - Aree per l'istruzione (Art. 12.1)
  - Zona "F<sub>2</sub>" - Aree di interesse comune (Art. 12.2)
  - Zona "F<sub>3</sub>" - Aree a verde (Art. 12.3)

- Zona "F4" - Aree tecnologiche (Art. 12.4)

g) AREE VINCOLATE (Art. 13)

- Vincolo sismico (13.1)
- Vincolo usi civici (13.2)
- Vincolo paesistico (13.3)
- Vincolo archeologico (13.4)
- Vincolo storico-artistico (13.5)
- Vincolo di rispetto stradale (13.6)
- Vincolo di rispetto delle falde idriche (13.7)
- Vincolo di protezione delle falde idriche (13.8)
- Vincolo di rispetto delle zone d'acqua (sorgenti, corsi d'acqua, aree umide)(13.9)
- Vincolo ferroviario (13.10)
- Vincolo cimiteriale (13.11)
- Vincolo elettrodotti (13.12)
- Vincolo idro-geologico e forestale (13.13)
- Vincolo idro-geologico del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico – Autorità di bacino del Tevere) (13.14)
- Vincolo S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario) (13.15)
- Vincolo della Riserva delle Grotte di Pietrasecca (13.16)
- Vincolo Acustico (13.17)

## CAPO II

### Art. 7 - AREE STORICAMENTE CONSOLIDATE

- a) Le aree storicamente consolidate ricomprendono i nuclei edilizi in quota di antica formazione (Centri storici) unitamente alle aree esterne che ne costituiscono pertinenze funzionali. (Aree connesse ai Centri storici)

Tali nuclei edilizi, pur non possedendo elevati caratteri monumentali o artistici rappresentano esempi di particolare pregio ambientale in quanto testimonianze di tipologie insediative storicamente stratificate inserite in un ambito montano di notevole valore paesistico a ridosso del Parco Regionale dei Monti Simbruini.

Il P.R.G. identifica con apposito perimetro i centri storici in quota ricadenti nelle aree storicamente consolidate ubicate nei nuclei urbani di Poggio Cinolfo, Tufo, Pietrasecca, Colli di Monte Bove, Monte Sabinese, Villa Romana e Carsoli Capoluogo.

- b) Le aree storicamente consolidate si suddividono in:

7.1. - Centro Storico (Zona "A<sub>1</sub>"):

- Sottozona A<sub>1,1</sub> (Centro Storico già assoggettata a P.R.P.E.)
- Sottozona A<sub>1,2</sub> (Aree storicamente consolidate contigue alla sottozona A<sub>1,1</sub> già assoggettata a P.R.P.E.)

7.2. - Aree connesse al Centro Storico (Zona "A<sub>2</sub>"):

sottozona A<sub>2,1</sub> (Aree connesse al Centro Storico delle Frazioni)

sottozona A<sub>2,2</sub> (Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo)

#### Art. 7.1 - Centro Storico - Zona "A<sub>1</sub>".

7.1.1 - Le aree ricadenti all'interno del Centro Storico del Capoluogo e delle Frazioni costituiscono Zona di Recupero ai sensi della L. 457/78, Titolo IV e l'attività edificatoria si effettua, mediante Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) di iniziativa pubblica o privata di cui alla L.R. 18/83 art. 27 e seguenti, nel testo vigente. Negli interventi che ricadono all'interno del perimetro della sottozona A<sub>1,1</sub> (ex zona A già assoggettata a P.R.P.E.) il piano si attua in conformità delle modalità esecutive contenute in tali piani attuativi.

7.1.2 - Oltre alle presenti Norme Tecniche, nelle aree storicamente consolidate di cui al presente articolo, si devono applicare le "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico" riportate nell'Allegato "A".

7.1.3 - Nel caso di Piani di Recupero di cui al precedente punto 7.1.1., è consentita la ricostruzione di isolati parzialmente o totalmente distrutti da eventi naturali o bellici, previa documentazione storica della loro consistenza e comunque nei limiti del D.M. 1444/68

7.1.4 - Nelle aree storicamente consolidate, sottozona A<sub>1,2</sub>, è consentito l'intervento diretto unicamente per le seguenti categorie:

- a) ordinaria manutenzione;
- b) straordinaria manutenzione;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia e interventi di edificazione integrativa, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16 delle N.T.A. del P.T.C.P. di cui agli Strumenti Urbanistici Generali comunali e, eventuali interventi modificativi dell'esistente assetto plano volumetrico, sono proponibili solo in sede di

pianificazione particolareggiata esecutiva (P.R.P.E.) e , nei limiti indicati agli artt. 10 e 11 delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro storico"(1).

#### **Art. 7.2 - Aree connesse al Centro Storico - Zona "A<sub>2</sub>".**

Le Aree connesse al Centro Storico ricomprendono settori di territorio totalmente o parzialmente edificati ubicati senza soluzione di continuità a ridosso dei Nuclei Storici delle Frazioni e del Capoluogo, ovvero in diretto rapporto visuale con gli stessi.

L'attività edificatoria, in tali aree, si attua mediante intervento diretto in presenza di opere di urbanizzazione primaria o di previsione di realizzazione delle stesse nel triennio, ovvero mediante atto d'obbligo trascritto nelle forme di legge in cui il concessionario si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria carenti e a cedere, gratuitamente, le eventuali aree per strade e parcheggi previste dallo strumento urbanistico ricadenti nel lotto di intervento.

All'interno di tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) istruzione pubblica e privata di interesse locale;
- c) servizi pubblici e privati di interesse locale e generale (questi ultimi limitatamente a quelli culturali e coabitativi);
- d) verde pubblico e privato di interesse locale;
- e) tecnologica di interesse locale;
- f) direzionale di interesse locale;
- g) commerciale di interesse locale;
- h) artigianale di interesse locale.
- i) turistico ricettiva di interesse locale.

Le Aree connesse al Centro Storico delle Frazioni e del Capoluogo costituiscono Zone di Recupero ai sensi della L. 457/78 titolo IV e l'attività edificatoria può essere attuata mediante Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) di iniziativa pubblica o privata di cui alla L.R. 18/83, art. 27 e seguenti, nel testo vigente.

**7.2.1.** Negli interventi relativi alle **Aree connesse al Centro Storico delle Frazioni (Sottozona "A<sub>2.1</sub>")**, ferme restando le norme di intervento sugli edifici esistenti indicate nelle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico" (artt. 8 e 9) (2), nonché le modalità costruttive relative a coperture, muri e recinzioni, materiali e attrezzature tecnologiche (artt. 16, 17, 18 e 27) (3), dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

##### **7.2.1.1 - Edificazione residenziale pubblica e privata:**

- 1) Tipologia uni-bifamiliare:
  - a) Sup. lotto max = mq. 800 (unifamiliare), mq. 1200 (bifamiliare);
  - b)  $U_f = 0,50$  mq/mq (75% residenza, 25% accessori esterni);
  - c)  $R_c = 0,50$ ;
  - d) N° piani= 2 fuori terra;
  - e) N° piani interrati o seminterrati= 1 ( $H_{max} = ml. 4,50$ ;  $U_s_{max} = 0,75$ );
  - f)  $H = ml. 7,50$  (ml. 10,50 sul fronte a valle nei terreni con pendenza  $\geq 20\%$ );
  - g) Distacchi dalle strade= ml. 5,00 ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti;
  - h) Distacchi dai confini frontali= ml. 5,00;
  - i) Distacchi dai confini laterali= ml. 5,00;
  - l) Possibilità di edificazione in aderenza a edificio edificato a confine;
  - m) Possibilità di edificazione a confine di lotto in edificato previo assenso scritto del confinante nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del titolare del permesso a costruire;
  - m.1)** per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dalla zona A, la distanza minima assoluta deve essere di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (comma 1, n. 2

Art.n.9 D.M. 1444 del 1968), mentre sono ammesse distanze inferiori solo nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche (comma 3, ultimo periodo- Art.n.9 D.M. 1444 del 1968)

- n) Parcheggio= 1 mq/3 mq di Se lorda; (in presenza di accessibilità carraia)
- o) Profondità max dei corpi di fabbrica= ml. 10,00 in elevazione.

In presenza di lotti interclusi, ovvero il cui frazionamento sia avvenuto prima del 31.3.1995 o sia conseguente a successioni o a nuove previsioni di P.R.G., nel caso in cui l'area disponibile non consenta la costruzione di una prima casa con le caratteristiche metriche di Superficie Utile (Sua) di mq. 110, l'edificazione max consentita, in deroga agli indici  $U_f$  e  $R_c$ , potrà essere, previo convenzionamento, pari a quella indicata all'art. 12 della L.R. 10.3.1998 n° 13 per gli interventi agevolati, fermi restando gli altri indici e parametri.

## 2) Tipologia a schiera:

Stessi indici e parametri della tipologia uni-bifamiliare eccetto:

- a) Sup. lotto: minimo = mq. 800; max = mq. 1.500;
- b) sup. minima per alloggio= mq. 60 di Se residenziale e mq. 30 per accessori limitatamente alla edificazione privata.

## 3) Altre tipologie:

- a) limitatamente alla edificazione residenziale pubblica o sottoposta a convenzionamento con stessi indici e parametri della tipologia a schiera.  
Sono ammesse superfici di lotti superiori a quelle indicate ai precedenti commi 1 e 2 purché l'indice  $U_f$  sia rapportato alla superficie del lotto max consentito.

### 7.2.1.2 - Edificazione mista residenziale - produttiva (commerciale, direzionale, artigianale di interesse locale).

Stessi parametri e indici della edificazione residenziale, eccetto:

- a) parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per le Superfici non residenziali in aggiunta a quelli di pertinenza del lotto da sottoporre a convenzionamento;
- b) profondità max dei corpi di fabbrica= ml. 12,00 (limitatamente al piano terreno);
- c) H minima netta interpiano= ml. 3,50 per attività produttive (commerciali, artigianali) e pubblici esercizi.

Si può derogare alle altezze minime interne sopra indicate nel caso di interventi su edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, ovvero a seguito di cambio di destinazione d'uso.

- d) superfici non residenziali = max 1/3 dell' $U_f$  consentito.

### 7.2.1.3 - Edificazione produttiva (commerciale, artigianale, direzionale, turistico-ricettiva) di interesse locale.

Stessi parametri e indici della edificazione residenziale, eccetto:

- a) parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se in aggiunta a quelli di pertinenza del lotto (1 mq./10 mc.);
- b) profondità max dei corpi di fabbrica= ml. 15,00 al piano terreno;
- c) H minima netta interpiano= ml. 3,50 per attività commerciali e artigianali.

Si può derogare alle altezze minime interne sopra indicate nel caso di interventi su edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, ovvero a seguito di cambio di destinazione d'uso.

### 7.2.1.4 - Edificazione per attrezzature di servizio pubbliche e private miste (residenze - servizi pubblici e privati) di interesse locale.

Stessi parametri e indici della edificazione residenziale, eccetto:

- a) parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per le superfici non residenziali in aggiunta a quelli di pertinenza del lotto (1 mq./10 mc.) da sottoporre a convenzionamento;

- b) profondità max dei corpi di fabbrica= ml. 12,00 in elevazione e ml. 15,00 al piano terreno.

Si può derogare alle altezze e alle profondità max indicate per rispettare specifiche normative, ovvero a seguito di cambi di destinazione d'uso.

- c) superfici non residenziali = max 2/3 dell' $U_f$  consentito.

**7.2.1.5 - Edificazione per istruzione privata.**

Stesse modalità costruttive della edificazione residenziale con parametri e indici indicati al successivo art. 12.1(4).

**7.2.1.6 - Edificazione per attrezzature di servizio private di interesse locale.**

Stesse modalità costruttive della edificazione residenziale con parametri e indici indicati al successivo art. 12.2., escluse le stazioni di carburante, vedi art. 12.2.1.4, lettera b) (5).

**7.2.1.7 - Verde privato.**

Stesse modalità costruttive della edificazione residenziale con parametri e indici indicati al successivo art. 12.3 (6).

**7.2.1.8 - Edificazione per attrezzature tecnologiche di interesse locale.**

Stesse modalità costruttive della edificazione residenziale.

Devono essere rispettate oltre alle prescrizioni indicate all'art. 27 delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro storico", le disposizioni di cui al successivo art. 12.4 (7).

**7.2.1.9 - Demolizione e ricostruzione.**

Per gli edifici privi di valore storico-artistico o ambientale in condizioni di degrado o impropriamente utilizzati, è consentito, previa demolizione, ricostruire la Se esistente in aggiunta all' $U_f$  max consentito fermi restando gli altri indici e parametri.

**7.2.1.10 -** Si può derogare alle prescrizioni indicate al precedente punto 7.2.1.1, commi a), b), c), e) nelle aree appositamente perimetrate soggette a convenzionamento, ovvero su altre da assoggettare a convenzionamento su richiesta dei proprietari, con i seguenti indici e parametri (8):

- a) obbligo di progetto plano-volumetrico preventivamente approvato dalla G.M.;
- b) obbligo di convenzionamento con cessione gratuita dell'uso e sistemazione a parcheggio pubblico di una superficie non inferiore al 50% dell'area d'intervento;
- c)  $U_f = 0,75$  mq/mq (2/3 residenza, 1/3 accessori esterni ed altri usi consentiti);
- d)  $R_c \text{ max} = 0,75$  ovvero come da perimetro regolatore.

**7.2.2. Negli interventi relativi alle Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo (sottozona A2.2),** ferme restando le modalità costruttive indicate nelle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico" relative a coperture, muri e recinzioni, e attrezzature tecnologiche (artt. 16, 17 e 27), dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

**7.2.2.1 Edificazione pubblica e privata:**

- a)  $U_f = 1$  mq/mq)
- b)  $R_c = 0,50$
- c) N° piani fuori terra= 3
- d) N° piani interrati o seminterrati= 1 ( $H \text{ max} = \text{ml } 4,50$ ;  $U_s = 0,75$ )
- e)  $H = \text{ml } 10,50$
- f) Distacchi dalle strade= ml 5,00 ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti;
- g) Distacchi min. dai confini = ml 5,00;

- h)** Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo ml. 10,00;
- i)** Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine;
- l)** Possibilità di edificazione a confine di lotto inedito;
- m)** Parcheggi= 1mq/3mq di Se lorda per le superfici residenziali e di 1mq/10mq per le altre destinazioni d'uso consentite.

Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici  $U_f$  e  $R_c$ , potrà essere ragguagliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici confinanti, fermi restando gli altri indici e parametri e comunque nei limiti del D.M. 1444/68.

- 7.2.2.2.** Si può derogare alle prescrizioni indicate al precedente punto commi a), b), d) nelle aree appositamente perimetrate soggette a convenzionamento, ovvero su altre da assoggettare a convenzionamento su richiesta dei proprietari, con i seguenti indici e parametri:
- a)** obbligo di progetto planovolumetrico preventivamente approvato dalla G.M.;
  - b)** obbligo di convenzionamento con cessione gratuita dell'uso e sistemazione a parcheggio pubblico di una superficie non inferiore al 50% dell'area di intervento;
  - c)**  $U_f = 1,5 \text{ mq/mq}$  (75% residenza, 25% accessori esterni ed altri usi consentiti);
  - d)**  $R_c \text{ max} = 0,75$ .

---

**Note all' Art. 7 (Aree storicamente consolidate)**

- (1)** Art. 10 (Edificazione integrativa e di ricostruzione)
- 10.1.1) Per edificazione integrativa si intende quella finalizzata al recupero plano-volumetrico di unità minime di intervento su aree pertinenziali non alberate di edifici esistenti impropriamente utilizzate e su edifici con inadeguatezza tipologica ovvero alla realizzazione di parti aggiunte su edifici esistenti con degrado igienico o socio-economico dovuto a sovraffollamento. La Superficie Utile netta consentita non può superare complessivamente quella prevista per gli interventi soggetti a convenzionamento ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10.3.98, n° 13 (95 mq e 110 mq):
- a)** l'edificazione integrativa di recupero su aree pertinenziali e su edifici esistenti con inadeguatezza tipologica dovrà essere limitata agli edifici di interesse ambientale e privi di valore storico-artistico-ambientale;
  - b)** l'edificazione integrativa di parti aggiuntive a edifici esistenti, con esclusione di quelli monumentali e di pregevole interesse ambientale, sarà di norma limitata agli edifici utilizzati da nuclei familiari residenti con carenze degli impianti igienico-sanitari o con condizioni di sovraffollamento.
- 10.1.2) L'edificazione integrativa non potrà comunque superare di norma 2 piani fuori terra, ovvero essere contenuta entro la media delle altezze degli edifici contigui, esclusi quelli privi di valore storico-artistico ed ambientale, fatte salve le norme sismiche; dovrà inoltre essere limitata agli edifici non ricadenti lungo i fronti di interesse ambientale di cui al precedente art. 8 e essere attuata nei limiti fissati dalle presenti N.T. nonché dal D.M. 05-07-1975.  
I distacchi tra pareti finestrate su spazi interni dovranno essere contenuti entro l'inclinata 2/3 con un minimo di ml. 4,00.  
E' consentita l'edificazione in aderenza e a confine di lotto non edificato.
- 10.2.1) Per edificazione di ricostruzione si intende quella conseguente a demolizione della struttura esistente per inidoneità statica, debitamente accertata mediante apposito calcolo di verifica sismica, non recuperabile con interventi di consolidamento, (con esclusione degli edifici monumentali e di pregevole interesse ambientale) ovvero quella relativa ad aree su cui insistano ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali la cui consistenza attuale consenta ancora una lettura plano-volumetrica certa del manufatto.
- 10.2.2) L'edificazione di ricostruzione a seguito di demolizione per accertata inidoneità statica o di distruzione per eventi naturali o artificiali, dovrà essere contenuta entro il profilo plano-volumetrico degli edifici preesistenti debitamente documentato, mediante rilievo grafico e fotografico senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, ovvero secondo le indicazioni del presente P.R.G. e comunque nei limiti fissati dalla vigente normativa sismica.
- 10.2.3) L'edificazione di ricostruzione a seguito di totale distruzione per eventi naturali o artificiali di edifici o gruppi di edifici la cui consistenza originaria può essere dimostrata mediante base documentale certa, è soggetta a preventiva approvazione di specifico Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) nelle forme prescritte all'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83 nel testo vigente.
- Art. 11 (Nuova edificazione)
- 11.1) Per nuova edificazione si intende quella finalizzata al recupero di aree impropriamente utilizzate o in condizioni di degrado relative a lotti interclusi ovvero finalizzata al recupero di aree libere non alberate.
- 11.1.1. Tale nuova edificazione dovrà avvenire, di norma, previa esecuzione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) nelle forme fissate all'Art. 27 e seguenti della L.R. 18/83 nel testo vigente, dovrà prevedere tipologie uni - bifamiliari o a schiera e rispettare, oltre quanto indicato nelle presenti norme particolari, i seguenti indici e parametri:
- $N^\circ \text{ max piani e } H \text{ max} = 2$  fuori terra ed 1 interrato o seminterrato, ovvero come il più alto degli edifici latitanti.

- Profondità max = ml. 10.00, ovvero come edifici latitanti
- Distacchi dai confini = in aderenza o secondo prescrizioni del Codice Civile
- Distacchi dalle strade = rispetto degli allineamenti precostituiti.
- Uf max = 1 mq/mq

L'unità minima di intervento, qualora non appositamente perimetrata negli elaborati di P.R.G., dovrà essere estesa all'isolato di appartenenza ricompreso tra viabilità e spazi pubblici esistenti o di previsione.

- 11.1.2. Si può derogare alla preventiva esecuzione del P.R.P.E., ferme restando le altre prescrizioni delle presenti N.T. e del precedente punto 11.1.1, qualora la nuova edificazione riguardi la prima casa e la Superficie Utile netta sia contenuta nei limiti di quella consentita per gli interventi agevolati soggetti a convenzionamento ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10.3.1998 n° 13 (95 mq. e 110 mq.).

(2) Art. 8 (Applicazione degli interventi sugli edifici esistenti in base al valore storico-architettonico)

Con riferimento alla classificazione degli edifici in relazione al loro valore storico-architettonico di cui al precedente art. 6, l'intervento sugli stessi è così definito:

- 8.1) Per gli edifici e complessi di valore monumentale, l'intervento assumerà il carattere della conservazione del monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione o ripristino nei suoi caratteri architettonico-decorativi, delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di sopraelevazioni e superfetazioni.  
Agli edifici e complessi anzidetti si applica l'intervento di "restauro e risanamento conservativo" definito all'art. 4.3.
- 8.2) Per gli edifici classificati di pregevole interesse ambientale, è prescritta la conservazione integrale delle parti esterne e degli spazi interni notevoli e l'intervento assumerà lo stesso carattere assegnato agli edifici di valore monumentale.  
Sono ammessi interventi di "ordinaria e straordinaria manutenzione" definiti ai precedenti art. 4.1 e 4.2.
- 8.3) Per gli edifici classificati di interesse ambientale, sono ammessi gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" e di "ristrutturazione edilizia" come definiti ai precedenti art. 4.3 e 4.4, anche attraverso operazioni di modifiche all'impianto strutturale e tipologico dell'interno, parziale o totale, al fine di migliorarne le condizioni di abitabilità, fatti salvi la conservazione, la valorizzazione e il ripristino degli elementi architettonici e decorativi originari (stipiti, portali, cornicioni, volte, finestre, etc.).
- 8.4) Per gli edifici classificati privi di valore storico-artistico-ambientale sono ammessi gli interventi di "ristrutturazione edilizia", e di "demolizione" come definiti ai precedenti art. 4.4 e 4.8.
- 8.5) Per i fronti degli edifici individuati dal P.R.G. come fronti di interesse ambientale, oltre al rispetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento sui singoli edifici fissate in precedenza, vale l'obbligo del mantenimento o del ripristino del carattere originario dei prospetti lungo tali fronti con interventi di "ordinaria e straordinaria manutenzione", questi ultimi finalizzati alla eliminazione di eventuali elementi in contrasto o delle parti aggiuntive prive di valore ambientale.

Art. 9 (Applicazione degli interventi sugli edifici e sulle opere di urbanizzazione con categorie di degrado e di contrasto ambientale)

Con riferimento alla definizione e classificazione delle categorie di degrado e di contrasto ambientale di cui al precedente art. 7, il relativo intervento prevede:

- 9.1) Il recupero a fini abitativi, turistico-residenziale, produttivi e sociali degli edifici di interesse ambientale con impropria utilizzazione, in stato di abbandono, con inidoneità statica o carenze di impianti igienico-sanitari anche attraverso il cambio di destinazione d'uso e l'adeguamento edilizio ai fini statici o igienico-sanitario con eventuali modifiche dell'impianto strutturale e tipologico degli stessi, (fatte salve le norme e le limitazioni del presente P.R.G. e quelle delle zone sismiche). Tale recupero deve attuarsi mediante interventi di "restauro e risanamento conservativo" o di "ristrutturazione edilizia".  
Nell'applicazione di detti interventi è consentito tenere conto delle norme fissate dal D.M. 5.07.1975 .  
In caso di intervento pubblico si procederà con le modalità attuative fissate all'art. 3 delle presenti N.T..
- 9.2) L'adeguamento tecnologico delle opere di urbanizzazione primaria a rete attraverso la riqualificazione, l'ammodernamento ed il potenziamento degli impianti esistenti, l'adeguamento ambientale di strade, spazi di sosta, percorsi pedonali e verde attrezzato con le opere e i materiali indicati al Titolo III delle presenti N.T., la creazione di nuove opere al fine di migliorare la funzionalità dell'impianto urbanistico complessivo.
- 9.3) La rimessa in pristino ovvero l'adeguamento ambientale secondo le norme del presente P.R.G. delle opere e dei materiali esistenti in contrasto architettonico con interventi di "straordinaria manutenzione".
- 9.4) La rimessa in pristino attraverso la demolizione del manufatto, ovvero l'adeguamento ambientale dello stesso anche attraverso interventi di "restauro e risanamento conservativo" o di "ristrutturazione edilizia" sulle parti esistenti di edifici in contrasto volumetrico", fatte salve le norme del presente P.R.G. e quelle per le zone sismiche.  
Qualora non si provveda alla rimessa in pristino, all'adeguamento, al recupero degli edifici con incompatibilità igienico-sanitarie e con degrado edilizio, sono consentiti solo interventi di "manutenzione ordinaria" con l'osservanza comunque per le parti esterne dell'uso dei materiali indicati al successivo art. 18.

(3) Art. 16 (Coperture)

- 16.1) Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con una unica pendenza costante a partire dalla linea d'imposta del colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con una linea di colmo.
- 16.2) E' tollerata la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari, che non ricadano lungo i fronti di interesse ambientale e di notevole interesse ambientale.
- 16.3) La pendenza delle falde di copertura non può essere inferiore al 25% né superiore al 45% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.
- 16.4) Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo sia negli edifici esistenti che nei rifacimenti e nei nuovi interventi in contrasto con i parametri e le modalità costruttive indicate al successivo punto 16.6.
- 16.5) E' consentita l'apertura di un solo abbaino di tipo tradizionale in contropendenza per ogni falda di tetto relativa ad una unità abitativa ovvero fino ad un massimo di mq. 40 di copertura misurata in proiezione piana.
- 16.6) Le coperture a terrazzo esistenti realizzate mediante trasformazione arbitraria di copertura a tetto, vanno ripristinate a tetto. Per tali coperture è tollerata una percentuale a terrazzo non superiore al 30% della parte trasformata arbitrariamente a condizione che il parapetto non comporti una interruzione della linea di gronda e sia arretrato dal filo della facciata non meno di ml. 1,00.
- 16.7) Eventuali cordoli di coronamento delle coperture da realizzarsi ai fini statici su edifici con struttura portante in pietrame non intonacato, dovranno essere in c.a. a faccia a vista ovvero arretrati nei limiti consentiti dalla vigente normativa sismica e rivestiti in pietrame.
- 16.8) Gli sporti in corrispondenza della linea di gronda dovranno avere un aggetto massimo di 50 cm. da realizzarsi con palombelle e tavolame in legno naturale o trattati con mordente color noce, ovvero con filari sovrapposti di coppi aggettanti. Sono tollerati sporti in aggetto sulle testate e in corrispondenza dei colmi nei tetti ad unica falda limitatamente ad un aggetto massimo di cm. 30 da realizzarsi unicamente con palombelle e tavolato in legno naturale o trattati con mordente color noce.
- 16.9) Opere da lattoniere, converse, canali di gronda, scossaline, etc., in lamiera di rame, o in lamiera verniciata.

Art. 17 (Muri e recinzioni)

- 17.1) I muri e le recinzioni prospicienti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.
- 17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati. Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.
- 17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritzi lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.
- 17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

Art. 18 (Materiali)

- 18.1) Per gli interventi sugli edifici esistenti sia pubblici sia privati è prescritto l'uso di materiali tradizionali locali, in particolare:
- 18.1.1) Stipiti di porte, finestre e porte di accesso carraie in massello di pietra calcarea ovvero con riquadri a rilievo in calcestruzzo con cemento armato bianco in vista.
- 18.1.2) Portoncini di ingresso e porte di accesso carraie in legno a doghe larghe, trattato al naturale o in mordente color noce, il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto (con esclusione di infissi metallici, serrande, avvolgibili, soffietti, etc.; eventuali porte metalliche potranno essere rivestite in legno a doghe larghe, trattato come sopra).
- 18.1.3) Tamponature esterne in pietrame in faccia a vista di tipo tradizionale non listato, ovvero intonacate con impasto a 2/3 di cemento bianco e 1/3 a calce colorato con terre naturali, con calce non indelebile o a silicati di potassio con tonalità pastello. Sono tassativamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura con leganti acrilici o plastici. Nei casi in cui la facciata è realizzata con struttura in pietrame, si potrà procedere solo al ripristino di eventuali elementi mancanti e alla rinzaffatura con malta per il consolidamento. Rimozione di intonaci sulle murature in pietrame e rinzaffatura delle stesse con pietrame minuto, secondo le tecniche tradizionali (in caso di impossibilità tecnica o di muratura risarcite in modo approssimato, le parti in pietra notevoli e le riquadrature angolari dovranno essere lasciate a vista).
- 18.1.4) Infissi di finestra in legno naturale o trattato con mordente color noce con portelloni interni (con esclusione di alluminio anodizzato, di avvolgibili, veneziane, etc.) ed eventuale doppio vetro con semplice telaio esterno. Sono consentiti sportelloni e persiane alla romana in legno per gli esterni, negli edifici classificati di "interesse ambientale" e privi di valore storico-artistico-

ambientale. Il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto. E' consentito l'uso di profili in alluminio preverniciato nei colori bianco, verde e testa di moro.

- 18.1.5) Targhe e numeri civici in pietra.
- 18.1.6) Tettoie e coperture a tetto con le eventuali parti sporgenti su mensoloni e orditure in legno.
- 18.1.7) Manti di copertura in coppi antichi o di colore ad essi simile con esclusione di lamiera, manti bituminosi, tegole di cemento, eternit colorati, etc. Negli edifici di "valore monumentale" e di "pregevole interesse ambientale" è prescritto l'uso di coppi antichi quantomeno per lo strato superiore e di colore ad essi simile per lo strato inferiore.
- 18.1.8) Sporti e balconi su mensole in pietra (con funzione statica assolta da altre strutture), ovvero in c.a. a faccia vista o in legno.
- 18.1.9) Opere in metallo per ringhiere, cancellate, recinzioni, elementi decorativi, etc., in ferro pieno brunito di disegno a "ritti lineari".
- 18.2) Gli archi e le volte in muratura esistenti nei fabbricati devono essere conservati nel rispetto delle norme sismiche ove necessario provvisti di chiavi o tiranti non in vista. Qualora per ragioni statiche archi e volte debbano essere demoliti si dovrà provvedere alla loro ricostruzione con il criterio di realizzare sistemi chiusi spingenti in se stessi.
- 18.3) Devono essere salvaguardati gli interni nelle parti tipologiche, strutturali e decorative, con mantenimento e ripristino dei caratteri originari fatta eccezione per quelli relativi ad edifici privi di valore storico-artistico o ambientale.
- 18.4) Consolidamenti, riprese, integrazioni ai fini statici, igienici o distributivi di parti aggiunte nei limiti delle presenti Norme su edifici in muratura di pietrame in vista dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tecniche e materiali costruttivi dell'organismo originario nel rispetto delle norme sismiche.
- 18.5) Devono essere salvaguardati fregi, decorazioni, stipiti in pietra di porte e finestre, etc., ed in genere tutti gli elementi architettonici di tipo tradizionale con ripristino degli stessi, ove asportati, con pietra di recupero o pietra calcarea di tipo tradizionale.
- 18.6) Discendenti in lamiera di rame o in lamiera verniciata con terminali in ghisa di altezza non inferiore a ml. 2,00.
- 18.7) E' consentito l'uso di materiali diversi da quelli indicati nel presente articolo, nonché derogare alle prescrizioni degli artt. 16,17,19 e 20 delle presenti norme solo per interventi sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione consultiva di cui al successivo art. 29.

#### Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

- 27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrato, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto. E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati. Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrate o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

#### (4) Art. 12.1 - AREE PER L'ISTRUZIONE PUBBLICA E PRIVATA.

Gli interventi ricompresi nel presente articolo sono di norma consentiti in apposite aree individuate negli elaborati di P.R.G., ovvero sono consentiti in zone con diversa destinazione d'uso nei limiti espressamente indicati nelle presenti N.T.

##### 12.1.1 - Uso scolastico di interesse locale. Zona "F1"

Tale edificazione comprende istituti e scuole di grado primario e del ciclo dell'obbligo e deve rispettare negli interventi di nuova realizzazione, oltre alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, i seguenti indici e parametri:

- $R_c = \max 35\% S_f$
- Distacco dai confini: inclinata 1/1; in ogni caso non inferiore a ml. 6,00
- Distacco dalle strade: inclinata 1/1  $\geq$  ml. 7,50
- Distacco tra pareti finestrate di uso didattico e tra edifici e parti di edificio, minimo = ml. 12,00
- Arretramento delle recinzioni in corrispondenza dei passi carrai di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1/10 mc. di costruzione
- Parcheggi pubblici = D.M. 18/12/1975
- Altezza max = ml. 8,00
- N° max piani fuori terra = 2
- N° max piani interrati o seminterrati = 1
- Verde di pertinenza del lotto = 30%  $S_f$
- Indice di piantumazione = 50 alberi/Ha

#### (5) Art. 12.2 - AREE DI INTERESSE COMUNE.

Gli interventi ricompresi nel presente articolo sono di norma consentiti in apposite aree individuate negli elaborati di P.R.G., ovvero sono consentiti nelle diverse zone di P.R.G. nei limiti espressamente indicati nelle presenti N.T.

- 12.2.1 - Servizi pubblici e privati di interesse locale. Zona "F2"  
 Nell'ambito delle aree in cui al presente articolo sono consentite le seguenti destinazioni d'uso e interventi relativi ad attrezzature di servizio pubbliche e private a livello di quartiere:
- 12.2.1.1 - Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, ricreativo, coabitativo, di interesse locale.  
 Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3, per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri, previa stipula di convenzione ovvero di apposito atto d'obbligo in caso di attuazione da parte dei privati:
- $U_s = 0,60$  Sf
  - $U_f = 0,8$  mq./mq.
  - $R_c = 0,30$  Sf
  - Numero piani interrati o seminterrati = 1
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
  - Parcheggi pubblici = 0,40 Se
  - Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
  - Altezza max. = ml. 10,00 ( esclusi chiese ed altri luoghi di culto)
  - Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.  
 Si può derogare agli indici e parametri sopra indicati nel caso di interventi pubblici ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità.
- 12.2.1.2 - Uso sportivo di interesse locale.  
 Limitato agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
- $R_c < 1/20$  della superficie fondiaria totale (edificazione limitata ai solo accessori di servizio)
  - Se max = mq. 60
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - N° piani fuori terra = 1
  - Parcheggi = 0,20 Sf
  - Altezza max. = ml. 4,00
  - Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- 12.2.1.3 - Pubblici esercizi di interesse locale.  
 Limitatamente a:  
 bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc. per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
- $U_s = 0,60$  Sf
  - $U_f = 0,80$  mq./mq.
  - $R_c = 0,40$  Sf
  - Parcheggi pubblici = 0,40 Se
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
  - Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
  - Altezza max. = ml. 7,50
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - N° piani fuori terra = 2
  - Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 7,50
  - Verde = 0,40 Se
- Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani preventivi con previsioni planovolumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Si può derogare inoltre agli indici e ai parametri sopra indicati per i chioschi ricadenti su spazi pubblici (fiorai, giornalai, bar, etc.) soggetti a convenzionamento.
- 12.2.1.4 - Uso trasportuale di interesse locale.  
 Limitatamente ad:
- autorimesse, parcheggi per autovetture, stazioni carburanti, per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
- a) autorimesse e parcheggi coperti anche di tipo meccanizzato:  
 dovranno essere integralmente rispettate le norme del D.M. 1.02.1986 e successive modificazioni ed integrazioni ed inoltre:
- $U_s = 0,60$  elevabile a 0,80 nei piani interrati per gli interventi nelle aree "A" e "B" (centri storici e aree connesse ai centri storici)
  - Altezza max. = ml. 8,00 fuori terra
  - N° piani interrati = 2
  - Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- E' ammessa l'edificazione in aderenza nelle aree edificate con continuità
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 7,50.
- Si può derogare ai distacchi sopra indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani preventivi con previsioni planovolumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.
- b) Stazioni carburanti: OMISSIS

#### 12.2.1.5 Viabilità di interesse locale o cittadino.

La larghezza delle strade di nuova formazione aperte al pubblico transito, non potrà essere inferiore a ml. 10,00 compresi eventuali marciapiedi, fatte salve minori larghezze conseguenti ad allineamenti edificatori preesistenti ovvero ad interventi esecutivi di iniziativa pubblica.

#### (6) Art. 12.3 - AREE A VERDE zona "F3"

Tali aree ricomprendono spazi di uso pubblico e privato sia a livello locale sia territoriale ove l'edificazione consentita nelle aree a verde pubblico è limitata di norma ai soli accessori di servizio (servizi igienici, spogliatoi, chioschi, depositi attrezzi, etc.), che consentono il godimento e l'agibilità degli spazi stessi nonché a specifiche attrezzature di servizio come meglio appresso specificato.

Tutti gli interventi consentiti nel presente Art. 12.3 devono rispettare le modalità costruttive indicate nelle "Norme particolari" da osservarsi nel Centro Storico" (Artt.16,17 18 e 27) relative a coperture, muri e recinzioni, materiali e attrezzature tecnologiche.

#### 12.3.1 - Aree a verde di interesse locale. Zona "F3.1"

Relativamente agli interventi indicati al punto 5.3.4, (parco pubblico di quartiere, verde attrezzato, etc.) per la cui realizzazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) parco pubblico di quartiere, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero:

- $U_f = 0,01$
- $H_{max} = \text{ml. } 4,00$
- Distacchi da edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- $Se_{max} = \text{mq. } 100$  per intervento.
- Parcheggi pubblici =  $1/20 St$

In tali aree per le quali è previsto il vincolo pubblico negli elaborati di P.R.G., è consentito anche l'uso sportivo di interesse locale con le modalità di cui al precedente punto 12.2.1.2 la cui realizzazione e gestione, previa apposita convenzione, può essere attuata dai privati proprietari o aventi titolo con l'impegno di attrezzare e di cedere gratuitamente al Comune non meno dell' 80% dell'area impegnata dall'intervento con le destinazioni di cui al presente punto a).

E' fatto obbligo conservare le alberature di alto fusto esistenti previo rilievo topografico e fotografico delle stesse.

Per le aree private vincolate a verde pubblico di interesse locale ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità sono altresì consentiti gli usi di interesse comune (servizi pubblici e privati) indicati al punto 5.3.3. limitatamente alle attività culturali, sociali, ricreative, e pubblici esercizi di interesse locale con gli indici e i parametri indicati al precedente punto 12.2.1. da rapportare a non più del 10% della superficie totale di intervento.

In tal caso l'edificazione potrà avvenire previa stipula di apposita convenzione in cui i privati proprietari o gli aventi titolo si impegnino ad attrezzare e a cedere gratuitamente al Comune non meno del 80% dell'area impegnata dall'intervento con le destinazioni d'uso di cui al presente punto a).

Nel caso di aree a verde attrezzato per lo sport e a verde pubblico ricadenti nelle zone sottoposte alla previsione del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Tevere (P.A.I.) di cui al successivo art. 13.4, gli interventi consentiti sono limitati al solo uso sportivo di interesse locale (art. 5.3.4). Tali interventi devono essere compatibili con le norme relative alle fasce A, B e C di appartenenza, e devono essere preventivamente sottoposti al parere di cui al R.D. 523/1904 rilasciato dalla autorità competente in materia idraulica.

b) Verde privato:

Per gli orti e i giardini privati:

- conservazione delle alberature di alto fusto esistenti;
  - recupero di padiglioni aperti e coperti, altane, etc. di superficie  $Se$  non superiore a mq. 20 e altezza max di ml. 2,50 alla gronda e ml. 2,80 al colmo;
  - recupero di locali rimessa attrezzi, box, esclusi manufatti precari di tipo metallico, etc, di superficie  $Se$  non superiore a mq. 20, altezza max non superiore a ml. 2,50 alla linea di gronda e a ml. 2,80 al colmo;
  - distacchi dai confini = ml. 3,00;
  - distacchi dalle strade = ml. 5,00 fatti salvi allineamenti precostituiti;
- Eventuali edifici residenziali e/o produttivi esistenti autorizzati o condonati possono essere recuperati con le modalità fissate all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

c) Eliminato

d) vivai:

- stessi parametri e indici indicati nel precedente punto a).

#### (7) Art. 12.4 - ZONA "F4" AREE TECNOLOGICHE.

Tali aree sono interessate di norma da interventi pubblici sia a livello comunale, sia sovracomunale localizzati nell'ambito di tutto il territorio.

L'intervento privato, oltre a quanto ammesso per le Aree agricole di salvaguardia ambientale, è, di norma, limitato alle opere di interesse locale, che ricomprendono reti di urbanizzazione primaria afferenti Piani di lottizzazione convenzionata, gli impianti di smaltimento, opere e impianti antinquinamento (da attuarsi ai sensi della L. 319/76 e successive modificazioni) e impianti vari a servizio degli edifici.

#### 12.4.1 - Impianti tecnologici di interesse locale.

La compatibilità degli interventi deve essere sottoposta al preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle eventuali amministrazioni competenti per territorio (ASL., ENEL, VV.FF., etc.) preposte al controllo sulla base di specifiche normative.

#### 12.4.2 - Impianti tecnologici di interesse generale.

I servizi tecnologici di scala comunale devono essere sottoposti al preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Amministrazioni competenti per il territorio (ASL, ENEL, VV.FF., etc.)

Tutte le opere e impianti con valenza intercomunale, regionale o statale, sono soggette a preventivo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa U.E. e di D.P.R. 12.4.1996 e s.m.i..

Gli indici e parametri da osservarsi nella realizzazione di impianti tecnologici di interesse locale e generale devono rispettare gli standards e le normative di sicurezza vigenti relativi ai singoli interventi, i distacchi della viabilità stabiliti dal Nuovo Codice della strada, e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni in materia, ivi comprese le Norme Tecniche e di Regolamento, per quanto inerenti, del presente strumento urbanistico.

Tutti gli impianti tecnologici, qualora consentito dalla tipologia e non espressamente vietato dalle norme di sicurezza, devono essere previsti di norma interrati ovvero con misure atte ad eliminare gli effetti negativi sull'ambiente e se, ineliminabili, ad attenuare o compensare gli effetti stessi.

Il rilascio del permesso di costruire le concessioni per la realizzazione di impianti tecnologici, oltre a quanto stabilito in precedenza, avverrà di norma come appresso indicato:

- a) previa approvazione ( ai sensi degli artt. 20 e 21 della L. R. 18/83 nel testo in vigore) di strumento attuativo in caso di intervento privato afferente opere di urbanizzazione primaria a rete,
- b) mediante atto d'obbligo per gli interventi pubblici e per gli interventi privati, questi ultimi relativi al completamento di opere di urbanizzazione primaria a rete carenti ovvero a quelli in cui sia richiesto il nullaosta o l'autorizzazione di altre amministrazioni (ASL, VV.FF., etc),
- c) mediante permesso di costruire per impianti a diretto servizio degli edifici che non richiedono il nulla osta o l'autorizzazione preventiva di altre amministrazioni (ASL, VV.FF., etc.).

#### (8) Art. 16 (Coperture)

- 16.1) Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con una unica pendenza costante a partire dalla linea d'imposta del colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con una linea di colmo.
- 16.2) E' tollerata la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari, che non ricadano lungo i fronti di interesse ambientale e di notevole interesse ambientale.
- 16.3) La pendenza delle falde di copertura non può essere inferiore al 25% né superiore al 45% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.
- 16.4) Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo sia negli edifici esistenti che nei rifacimenti e nei nuovi interventi in contrasto con i parametri e le modalità costruttive indicate al successivo punto 16.6.
- 16.5) E' consentita l'apertura di un solo abbaino di tipo tradizionale in contropendenza per ogni falda di tetto relativa ad una unità abitativa ovvero fino ad un massimo di mq. 40 di copertura misurata in proiezione piana.
- 16.6) Le coperture a terrazzo esistenti realizzate mediante trasformazione arbitraria di copertura a tetto, vanno ripristinate a tetto. Per tali coperture è tollerata una percentuale a terrazzo non superiore al 30% della parte trasformata arbitrariamente a condizione che il parapetto non comporti una interruzione della linea di gronda e sia arretrato dal filo della facciata non meno di ml. 1,00.
- 16.7) Eventuali cordoli di coronamento delle coperture da realizzarsi ai fini statici su edifici con struttura portante in pietrame non intonacato, dovranno essere in c.a. a faccia a vista ovvero arretrati nei limiti consentiti dalla vigente normativa sismica e rivestiti in pietrame.
- 16.8) Gli sporti in corrispondenza della linea di gronda dovranno avere un aggetto massimo di 50 cm. da realizzarsi con palombelle e tavolame in legno naturale o trattati con mordente color noce, ovvero con filari sovrapposti di coppi aggettanti. Sono tollerati sporti in aggetto sulle testate e in corrispondenza dei colmi nei tetti ad unica falda limitatamente ad un aggetto massimo di cm. 30 da realizzarsi unicamente con palombelle e tavolato in legno naturale o trattati con mordente color noce.
- 16.9) Opere da lattoniere, converse, canali di gronda, scossaline, etc., in lamiera di rame, o in lamiera verniciata.

#### Art. 17 (Muri e recinzioni)

- 17.1) I muri e le recinzioni prospicienti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.
- 17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati. Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.
- 17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritti lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.
- 17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

- 27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrato, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto. E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati.
- Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrate o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

## CAPO III

### Art. 8 - AREE EDIFICATE CON CONTINUITÀ

- a) Tali aree, oltre quelle storicamente consolidate di cui al precedente art. 7, ricomprendono le parti di tessuto urbanistico-edilizio ricadenti nel centro edificato sia del capoluogo sia delle frazioni appositamente perimetrato nelle tavole di P.R.G., ivi comprese aree non edificate intercluse o perimetrali e le aree già assoggettate a pianificazione attuativa adottata o vigente che il presente piano intende confermare con specifiche integrazioni o modificazioni. Detto perimetro assolve alla delimitazione del centro edificato di cui alla L. 865/71 e del centro abitato di cui alla L. 765/1967.
- b) In tali aree, ove non diversamente disposto, il piano si attua di norma mediante intervento diretto, previa verifica da parte dell'ufficio Tecnico Comunale della esistenza o previsione di realizzazione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria.
- c) Nelle aree parzialmente sprovviste di tali opere la concessione è subordinata ad atto unilaterale d'obbligo trascritto nelle forme di legge a cura del comune e a spese del concessionario, in cui quest'ultimo si impegna a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione primaria necessarie, gli allacci ai pubblici servizi e a cedere gratuitamente le eventuali aree per dette opere di urbanizzazione ricadenti nell'ambito del lotto di intervento indicate negli elaborati di piano.
- d) Le aree edificate con continuità si suddividono in:
  - **8.1 Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali (zona "B1") sottozona B1.1. (intensiva), B1.2. (semi estensiva), B1.3. (estensiva)**
  - **8.2 - Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva (zona "B2").**

#### Art. 8.1 - ZONA "B1" - Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali.

**8.1.1** - Tali aree, a vocazione prevalentemente residenziale, ricadono nel perimetro del centro edificato del Capoluogo.

In tali aree, suddivise in aree edificate con continuità intensive (sottozona B<sub>1.1.</sub>) in aree edificate con continuità semi estensive (sottozona B<sub>1.2.</sub>), ed in aree edificate con continuità estensive (sottozona B<sub>1.3.</sub>) sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale e relativi accessori;
- b) istruzione privata;
- c) servizi pubblici e privati di interesse locale;
- d) verde privato di interesse locale;
- e) turistico ricettiva di interesse locale;
- f) tecnologica di interesse locale;
- g) direzionale di interesse locale limitatamente al 20% della Se consentita;
- h) commerciale di interesse locale limitatamente al 20% della Se consentita;
- i) artigianale di interesse locale limitatamente al 20% della Se consentita.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese tra quelle sopra indicate e comunque compatibili con la destinazione di zona in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili ricompresi tra quelli indicati all'articolo 9, punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme.

Le destinazioni d'uso indicate nei punti f), g), h), i), sono subordinate alla presenza di superficie residenziale.

**8.1.2** -Gli indici e parametri da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- 8.1.2.1** - Per gli edifici residenziali esistenti:
- a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 2.3 delle presenti N.T. (1).
  - b) ampliamento della Se esistente, anche mediante demolizione e ricostruzione della stessa limitatamente a edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche fino a un massimo complessivo di mq. 160 di Se residenziale per unità familiare esclusi i locali accessori esterni (Se max 80 mq. per unità familiare), due piani fuori terra, altezza max di ml. 7,50 e distacchi come indicato al successivo punto 8.1.3.  
Eventuali piani interrati o seminterrati di nuova formazione non potranno fuoriuscire dalla sagoma della superficie coperta esistente per più del 50%.
- 8.1.2.2** - Le aree appositamente perimetrate e in condizione di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/89 con le modalità ivi indicate e con le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.
- 8.1.2.3** - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale.  
La superficie edificabile Se non potrà superare quella preesistente regolarmente autorizzata o condonata, comunque non potrà eccedere l'indice di 1,66 mq./mq.  
Sono ammessi limiti superiori quando non eccedono il 70% della Se preesistente.  
I distacchi non potranno essere inferiori a quelli indicati al successivo punto 8.1.3.  
Nel caso di interpiano di altezza superiore a ml. 3.00 si applica la formula  $V/3.20$  per la determinazione della Se.
- 8.1.2.4** - Per le aree ricomprese nei perimetri dei piani attuativi approvati o adottati oltre alle norme indicate nel presente punto 8.1 continuano, per quanto compatibili, ad avere efficacia le norme tecniche dei piani stessi, per le parti eventualmente più favorevoli.
- 8.1.2.5** - Per gli edifici o parte di edifici non residenziali esistenti regolarmente autorizzati o condonati con destinazione d'uso non ricompresa nel presente articolo sono ammessi:
- a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 2.3 delle presenti N.T. (1).
  - b) ampliamento "una tantum" della Se non superiore al 20% di quella esistente alla data di adozione della presente variante, con distacchi e altezze non inferiori a quelli indicati al successivo punto 8.1.3.
- 8.1.3** - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo intensivo (**sottozona B<sub>1,1</sub>**) sono i seguenti:
- a)  $U_f = 1,0$  mq./mq. (80% residenza, 20% accessori esterni, e per gli altri usi consentiti);
  - b)  $H_{max} =$  ml. 13,50;
  - c) Max piani fuori terra = 4;
  - d)  $N^{\circ}$  max piani interrati o seminterrati = 1 ( $U_s = 0,75$ );
  - e)  $R_c$  max = 0,50;
  - f) Distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00;
  - g) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo ml. 10,00;
  - h) Distacchi dalle strade = ml. 3,00 ovvero allineamenti precostituiti;
  - i) -parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso consentite;
  - l) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
  - m) possibilità di edificazione a confine di aree libere ma, in caso di confine impegnato da un fabbricato di altra proprietà, il fabbricato costruendo può essere sempre posizionato, in senso orizzontale entro la sagoma del fabbricato esistente, verticale fino all'altezza massima di zona, mentre può impegnare il confine non

interessato dalla costruzione esistente solo previa stipula di convenzione con il confinante;

- n) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti
- o) possibilità di deroga ai distacchi minimi dai confini e tra edifici nel caso di lotti interclusi inedificati o parzialmente edificati. Tali distacchi devono comunque essere rispettivamente contenuti in ml. 3.00 e nell'inclinata 2/3 della nuova edificazione, con un minimo di ml. 6,00.

**8.1.4** - Nella sottozona B<sub>1.1</sub>, si può derogare agli indici e i parametri indicati al precedente punto 8.1.3 lettera d) ed e) nelle aree appositamente perimetrare soggette a convenzionamento o da assoggettare a convenzionamento su richiesta dei proprietari, con i seguenti indici e parametri:

- a) Obbligo di progetto piano volumetrico preventivamente approvato dalla G.M.;
- b) Obbligo di convenzionamento con cessione gratuita dell'uso e sistemazione a parcheggio pubblico di una superficie non inferiore al 50% dell'area di intervento;
- c)  $U_f = 1,5$  mq/mq (75% residenza, 25% accessori esterni e altri usi consentiti);
- d)  $R_c \text{ max} = 0,50$ .

**8.1.5** - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo semi estensivo (**sottozona B<sub>1.2</sub>**) sono i seguenti:

- a)  $U_f = 0,50$  mq./mq. (75% residenza, 25% accessori esterni e altri usi consentiti);
- b)  $H \text{ max} = \text{ml. } 10,50$ ;
- c) N° max piani fuori terra = 3;
- d) N° max piani interrati o semi-interrati = 1 ( $U_s = 0,60$ );
- e)  $R_c \text{ max} = 0,40$ .

Restano ferme le prescrizioni di cui alle lettere f), g), h), i), l), m) ed n) indicate al precedente punto 8.1.3.

**8.1.6** - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo estensivo (**sottozona B<sub>1.3</sub>**) sono i seguenti:

- a)  $U_f = 0,25$  mq./mq. (60% residenza, 40% accessori esterni e altri usi consentiti);
- b)  $H \text{ max} = \text{ml. } 7,50$ ;
- c) N° max piani fuori terra = 2;
- d) Distacchi min. dai confini = ml. 5,00;
- e) Distacchi min. dalle strade = ml. 7,50;
- f) Distacchi tra edifici = ml. 10,00;
- g) Sup. lotto max = ml. 1500 (limitatamente per l'applicazione dell'indice  $U_f$ );
- h) Tipologia = uni-bifamiliare;
- i) Parcheggio = 1mq/3mq di Se per destinazione d'uso residenziale  
1mq/10mq per tutte le altre destinazioni d'uso consentite;
- l) Indice di piantumazione = n° 100 alberi/Ha.

**8.1.7** - Eventuali manufatti quali box, ricovero attrezzi, garages, etc. autorizzati o concordati possono essere recuperati anche con la modifica della sagoma mediante interventi di "demolizione" e ricostruzione con i seguenti indici e parametri:

- $H \text{ max} = \text{ml. } 2,50$  alla linea di gronda, ml 2,80 al colmo;
- Altezza utile interna = max ml 2,40;
- Distacchi minimi dai confini = ml 5,00;
- Possibilità di edificazione in aderenza a confine previo assenso scritto del confinante, ovvero secondo allineamenti precostituiti.

## **Art. 8.2 - ZONA "B<sub>2</sub>" - Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva.**

**8.2.1** - In tali aree, per lo più interessate da edificazione di tipo misto produttivo, ubicate nel Capoluogo lungo la S.S. Tiburtina Valeria, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso.

- a) residenziale e relativi accessori (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio residenziale esistente);
- b) artigianale di interesse locale e generale (queste ultime limitatamente a quelle non moleste o inquinanti);
- c) direzionale di interesse locale e generale;
- d) commerciale di interesse locale e di interesse generale (con esclusione di depositi di petroli, benzina, carburanti vari e altri liquidi chimici, depositi per rottami);
- e) servizi pubblici e privati di interesse locale e generale;
- f) tecnologica di interesse locale;
- g) verde privato di interesse locale;
- h) turistico-ricettiva di interesse locale ed interesse generale, quest'ultima limitatamente ad alberghi e motels con ricettività compresa tra i 25 e i 100 posti letto; in presenza di lotti di superficie  $\leq$  mq. 10.000.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle precedenti in edifici provvisti di regolare autorizzazione ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme.

**8.2.2** - Gli indici e i parametri da osservarsi nella edificazione sono i presenti:

**8.2.2.1** - Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale esistenti:

- a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 2.3 delle presenti N.T. (1);
- b) ampliamenti della Se esistente limitatamente a edifici uni-bifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alle data di adozione delle presenti norme tecniche, con le modalità e limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b).

Gli interventi di cui ai precedenti commi a) e b) non sono cumulabili.

**8.2.2.2** - Per gli edifici a destinazione d'uso produttiva esistenti o di nuova formazione ed in genere per gli interventi di tipo non residenziale:

- a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 30 della L.R. 18/83 e s.m. e i. anche con modifica delle destinazioni d'uso consentite, compatibilmente con quelle ammissibili. Nel caso di recupero mediante trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, si devono reperire aree a parcheggio di pertinenza del lotto in misura non inferiore ad 1 mq./2 mq. di Se recuperata.
- b) gli indici e parametri da osservarsi sono quelli indicati nelle presenti norme tecniche e afferenti le specifiche destinazioni d'uso qualificanti previste e compatibilmente con quelle ammissibili.

Per le modalità attuative si intendono quelle previste dalle specifiche destinazioni di zona.

**8.2.2.3** - Per gli edifici o parti di edifici esistenti regolarmente autorizzati o condonati a destinazione d'uso non consentita dal presente articolo sono ammessi gli interventi indicati al precedente punto 8.1.2.5 lettere a) e b).

**8.2.2.4** - Le aree appositamente perimetrate in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio

edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

- 8.2.2.5** - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

---

**Note all' Art. 8 (Aree edificate con continuità)**

- (1) Art. 2 - Prescrizioni urbanistico-edilizie.

2.3 - Tipologia degli interventi.

2.3.1 - Manutenzione ordinaria.

Sono "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

2.3.2 - Manutenzione straordinaria.

Sono "interventi di 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;

2.3.3 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Sono "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

2.3.4 - Ristrutturazione edilizia.

Sono "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2.3.5 - Ristrutturazione urbanistica.

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

2.3.6 - Interventi di nuova costruzione.

Sono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 2.3.6.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 2.3.6.7);

- 2.3.6.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- 2.3.6.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- 2.3.6.4) l'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi e, in specie, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, previa procedure autorizzative di cui all'Art. 87 del D.lgs. 259/03 e s.m.i..

- 2.3.6.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- 2.3.6.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- 2.3.6.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

2.3.7 - Interventi relativi ad aree scoperte.

Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli volti alla formazione di cortili e giardini, o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, escluse le lavorazioni indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno strumentali all'attività delle coltivazioni.

2.3.8 - Interventi di demolizione.

Per l'intervento di demolizione si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata inidoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le modalità previste dallo strumento di pianificazione generale comunale.

Lo stato di consistenza dell'edificio da demolire deve risultare da atto notorio reso nelle forme di legge dal proprietario accompagnata da perizia giurata prodotta da tecnico abilitato mediante preventivo rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi.

#### 2.3.9 - Interventi di modifica di destinazione d'uso.

Sono di modifica di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque variazione della destinazione d'uso di unità edilizia o di parte di unità stessa.

Sono soggette a permesso di costruire previa corresponsione degli oneri concessori, le modifiche di destinazione d'uso che comportino, anche distintamente:

- a) una variazione di destinazione d'uso consentita dalle N.T. degli strumenti urbanistici comunali della Se totale esistente o assentita o che, comunque, non sia in contrasto insanabile con le presenti N.T.;
- b) una variazione di destinazione d'uso consentita dalle presenti N.T. che preveda il pagamento di oneri di urbanizzazione superiore a quelli previsti per la destinazione d'uso esistente o assentita;
- c) una variazione di destinazione d'uso consentita dalle presenti N.T. che incida sulla dotazione di spazi pubblici di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
- d) una variazione di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate.

Sono subordinate alla denuncia di inizio attività ai sensi e agli effetti D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni le modifiche di destinazioni d'uso senza opere a ciò preordinate non ricomprese nei precedenti commi.

#### 2.3.10 - Interventi di edilizia sperimentale.

Sono di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.

Tali interventi sono ammissibili mediante autorizzazione purché le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e ad esclusivo titolo di sperimentazione e successivamente demolite o rimosse.

#### 2.3.11 - Interventi diversi o per opere minori.

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla riproduzione di distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano:

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole di diversa natura.

#### 2.3.12. – Manufatti precari e provvisori.

Sono precari e provvisori i manufatti soggetti a limitazione temporale stagionale asseverata con dichiarazione sostitutiva di notorietà in cui viene indicata la data di rimozione comunque non superiore ad un anno.

## CAPO IV

### Art. 9 - EDIFICAZIONE ABUSIVA.

- a) In tali aree sono ricompresi interventi edificatori per lo più di tipo residenziale o a destinazione mista eseguite prima della data di entrata in vigore, della L. 47/85 e successive modifiche e/o integrazioni.

Tali interventi, che riguardano di fatto tutto il territorio comunale, ricomprendono opere abusive edificate in difformità di parametri urbanistici e destinazioni d'uso prescritti dagli strumenti urbanistici.

- b) Per le opere oggetto di concessione a sanatoria è consentito il mantenimento della destinazione d'uso richiesta nella domanda di sanatoria, ovvero quella consentita nelle aree in cui ricadono le opere stesse, salvo che le strutture ultimate non siano, allo stato in cui esse si trovano, incompatibili con le suddette destinazioni.

### Art. 9.1 - Opere abusive sparse (Art. 9 punto 3 - L.R. 48/85).

9.1 - Le opere abusive per le quali sia stata presentata specifica richiesta, conseguono, di norma la sanatoria secondo le prescrizioni della L. 47/85 e successive modifiche e/o integrazioni e del Titolo I della L.R. 48/85, ferme restando le disposizioni degli artt. 32 e 33 della citata L. 47/85 e con le eventuali deroghe appresso indicate.

9.2 - L'ulteriore istruttoria delle domande di concessione edilizia a sanatoria è subordinata al parere favorevole dell'Ufficio Urbanistico comunale circa la compatibilità della costruzione con eventuali vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali (intendendosi per tali ultimi anche i provvedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici di ogni genere), nonché, se previsto dalla legge, al parere dei competenti organi dello Stato e della Regione.

9.3 - Per le costruzioni abusive ricadenti in zone vincolate a destinazioni pubbliche negli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'abuso, l'Ufficio Urbanistico Comunale, nell'esprimere il proprio parere e sentiti eventualmente gli Uffici Comunali competenti nelle materie specifiche, deve valutare con apposita motivazione se la permanenza delle costruzioni rechi pregiudizio all'utilizzazione delle residue aree libere con destinazioni pubbliche.

9.4 - Ai fini del rilascio delle concessioni in sanatoria, devono essere osservate le seguenti prescrizioni di carattere generale:

a) Ampliamenti.

Per gli edifici o parte di edifici con destinazione d'uso non residenziale sono consentiti ampliamenti max del 20% di Se per adeguamenti funzionali e tecnologici con distacchi minimi non inferiori a quelli di zona.

b) Destinazioni d'uso.

Per le costruzioni oggetto delle concessioni a sanatoria è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di entrata in vigore della L. 47/85 e delle successive modifiche e integrazioni.

Per le costruzioni che non abbiano una destinazione d'uso in atto, la destinazione d'uso deve essere quella residenziale oppure quella consentita dalle N.T.A. per la zona di P.R.G. in cui le costruzioni ricadono, salvo che le strutture non siano allo stato in cui esse si trovano, incompatibili con le suddette destinazioni.

In tale ultima eventualità la destinazione d'uso sarà determinata in sede di concessione edilizia tenuto conto delle caratteristiche funzionali delle strutture realizzate nonché delle carenze di servizi (pubblici e privati) della zona in cui ricade la costruzione.

Gli eventuali cambiamenti delle destinazioni d'uso non residenziali in atto alla data di adozione della presente variante, potranno essere autorizzati solo nell'ambito delle destinazioni consentite dalle N.T.A. per la zona di P.R.G. in cui ricade la costruzione.

**c) Parcheggi e alberature.**

La concessione dovrà prescrivere l'esecuzione degli eventuali necessari lavori di completamento e/o di finitura della costruzione abusiva nonché -laddove sia possibile- la realizzazione di parcheggi e la messa a dimora di alberature secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G.

**d) Aree soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.**

La concessione a sanatoria delle costruzioni abusive realizzate in tali aree si consegue previa sottoscrizione della convenzione urbanistica del comprensorio, ovvero all'impegno di aderire alla futura convenzione mediante sottoscrizione di atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, con il quale inoltre il richiedente stesso si impegna a concorrere agli oneri per le urbanizzazioni ove il contributo corrisposto all'atto della concessione in sanatoria risulti inferiore agli oneri pro quota quali determinati dalla convenzione.

**e) Superficie del lotto da vincolare a servizio della costruzione.**

La superficie minima del lotto sul quale insiste la costruzione abusiva deve essere, di norma, ragguagliato a quanto previsto dalle presenti N.T. nelle singole zone di P.R.G. soggette alla edificazione privata.

Qualora il lotto di terreno risultante da atto pubblico non raggiunga l'estensione prevista per le diverse zone di P.R.G. ai fini dell'edificazione privata consentita dalle presenti N.T., il rilascio della concessione edilizia a sanatoria è subordinato anche alla presentazione di idonea certificazione giuridicamente valida dalla quale risulti che la ditta intestataria del lotto sul quale insiste la costruzione abusiva è diversa da quella dei terreni circostanti fin dalla entrata in vigore della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Qualora il lotto sul quale insiste la costruzione abusiva ricada in area sulla quale il P.R.G. prevede il vincolo pubblico a verde, parcheggi o a servizi, il lotto massimo da vincolare a servizio della costruzione non può superare quello risultante dalla superficie coperta dalla costruzione incrementata di ml 5.00 su ogni fronte e dall'eventuale viabilità privata di accesso al lotto di larghezza non superiore a ml 3.00.

## CAPO V

### Art. 10 - AREE DI MARGINE NON EDIFICATE

- a) Per aree di margine si intendono aree inedificate o parzialmente edificate ricomprese tra quelle edificate con continuità e barriere naturali o artificiali (ambiti paesaggistici, viabilità territoriale, ferrovie, confini comunali, etc.);
- b) Le aree di margine non edificate o parzialmente edificate si suddividono in:
- **10.1 -Aree di margine non edificate a destinazione d'uso prevalentemente residenziale sottozone "C1.1" (semi estensiva); "C1.2" (estensiva).**
  - **10.2 - Aree di margine non edificate a destinazione d'uso mista produttiva (Zona "C2");**
  - **10.3 -Edificazione sparsa;**
- c) Nelle aree di margine non edificate oltre alle aree con destinazione d'uso prevalentemente residenziale sono ricomprese anche aree a destinazione d'uso produttive o di interesse generale appositamente campite negli elaborati di P.R.G. la cui attuazione è regolamentata nelle presenti norme tecniche in relazione alle specifiche destinazioni d'uso ivi consentite;
- d) In tali aree di margine non edificate appositamente perimetrata, ove non diversamente indicato nelle tavole di P.R.G., il piano si attua di norma mediante intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata, così come indicato ai precedenti artt. 3 e 4 (1), quest'ultimo da sottoporre ad apposito convenzionamento preventivamente deliberato dalla Amministrazione Comunale;
- e) Le indicazioni grafiche delle Tavole di P.R.G. riguardanti le aree per le opere di urbanizzazione primaria, e secondaria, possono essere modificate solo per adeguamenti perimetrali, anche per tenere conto di frazionamenti preesistenti alla data di adozione delle presenti N.T., fermo restando che le localizzazioni e le superfici delle aree predette non possono risultare in posizione e in misura inferiore alle indicazioni grafiche del P.R.G. e in nessun caso in misura inferiore a quanto previsto dalle relative norme di zona, con procedure di cui alla L.R. 18/83 nel testo vigente.
- f) Eventuali opere esistenti che ricadano all'interno delle zone soggette a piano preventivo, qualora siano regolarmente autorizzate o siano state oggetto di condono ai sensi delle vigenti disposizioni, possono essere stralciate con le relative aree di pertinenza e mantenere la destinazione d'uso esistente, anche se diversa da quelle ammesse nella zona soggetta a intervento preventivo, purché non sia molesta o antigienica subordinatamente al rispetto delle procedure di variante ai sensi dell'art. 21 della L. R. 18/83, nel testo in vigore.
- Non si può derogare all'obbligo del piano preventivo in mancanza sostanziale o totale di opere di urbanizzazione primaria relative a viabilità, rete fognaria, rete idrica e rete elettrica o della previsione di realizzazione delle stesse nel triennio.
- g) Nell'ambito delle aree di margine non edificate, oltre a quanto disposto nei rispettivi articoli, si devono rispettare, per quanto inerenti, le limitazioni imposte da eventuali vincoli interessanti l'area di intervento e indicati al successivo art. 13, con le modalità ivi riportate (2).
- h) Nelle aree di margine a destinazione d'uso prevalentemente residenziale (zona "C1") devono essere rispettate le modalità costruttive indicate nelle "Norme particolari da osservarsi nel Centro storico" relative a muri, recinzioni e attrezzature tecnologiche (artt. 17 e 27) (3).

**Art. 10.1- Zona "C1" - Aree di margine non edificate a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.**

**10.1.1** - In tali aree, per lo più contigue ad aree con edificazione di tipo residenziale, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso con le modalità attuative appresso indicate:

- a) residenziale e relativi accessori
- b) artigianale di interesse locale (max 20% della Se consentita)  
(limitatamente a quello di servizio non molesto)
- c) commerciale di interesse locale (max 10% della Se consentita)  
(limitatamente a esercizi di vicinato)
- d) istruzione di interesse locale
- e) servizi pubblici e privati di interesse locale
- f) verde pubblico e privato di interesse locale
- g) tecnologica di interesse locale
- h) direzionale di interesse locale (max 10% Se consentita)

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle precedenti in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili ricompresi tra quelli indicati all'art. 9 punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme tecniche.

**10.1.2** - La nuova edificazione residenziale nelle presenti aree di margine in cui si intende avviare l'attuazione avverrà mediante piani attuativi di iniziativa privata nell'ambito dei perimetri dei comprensori indicati appositamente negli elaborati di P.R.G., con le modalità prescritte per i piani di lottizzazione agli artt. 22 e 23 della L.R. 18/83 nel testo vigente

L'unità minima di intervento coincide con il perimetro sopra indicato e può essere parzializzata fermo restando il piano preventivo, anche in sub-comprensori nel rispetto delle indicazioni grafiche di cui al precedente art. 10, punto e), a condizione che i proprietari rappresentino la maggioranza assoluta del valore dell'intero comprensorio in base all'imponibile catastale.

In tal caso gli indici e i parametri sono da rapportare alla superficie territoriale St dell'intervento parzializzato.

**10.1.3** -Il 50% della Se residenziale consentita (esclusa quella per accessori esterni e per gli altri usi ammessi) ricompresa nei piani preventivi in esame potrà essere riservato alla Edilizia Economica e Popolare.

**10.1.4** - Le nuove destinazioni d'uso di tipo produttivo e di servizio di iniziativa privata indicata ai precedenti punti dovranno essere localizzate prevalentemente ai piani terra degli edifici residenziali, ed essere trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del certificato di abitabilità.

**10.1.5** - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione residenziale di tipo semi estensiva (**sottozona C1.1**), oltre a quanto indicato in precedenza, sono i seguenti:

**10.1.5.1** - Per l'edificazione privata:

- a)  $U_t = 0,21$  mq/mq.
- b)  $R_c = 0,30$ .
- c) n° max piani fuori terra = 2.
- d) n° max piani interrati = 1 ( $U_s$  max = 0,30).
- e) altezza max = ml. 7,50 (ml. 9,50 sul fronte a valle nei terreni con pendenza  $\square$  20%).

- f) strade: min. 15% della superficie di intervento nelle aree perimetrate.
- g) verde e servizi pubblici: min. 10% della superficie di intervento con non meno di 15 mq/ab per il verde pubblico nelle aree perimetrate.
- h) distacchi minimi tra edifici = inclinata 1/1 (minimo ml. 10,00 tra pareti finestrate) è consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti costruiti a confine.
- i) Distacchi minimi dai confini del lotto = ml. 5.00.
- j) distacchi minimi da strade = ml. 7,50.
- k) indice di piantumazione = 100 alberi/Ha di alto fusto.
- l) n° ab./Ha = 40.
- m) parcheggi privati interni ai lotti min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se e in caso di edificazione residenziale e 1 mq/10 mc. per tutte le destinazioni non residenziali consentite  
- parcheggi pubblici = 1 mq/2 mq. di Se per le destinazioni non residenziali consentite.
- n) verde privato minimo: 30% della Superficie fondiaria Sf.
- o) Tipologia edilizia: uni – bifamiliare o a schiera
- p) Si può derogare ai distacchi come sopra indicati nel caso di piani attuativi con previsioni piano volumetriche.  
E' ammessa l'edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui ad aree precedentemente edificate a confine.

**10.1.5.2** - Per l'edificazione residenziale pubblica:

- a) stessi parametri della edificazione privata con possibilità di utilizzazione della Se a fini residenziali anche con tipi edilizi diversi da quelli indicati in precedenza.

**10.1.6** - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione residenziale di tipo estensivo (**Sottozona C1.2**), oltre a quanto indicato in precedenza, sono i seguenti:

**10.1.6.1.** Per l'edificazione privata:

- a)  $U_t = 0,12$  mq./mq.
- b)  $R_c = 0,30$ .
- c) n° max piani fuori terra = 2.
- d) n° max piani interrati = 1 ( $U_s$  max = 0,30).
- e) altezza max = ml. 7,50 (ml. 9,50 sul fronte a valle nei terreni con pendenza  $\geq 20\%$ ).
- f) strade: min. 15% della superficie di intervento nelle aree perimetrate.
- g) verde e servizi pubblici: min. 10% della superficie di intervento con non meno di 15 mq/ab per il verde pubblico nelle aree perimetrate.
- h) distacchi minimi tra edifici = inclinata 1/1 (minimo ml. 10,00 tra pareti finestrate) è consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti costruiti a confine.
- i) Distacchi minimi dai confini del lotto = ml. 5.00.
- l) distacchi minimi da strade = ml. 7,50.
- m) indice di piantumazione = 100 alberi/Ha di alto fusto.
- n) n° ab./Ha = 40.
- o) parcheggi privati interni ai lotti min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se e in caso di edificazione residenziale e 1 mq./10 mc. per tutte le destinazioni non residenziali consentite  
- parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di Se per le destinazioni non residenziali consentite.
- p) verde privato minimo: 60% della Superficie fondiaria Sf.
- q) Tipologia edilizia: uni – bifamiliare o a schiera

Si può derogare ai distacchi come sopra indicati nel caso di piani attuativi con previsioni plano volumetriche.

**10.1.6.2** - Per l'edificazione residenziale pubblica:

- a) Stessi parametri della edificazione privata con possibilità di utilizzare la Se residenziale di cui all'indice Ut, anche con tipi edilizi diversi da quelli indicati in precedenza;

**10.1.7** - Negli interventi di cui al presente articolo dovranno essere rispettate, inoltre, le seguenti prescrizioni:

**10.1.7.1** - Per le destinazioni d'uso relative a istruzione, servizi pubblici, verde pubblico e privato di interesse locale:

- a) indici e parametri indicati nelle presenti norme tecniche e afferenti le specifiche destinazioni d'uso previste.

**10.1.7.2** - Per le destinazioni d'uso in edifici eventualmente esistenti e non ricomprese nel presente articolo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del DPR 380/01.
- b) ampliamento "una tantum" del 20% della Se esistente per adeguamenti funzionali.

**10.1.7.3** - Il perimetro delle unità minime di intervento indicate al punto 10.1.2 comprendente aree, immobili o porzioni di immobili, equivale a formale "declaratoria di comparto" per la costituzione del comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 26 L.R. 12.04.1983 n. 18 e art. 870 del Codice Civile.

La quota di partecipazione del Consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.

La mancata adesione di un proprietario al Consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al Consorzio, notificato nelle forme citazioni civili a cura d'altro proprietario di aree di immobili o porzioni di immobili compresi nello stesso comparto e con verbale di mancata costituzione o adesione al Consorzio.

Su istanza del Consorzio che rappresenti la maggioranza assoluta del valore dell'interno comparto, il Sindaco promuoverà, senza indugi, l'espropriazione a favore del Consorzio delle aree, degli immobili o porzioni di immobili dei proprietari non aderenti al Consorzio, con le modalità fissate dall'art. 26 della L.R. 18/83 e s.m. e i. nel testo in vigore.

Ove all'interno del comparto ricadano aree di proprietà comunale sui quali il Comune non intende intervenire direttamente, la partecipazione del Comune al Consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

## **Art. 10.2 - Zona "C<sub>2</sub>" - Aree di margine non edificate a destinazione d'uso mista produttiva**

**10.2.1** - In tali aree a vocazione prevalentemente produttiva sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) artigianale di interesse locale e generale (queste ultime limitatamente a quelle non moleste o inquinanti);
- b) commerciale di interesse locale e generale (con esclusione di depositi di petroli, etc e depositi per rottami);
- c) direzionale di interesse locale e generale;

- d) servizi pubblici e privati di interesse locale e generale;
- e) tecnologica di interesse locale con le prescrizioni di cui al successivo punto 11.1.1.3, lettera a1, per gli eventuali impianti di smaltimento degli edifici in genere (4);
- f) verde pubblico e privato di interesse locale e generale;
- g) turistico-ricettiva di interesse locale e generale, quest'ultima limitatamente ad alberghi e motels con ricettività fino a 100 posti letto;

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle sopra indicate in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3, della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme tecniche.

**10.2.2** - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione sono i seguenti:

- per l'edificazione con destinazione d'uso indicata al precedente punto:
  - a) indici e parametri riportati nelle presenti norme tecniche e afferenti le specifiche destinazioni d'uso qualificanti previste.

**10.2.3** - La nuova edificazione nelle aree di margine non edificate a destinazione mista di tipo urbano avverrà mediante piani attuativi nell'ambito delle aree appositamente campite e perimetrare negli elaborati di P.R.G., con le modalità prescritte per i piani di lottizzazione agli artt. 22 e 23 della L.R. 18/83.

L'unità minima di intervento coincide con il perimetro sopra indicato e può essere parzializzata in sub-comprensori, nel rispetto delle indicazioni grafiche di cui al precedente art. 10, punto e), a condizione che i proprietari rappresentino la maggioranza assoluta del valore dell'intero comprensorio in base all'imponibile catastale.

In tal caso gli indici e i parametri sono da rapportare alla superficie territoriale St dell'intervento parzializzato.

**10.2.4** - Nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata dovranno essere previste e cedute gratuitamente, oltre alle sedi viarie, le seguenti aree di uso pubblico in misura non inferiore a quanto appresso indicato:

- a) verde pubblico, servizi e parcheggi = min. 10% della superficie territoriale St di intervento di cui non meno del 5% da destinare a parcheggi.
- b) Per le destinazioni commerciali e direzionali si devono rispettare gli standards di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 (80 mq/ 100 mq Se), escluse le sedi viarie di cui almeno la metà da destinare a parcheggi. Per il solo commerciale vanno aggiunti i parcheggi dell'art. 7 della L.R. 62/99 intendendo che in questo caso la dotazione di parcheggi per destinazioni miste va cumulata.

**10.2.5** - Il perimetro delle unità minime di intervento indicate al punto 10.2.3. equivale formale "declaratoria di comparto" con le modalità indicate al precedente punto 10.1.7.3.

**10.2.6** - Le recinzioni dei lotti prospettanti i corsi d'acqua devono essere arretrate di ml. 15.00 dall'argine e l'area di risulta dovrà essere piantumata a verde con essenze autoctone di alto fusto di tipo ripariale (n. 100 alberi/Ha) esclusi i primi quattro metri dall'argine ove è vietato qualsiasi tipo di intervento non espressamente autorizzato dagli enti preposti alla tutela del vincolo.

### **Art. 10.3 - EDIFICAZIONE SPARSA.**

Ricomprende nuclei edilizi e singoli edifici di più o meno recente formazione ubicati sia nelle aree di fondo valle, sia in quota fuori del perimetro delle aree edificate con continuità.

**10.3.1** - Per tale tipo di edificazione ricadente nel perimetro del vigente P.R.P. al di fuori delle aree sottoposte a "Trasformazione a regime ordinario" oltre alla conservazione delle destinazioni d'uso esistenti autorizzate o condonate, sono consentiti gli usi con le prescrizioni indicati al successivo art. 11.1, il recupero a fini residenziali di cui all'art. 70 della L.R. 70/95, nonché ampliamenti "una tantum" della Se esistente del 20% nel rispetto del distacco dai confini non inferiore a ml. 5,00, della altezza H. e n° dei piani esistenti, del distacco dalle strade secondo il Nuovo Codice della Strada e con il rispetto delle modalità costruttive indicate nelle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico" relative a coperture, muri e recinzioni, materiali, attrezzature tecnologiche e presentazione dei progetti (artt. 16, 17, 18, 27 e 28) (7).

Devono essere, altresì, rispettare le alberature d'alto fusto esistenti, previo rilievo grafico e fotografico delle stesse.

In presenza di edifici totalmente diroccati ovvero con resti non superiori ad 1 piano, l'altezza H max consentita non potrà superare ml. 4,50 ed un piano fuori terra, ferme restando le altre prescrizioni.

**10.3.2** - Negli edifici esistenti ubicati fuori del perimetro del vigente P.R.P. e ricadenti nelle aree agricole di salvaguardia ambientale, di cui al successivo art. 11.1 (6), oltre alla conservazione delle destinazioni d'uso esistenti autorizzate o condonate, sono consentiti gli usi con le prescrizioni indicati al successivo art. 11.1 (6), il recupero ai fini residenziali di cui all'art. 70 della L.R.70/95, nonché ampliamenti "una tantum" della Se esistente del 20% nel rispetto del distacco dai confini non inferiore a ml. 5.00, della altezza H e n° dei piani esistenti, del distacco dalle strade secondo il Nuovo Codice della Strada e con il rispetto delle modalità costruttive indicate nelle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico" relative a coperture, muri e recinzioni e attrezzature tecnologiche (artt. 16, 17 e 27) (5).

**10.3.3** - Limitatamente ai nuclei familiari residenti, fermi restando gli indici e i parametri indicati in precedenza, l'ampliamento "una tantum" della Se esistente ai fini residenziali autorizzata o condonata potrà essere pari al 50% (100% se trattasi di prima abitazione), avere due piani fuori terra ed una altezza H max di ml. 7,50, distacchi e modalità costruttive indicate al precedente punto 10.3.2, comunque per una Se residenziale complessiva non superiore a 30 mq. per ogni abitante residente e per una Se per locali accessori esterni agli alloggi non superiore a 15 mq/ab residente.

---

**Note all'Art. 10 (Aree di margine non edificate)**

(1) Art. 3 - Attuazione del P.R.G.

3.1 - Strumenti di attuazione del Piano Regolatore.

L'attuazione del Piano regolatore avviene:

- a) mediante piano urbanistico attuativo;
- b) mediante intervento edilizio diretto.

L'intervento diretto, sulla base del rilascio del permesso di costruire è consentito in funzione dello stato dell'urbanizzazione e dell'edificazione, delle prescrizioni progettuali di dettaglio fornite dal Piano regolatore, in ordine alla esistenza e idoneità delle opere di urbanizzazione e alle modalità ed agli impegni per la loro realizzazione da parte del Comune o dei privati, disciplinati in normativa (Comparto edificatorio, atti d'obbligo unilaterali).

Le planimetrie del Piano Regolatore specificano ed individuano gli ambiti territoriali, le aree e gli immobili dove realizzare, interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nonché i relativi strumenti di attuazione preventivi (P.P. - P.E.E.P. - Piani di recupero - P.I.P. - P.L.) o diretti (comparti con plano-volumetrico, permessi di costruire con atti d'obbligo).

Ai fini dell'intervento edilizio diretto, è prescritto il lotto o unità minima secondo disposizioni normative e/o grafiche di Piano Regolatore.

Gli asservimenti di aree residuali contigue afferenti la stessa zonizzazione ai fini dell'edificazione con concessione diretta, e la eventuale esecuzione o adeguamento di opere di urbanizzazione a carico del concessionario sono disciplinati da atto d'obbligo alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire o della formazione del comparto edificatorio. Deve comunque

essere dimostrata, mediante perizia giurata, la sussistenza della potenzialità edificatoria dei lotti interessati al momento della richiesta.

In assenza di progetti urbanistici di dettaglio, connessi con il P.R.G., non possono essere autorizzati interventi con indici di fabbricabilità territoriale superiori a 1,5 mc./mq. (It) e con indici di utilizzazione territoriale superiore a 0,5 mq/mq (Ut) e con indici di fabbricazione fondiaria e di utilizzazione fondiaria superiori rispettivamente a 3 mc./mq. (If) e a 1 mq./mq. (Uf) e di altezza superiore a m. 15.

In assenza di opere di urbanizzazione e di progettazione urbanistica di dettaglio, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di uno degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata previsti dalla Legislazione vigente e precisamente:

1) Piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica:

- a) Piano Particolareggiato di esecuzione di edilizia pubblica;
- b) Piani paesistici di aree ex Legge 431/85;
- c) Programmi integrati ex art. 16 della Legge 17.2.1992 n. 179;
- d) Piani di aree Comunali ex art. 7 della Legge 47/90;
- e) Piani attuativi dei comparti di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) previsti dalla Legge 18.4.62 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 24 della L.R. 18/83 nel testo vigente nelle forme di cui all'art. 12/10;
- f) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni e all'art. 25 della L.R. 18/83 nel testo vigente;
- g) Piani di recupero (P.R.P.E.) del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978 n. 457 e dell'art. 27 e seguenti della Legge Regionale 18/83 nel testo vigente;
- h) Piani di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi di cui al Titolo II della Legge Regionale 17.5.85 n. 48.

2) Piani urbanistici preventivi di iniziativa privata:

- a) Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata (riferito ad un comparto di attuazione individuato nelle tavole del P.R.G. o altrimenti individuato nei limiti indicati dalla presente normativa);
- b) Piani di recupero di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978 n. 457 ed all'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83 del testo vigente.

Nell'intervento urbanistico preventivo di cui al presente articolo le quantità degli standards di urbanizzazione primaria e secondaria di cui si prevede la cessione, nel rispetto delle singole prescrizioni di zona, a prescindere dal soggetto che la realizza, devono intendersi cedute in uso pubblico, con vincolo permanente registrato e trascritto, e pertanto gli impegni di gestione e manutenzione delle stesse devono essere esplicitamente previsti negli atti convenzionali.

Tale procedura può essere invocata dai soggetti interessati anche per gli atti già stipulati e previa monetizzazione di cui al successivo articolo.

Le planimetrie di P.R.G. precisano la delimitazione e le unità minime di intervento urbanistico degli ambiti assoggettati al piano di attuazione.

Le unità minime d'intervento urbanistico seguono la dimensione minima cui deve essere riferita l'attuazione del Piano su iniziativa pubblica o privata separate o congiunte.

All'interno delle unità minime di intervento si delimita l'ambito da attuarsi tramite iniziativa pubblica (L. 167/1962 L. 457/1978) o privata, (comparti di cui all'art. 26 della L.R. 18/83, concessioni singole con atti d'obbligo).

I piani per l'edilizia economica e popolare ed i piani delle aree da destinare alle attività produttive, costituiscono singolarmente una unità minima di intervento urbanistico.

I piani di lottizzazione convenzionata sono estesi a comparti di attuazione unitaria non inferiori ad 1 ettaro.

3.2 - Piano di Lottizzazione e Comparto di attuazione.

Il Piano di Lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona, i parametri urbanistici e tutte le prescrizioni del P.R.G., e deve essere esteso ad un Comparto di attuazione individuato dal P.R.G. o altrimenti individuato nel rispetto delle presenti N.T.

Il Comparto di attuazione rappresenta l'unità di intervento urbanistico; esso comprende, oltre alle aree nette edificabili anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le eventuali zone di rispetto stradale e di rispetto dell'abitato ed eventuali immobili. Nel caso di eventuali immobili esistenti la volumetria espressa da questi ultimi deve essere detratta dalla volumetria realizzabile nell'ambito soggetto a piano preventivo a condizione che sia contenuta entro quella derivante dall'applicazione dell'indice di zona e alla superficie del lotto di proprietà.

Il Piano di Lottizzazione è costituito da uno schema di convenzione con allegato progetto planovolumetrico; esso deve indicare, per l'intero Comparto, l'utilizzazione dettagliata della superficie territoriale, la viabilità interna e le altre opere di urbanizzazione primaria, l'eventuale distribuzione e composizione planovolumetrica degli edifici nelle zone edilizie, i relativi indici di utilizzazione fondiaria, le aree pubbliche di interesse collettivo e specificatamente quelle definite per opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 2.1.8, le tipologie edilizie.

Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel Comparto sottoposto a Piano di Lottizzazione, la lottizzazione stessa può essere promossa anche solo da una parte dei proprietari ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

In questo caso a norma dell'art. 26 della L.R. 12.4.1983 n. 18, i suddetti proprietari possono farne espressa richiesta al Comune che, con propria delibera di Giunta, può disporre la formazione dei comparti di Piano.

Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedentemente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

Quando sia decorso inutilmente il termine suddetto, il consorzio procederà all'espropriazione del Comparto a norma della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La deliberazione di giunta con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.

Per l'assegnazione del comparto qualora non si costituisca il consorzio il Comune procederà a mezzo gara.

Dopo l'approvazione del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, e adeguato il Piano alle eventuali osservazioni provinciale, ex art. 20 L.R. 18/83 nel testo in vigore (art. 15 L.R. 70 e successive modifiche) il rilascio delle

singole concessioni edilizie conformi è subordinato alla stipulazione, fra Comune e le proprietà interessate, di una apposita convenzione riguardante, da parte delle proprietà interessate:

- la cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria previste dal progetto allegato alla convenzione stessa a servizio dell'intera zona;
- l'esecuzione a completo carico delle proprietà interessate di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al comparto;
- la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria come da progetto planovolumetrico allegato alla convenzione, che comunque non devono risultare in misura inferiore a quanto previsto dalle norme di zona né essere variate in modo da alterare, nella sostanza, le indicazioni grafiche del P.R.G. che assicurano la dotazione minima degli standards stabiliti dal D.M. del 2.4.68 n. 1444 per le esigenze complessive del P.R.G. stesso;
- il pagamento della incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto stabilito dall'apposita Deliberazione Comunale di cui al successivo art. 23, da effettuarsi conformemente a quanto previsto dall'art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10;
- i tempi ed i modi di esecuzione delle opere in conformità al progetto allegato alla convenzione, nonché congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa, nella misura minima dell'importo delle opere come da computo metrico estimativo redatto a cura del lottizzante, sulla scorta del Prezziario Regionale vigente all'epoca della stipula della convenzione e comunque fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 163/06 e s.m.i.

### 3.3 - Urbanizzazione e costi.

Sono definite rispettivamente opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere specificate all'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847 ed all'art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865, nonché le opere necessarie ad allacciare l'area o la zona di intervento ai pubblici esercizi come meglio specificato al precedente punto 2.1.8.

La determinazione del corrispettivo della concessione edilizia, vale a dire l'incidenza dell'onere di urbanizzazione e/o del costo di costruzione, è determinato sulla scorta della L.R. 25.10.1977 n. 63 e successive modifiche ed integrazioni.

### 3.4 - Deliberazione Comunale sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rappresentati dai costi monetari necessari per la concreta attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e degli eventuali costi monetari sostitutivi della cessione di aree di cui all'art. 8 ed all'art. 17 della L. 6.8.1967 n. 765, nonché all'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Tali oneri, ai sensi degli artt. 8 e 10 della L. 6.8.1967 n. 765, e dell'art. 5 della L. 28.1.1977 n. 10 sono da addebitarsi ai privati o agli Enti che procedono all'attuazione del P.R.G. nelle sue diverse forme, nei termini previsti al comma successivo.

Il Consiglio Comunale delibera, per tutte le diverse zone, l'incidenza degli oneri suddetti sulla base delle tabelle parametriche Regionali di cui all'art. 5 della L. 28.1.1977 n. 10.

### 3.5 - Oneri sostitutivi. Monetizzazione di opere o aree di urbanizzazione non cedibili e/o inutilizzabili.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, previa sottoscrizione di apposita convenzione.

La suddetta possibilità si intende estesa anche ai casi di ravvisata necessità, da parte del Comune che la ditta realizzi direttamente opere di urbanizzazione primarie e secondarie relative a standards indicati dal P.R.G. perimetralmente o esternamente al comparto (per gli interventi urbanistici preventivi) o all'area d'intervento (per quelli diretti).

Viceversa, previa deliberazione della Giunta Comunale, è possibile monetizzare sia le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, sia le aree da cedere, nei casi di dimostrata impossibilità di realizzazione e/o cessione di opere e/o aree di urbanizzazione e di contemporanea dimostrata non convenienza di acquisizione da parte del Comune.

In questo caso il Comune ha la facoltà di imporre la monetizzazione delle aree per le quali sia già stato stipulato atto di impegno a cedere e per le quali non risulti ancora definita la cessione nella stessa risulti più utilizzabile da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le previsioni di aree da destinare a standards urbanistici ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, da commisurare agli abitanti insediati ed insediabili, devono essere cedute obbligatoriamente al Comune in proprietà pubblica, il cui solo uso, eventualmente, può essere demandato all'attuazione privata per il tramite di convenzioni o altri atti di natura equivalente.

Il soddisfacimento dello standard deve essere sempre raggiunto.

### 3.6 - Grado di urbanizzazione.

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie dirette al territorio comunale, suddiviso negli elaborati di P.R.G. in due zone ricomprese all'interno e all'esterno di apposito perimetro dalle aree edificate con continuità (perimetro che definisce contemporaneamente i centri edificati ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71 ed i centri abitati ai sensi della L. 765/67), presenta diversi gradi di urbanizzazione i cui requisiti minimali devono ricomprendere le seguenti opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio del lotto edificatorio ovvero con possibilità di allaccio alle stesse:

#### 1) all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità:

- strada pubblica (con possibilità di parcheggio)
- rete fognaria
- rete idrica
- rete elettrica
- illuminazione pubblica
- rete telefonica

#### 2) fuori dal perimetro delle aree edificate con continuità:

- strada pubblica o privata (con possibilità di parcheggio pubblico)
- rete fognaria o idoneo sistema di smaltimento certificato A.S.L.
- rete idrica o pozzo artesiano certificato A.S.L.
- rete elettrica

In mancanza di una o più delle opere sopra elencate, nel caso in cui le stesse siano indicate nei grafici di P.R.G. e non vi sia la previsione di realizzazione nel triennio, la concessione può essere rilasciata previa stipula di apposito atto d'obbligo trascritto

nelle forme di legge in cui il concessionario, nel periodo di validità della concessione, realizzi a proprie cure e spese le opere e gli allacci mancanti, previa cessione gratuita delle aree di proprietà necessarie alla realizzazione delle opere stesse.

3.7 - Modalità e termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- 1) Le opere pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici di interesse pubblico ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità di cui al precedente punto 3.6 devono essere sottoposte a programmazione quanto meno quinquennale, in relazione alla popolazione e alle attività produttive insediate o insediabili sulla scorta delle indicazioni fornite dal presente P.R.G., mediante apposito programma di intervento temporale-finanziario che preveda, oltre alle priorità, le modalità di copertura finanziaria degli interventi stessi.
- 2) Le opere pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici di interesse pubblico ricadenti fuori dal perimetro delle aree edificate con continuità di cui al precedente punto 3.6 devono essere incluse in apposito P.P.A. (reso obbligatorio dal presente P.R.G. per tutti gli interventi esterni al citato perimetro) di cui al capo III, artt. 65, 66 e 67 della L. 18/83 nel testo vigente.  
Si può derogare alla formazione del P.P.A. solo nel caso di interventi pubblici o di interesse pubblico di tipo puntuale inclusi in programmi e finanziamenti pubblici da attuarsi con le modalità indicate nelle presenti N.T. e per gli interventi compatibili nelle zone produttive agricole di salvaguardia ambientale, così come individuate negli elaborati di P.R.G. dalle presenti N.T..

Art. 4 - Norme da osservarsi nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Nella redazione dei piani attuativi del P.R.G., piani particolareggiati, piani di zona della Legge 18.4.1962 n. 167, lottizzazioni convenzionate, piani di recupero del patrimonio edilizio, piani per insediamenti produttivi e sulle prescrizioni esecutive sul P.R.E., devono essere osservate le seguenti disposizioni; fatte salve diverse specifiche prescrizioni scritte e/o grafiche di P.R.G.:

- 4.1 - Dimensionamento dell'edificazione e delle urbanizzazioni nei nuovi insediamenti.  
Le dimensioni delle nuove edificazioni e delle nuove opere di urbanizzazione si determinano applicando gli standards di seguito specificati al numero di abitanti previsti dal piano generale sull'area oggetto di intervento (oppure calcolati sulla base della densità abitativa prevista sull'area stessa).
- 4.2 - Standard residenziale.  
Ad ogni abitante sono attribuiti non più di 30 mq. di superficie lorda edificabile di costruzione ad uso residenziale (esclusi locali accessori esterni e locali con altre destinazioni come indicato nelle presenti N.T.).  
Ai fini del dimensionamento dell'edificazione, l'indicatore prioritario da assumere è la superficie lorda edificabile (Se).
- 4.3 - Standards di locali ed edifici non residenziali.  
Negli edifici residenziali ovvero in edifici a specifica destinazione possono essere realizzate superfici edificate per funzioni di interesse locale, nella misura variabile indicata nelle specifiche zone delle presenti N.T.  
I locali e gli edifici destinati integralmente ad uso diverso da quello residenziale devono essere vincolati permanentemente a tale uso (con atto registrato e trascritto a cura e spese del proprietario). Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, sono consentiti nel rispetto di indici e parametri indicati nelle presenti N.T..  
Per locali ed edifici non residenziali si intendono quelli inerenti ad attività turistiche, commerciali, produttive e direzionali.
- 4.4 - Standards urbanistici per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse comune.  
Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni deve essere riservata per servizi e attrezzature pubbliche, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità complessiva minima di:  
- 24 mq./ab salvo diverse specifiche previsioni scritte e/o grafiche di P.R.G. di cui non meno di 15mq./ab da destinare interamente a verde pubblico (parchi, attrezzature sportive e ricreative).  
Le dotazioni sopra indicate non possono comunque, in nessun caso, risultare inferiori a quanto previsto dalle relative norme di zona e dalle indicazioni grafiche di P.R.G.
- 4.5 - Ripartizione e compensazione di standards.  
Negli strumenti attuativi relativi ad insediamenti residenziali, le quantità di spazi pubblici sopra specificate dovranno essere ripartite fra le varie destinazioni pubbliche in conformità delle indicazioni degli artt. 3 e 4 del DM 2.4.1968 n.1444.  
Nel rispetto della dotazione globale di standards tuttavia, le ripartizioni di cui sopra possono essere modificate in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale in relazione agli effettivi fabbisogni documentati dei vari tipi di servizi, anche configurando una intercambiabilità di uso delle attrezzature. Le dotazioni per le diverse destinazioni sono suscettibili di incrementi nel rispetto di specifiche disposizione normative o per ragioni tecnico-urbanistiche, o compositive dello spazio urbano.
- 4.6 - Standards di spazi di uso pubblico e di parcheggio per le zone a destinazione non residenziale.  
Per le destinazioni commerciali, direzionali e turistiche, dovranno essere previsti spazi pubblici escluse le sedi viarie in ragione di non meno di mq. 1,0 ogni mq di superficie edificabile Se, di cui almeno la metà per parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 2, secondo comma della L. 122/89).  
Per gli insediamenti industriali ed artigianali, dovranno essere previsti spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) in ragione di non meno del 10% della intera superficie del comparto di intervento o della superficie fondiaria di cui non meno della metà da destinare a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 2, secondo comma della L. 122/89).
- 4.7 - Insediamenti commerciali.  
I Piani attuativi dovranno fornire adeguate specificazioni di dettaglio relative agli esercizi commerciali all'ingrosso, ai centri commerciali ed a grandi esercizi commerciali al dettaglio, se esistenti o previsti ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 62/99.
- 4.8 - Standards per il recupero del patrimonio esistente.

Le aree libere e le unità immobiliari di proprietà pubblica o acquisibili a tal fine interne alle aree storicamente consolidate e alle aree edificate con continuità, come successivamente definite, devono essere prioritariamente destinate per il reperimento degli standards di uso pubblico.

(2) Art. 13 - 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 che comportino edificazione condizionata o totale inedificabilità delle aree.

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

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

13.1 - Vincolo sismico (L. 64/74).

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 della L.R. 93/92 e successive modifiche e integrazioni (L. 40/93 e L.R. 13/93, decreti attuativi).

13.2 - Vincolo usi civici (L. 1766/27).

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

13.3 - Vincolo paesistico (L. 1497/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Le aree perimetrate dal vigente Piano Paesistico Regionale, salvo ulteriori specifiche indicazioni del presente P.R.G., sono soggette alle prescrizioni di cui all'atto del Consiglio Regionale 141/21 del 21.3.90 e successive modifiche e integrazioni.

Oltre alle predette aree il P.R.G. comprende ulteriori aree esterne ai perimetri di P.R.P. classificate di valore storico-culturale, ambientale e di fasce di rispetto, in quanto ad esse pertinenti.

All'interno di tali aree classificate dal P.R.G. come Centro Storico (art. 7.1) Aree Agricole di salvaguardia ambientale sottoposte a conservazione (art. 11.1.1) qualsiasi rilascio di autorizzazione o concessione è subordinata al preventivo parere della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali, ovvero al parere espresso secondo quanto previsto dalla L.R. n. 66 del 9.5.1990 e dalla L.R. 47/96.

13.4 - Vincolo archeologico (L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Le aree in cui insistono presenze archeologiche ancorché non puntualmente indicate negli elaborati di P.R.G., sono soggette alle limitazioni di cui alla L. 1809/39 e ogni eventuale intervento di trasformazione nel sottosuolo e in elevazione deve essere sottoposto all'esame della Soprintendenza alle antichità competente.

Per tutte queste aree deve essere lasciata una fascia di rispetto con vincolo di assoluta inedificabilità non inferiore a ml. 100 a partire dai confini catastali delle particelle interessate dalle presenze archeologiche.

Eventuali edifici ricadenti in dette aree, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

13.5 - Vincolo storico-artistico (L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Nelle aree in cui sono presenti costruzioni a interesse storico, monumentale o architettonico, ogni eventuale intervento di trasformazione ivi comprese le manutenzioni deve essere sottoposto alla Soprintendenza competente.

Altrettanto dicasi degli interventi che ricadono nelle aree confinanti ovvero a diretto rapporto visuale con le costruzioni sopra citate.

In tutte queste aree, ancorché non ricomprese nei Centri Storici così come individuati nel presente piano, si applicano, per quanto compatibili, le norme particolari di cui al Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico".

13.6 - Vincolo di rispetto stradale.

La zona di rispetto stradale è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa.

In tale zona inedificabile è unicamente consentita la realizzazione di opere a servizio della strada con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione permanente.

A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzata dalla Amministrazione:

- la costruzione di stazioni di servizio per il soccorso immediato agli utenti della strada;
- la realizzazione di parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- cabine o cassette di distribuzione elettrica, telefonica, telegrafica e postale;
- reti idriche e fognanti;
- canalizzazioni irrigue e pozzi;
- metanodotti, gasdotti, etc.

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

Il limite delle fasce di rispetto stradale è un limite di zona inedificabile e, di norma, le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite, fatte salve diverse specifiche indicazioni scritto-grafiche del presente P.R.G. (comparti, P.d.L., etc.) in cui le fasce di rispetto stradale concorrono alla formazione e dell'indice di utilizzazione edificatoria.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 8 della Legge Regionale 26.4.1974 n. 13, le costruzioni esistenti all'atto della adozione del P.R.G. possono essere ristrutturate, "una tantum", esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, mediante un ampliamento di Se esistente nella misura max al 20% di quella esistente.

L'ampliamento non è consentito nei casi in cui l'edificio sia sottoposto a vincolo storico-artistico abbia già usufruito di ampliamento "una tantum", ovvero a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta carattere paesistico e/o ambientale.

Inoltre, il P.R.G. prevede, fatte salve specifiche diverse indicazioni, fasce di rispetto delle seguenti profondità lungo la viabilità appresso indicata:

Categorie	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane principali	Tipo C Extraurbane secondarie	Tipo D Urbane di scorrimento	Tipo E Urbane di quartiere	Tipo F Locali
<b>DIFICI</b>						
Fuori dai centri abitati	60	40	30	----	----	20 (1)
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con Prg	30	20	10	----		
Dentro i centri abitati	30	----	----	20		
<b>MURI DI CINTA</b>						
Fuori dai centri abitati	5	5	3	3		
Dentro i centri abitati	3			2		

Note: (1) 10 mt per le strade "vicinali".

### 13.7 - Vincolo di rispetto delle falde idriche.

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

Tali zone sono in edificabili e possono essere adibite esclusivamente ad opera di presa e costruzioni di servizio.

In tali zone non possono inoltre essere effettuate attività per un raggio di ml. 200 dalla risorsa idrica (pozzo o sorgente) che comportino:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- aperture di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- impianti di trattamento rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

E' fatto inoltre obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione preventiva dalla A.S.L. prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e della apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra e di rispettare, comunque, tutte le prescrizioni di cui all'art. 18 delle N.T. del P.T.P.

### 13.8 - Vincolo di protezione delle falde idriche.

In tutte le parti del territorio comunale ricadenti al di fuori del perimetro del centro edificato interessate a processi di trasformazione insediativa e produttiva che prevedano sistemi di approvvigionamento idrico, di scarico, ovvero di smaltimento dei rifiuti speciali devono essere rispettate le norme di legge e di regolamento nazionali, regionali, provinciali e comunali vigenti in materia.

In particolare:

- nelle aree di margine non edificate di cui alle presenti N.T. 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 di concessione edilizia;
- nelle aree produttive di cui alle presenti N.T., ivi comprese quelle ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo dopo che siano stati previsti ed autorizzati in via preventiva dalle amministrazioni competenti (U.L.S.S., 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.

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

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

Le fasce di rispetto a protezione di tali zone sono inedificabili e possono essere destinate soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonché alle attività per il tempo libero, sempre che tali attività non prevedano costruzioni di alcun tipo, tenendo conto delle limitazioni e prescrizioni sulla tutela delle acque di cui all'art. 18 delle N.T. di P.T.P. e dell'art. 80 L.R. 18/83 e S.M.I. .

Fatte salve diverse indicazioni negli elaborati di P.R.G., le fasce di rispetto inedificabili nelle zone ricadenti fuori dal perimetro urbano sono le seguenti:

- ml. 300 per gli impianti produttivi nei suoli agricoli dalle sorgenti (da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali);
- ml. 200 per i laghi dal limite demaniale;
- ml. 50 per torrenti e fiumi dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale;
- ml. 25 dagli argini per i canali artificiali.

Nelle aree che ricadono entro il perimetro urbano edificato con continuità le fasce di cui ai citati punti c) e d) non possono essere inferiori a ml. 10,00, fatte salve diverse specifiche prescrizioni scritto-grafiche, ivi comprese le deroghe di cui all'art. 18 delle N.T. di P.T.P.

13.10 - Vincolo ferroviario (D.P.R. 10.07.1980 n°173).

La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa.

Tale zona è inedificabile.

La profondità della fascia di rispetto latitante la zona ferroviaria è prescritta nella misura minima di ml. 30 dalla rotaia più vicina, salvo maggiore indicazione grafica del P.R.G. o specifica deroga di competenza dell'Ente FF.SS.

13.11 - Vincolo cimiteriale (T.U. Leggi Sanitarie 1265/34, L. 17.10.1957 e D.P.R. 285/80).

La zona di rispetto cimiteriale è inedificabile.

In tale zona sono consentiti soltanto chioschi per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione per i chioschi di cui sopra saranno solo a titolo precario.

I fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere solo oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 T.U. 380/01).

Il P.R.G. prevede per le zone di rispetto cimiteriale una profondità pari a ml. 100.

Sono fatte salve maggiori indicazioni grafiche riportate nelle tavole di P.R.G.

13.12 - 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 di salvaguardia ambientale 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.

13.13 - Vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/27).

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

13.14 - Vincolo idrogeologico del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico - Autorità del Bacino del Tevere).

Nelle aree appositamente perimetrate sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (Delibera n. 114 del 05/04/2006 e s.m.i.), in particolare quelle indicate nella parte III (prescrizioni dirette, artt. 28 e seguenti, fasce A, B e C e Zone in frana R4).

13.15 - Vincolo S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario D.P.R. 120/2003 e L.R. 26/2003).

13.16 - Vincolo della Riserva Naturale delle Grotte di Pietrasecca (L.R. 19/92).

13.17 - Vincolo acustico (L. 447/95, D.Lgs. 194/2005 e L.R. 23/07).

**(3)** Art. 17 (Muri e recinzioni)

17.1) I muri e le recinzioni prospicienti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.

17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati. Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.

17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritti lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.

17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrate, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto.

E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati.

Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrate o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

**(4)** Art. 11 - AREE PRODUTTIVE

11.1.1.3 - Uso tecnologico.

a.1) Servizi tecnologici di interesse locale limitati ai soli allacci delle opere esistenti o consentite nelle zone agricole e di salvaguardia ambientale di appartenenza, impianti di irrigazione, di smaltimento ad uso degli edifici rurali (tutti gli impianti di smaltimento sia di fabbricati residenziali che di manufatti rurali, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, sono soggetti al visto preventivo e all'accertamento di conformità da parte dell'ufficiale sanitario sulla base della documentazione prescritta dal R.E. e secondo le norme vigenti relative alle specifiche destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme), impianti energetici limitatamente alla autoproduzione necessaria al funzionamento della azienda agricola.

#### (5) Art. 16 (Coperture)

16.1) Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con una unica pendenza costante a partire dalla linea d'imposta del colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con una linea di colmo.

16.2) E' tollerata la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari, che non ricadano lungo i fronti di interesse ambientale e di notevole interesse ambientale.

16.3) La pendenza delle falde di copertura non può essere inferiore al 25% né superiore al 45% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.

16.4) Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo sia negli edifici esistenti che nei rifacimenti e nei nuovi interventi in contrasto con i parametri e le modalità costruttive indicate al successivo punto 16.6.

16.5) E' consentita l'apertura di un solo abbaino di tipo tradizionale in contropendenza per ogni falda di tetto relativa ad una unità abitativa ovvero fino ad un massimo di mq. 40 di copertura misurata in proiezione piana.

16.6) Le coperture a terrazzo esistenti realizzate mediante trasformazione arbitraria di copertura a tetto, vanno ripristinate a tetto. Per tali coperture è tollerata una percentuale a terrazzo non superiore al 30% della parte trasformata arbitrariamente a condizione che il parapetto non comporti una interruzione della linea di gronda e sia arretrato dal filo della facciata non meno di ml. 1,00.

16.7) Eventuali cordoli di coronamento delle coperture da realizzarsi ai fini statici su edifici con struttura portante in pietrame non intonacato, dovranno essere in c.a. a faccia a vista ovvero arretrati nei limiti consentiti dalla vigente normativa sismica e rivestiti in pietrame.

16.8) Gli sporti in corrispondenza della linea di gronda dovranno avere un aggetto massimo di 50 cm. da realizzarsi con palombelle e tavolame in legno naturale o trattati con mordente color noce, ovvero con filari sovrapposti di coppi aggettanti. Sono tollerati sporti in aggetto sulle testate e in corrispondenza dei colmi nei tetti ad unica falda limitatamente ad un aggetto massimo di cm. 30 da realizzarsi unicamente con palombelle e tavolato in legno naturale o trattati con mordente color noce.

16.9) Opere da lattoniere, converse, canali di gronda, scossaline, etc., in lamiera di rame, o in lamiera verniciata.

#### Art. 17 (Muri e recinzioni)

17.1) I muri e le recinzioni prospicienti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.

17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati. Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.

17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritti lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.

17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

#### Art. 18 (Materiali)

18.1) Per gli interventi sugli edifici esistenti sia pubblici sia privati è prescritto l'uso di materiali tradizionali locali, in particolare:

18.1.1) Stipiti di porte, finestre e porte di accesso carraie in massello di pietra calcarea ovvero con riquadri a rilievo in calcestruzzo con cemento armato bianco in vista.

18.1.2) Portoncini di ingresso e porte di accesso carraie in legno a doghe larghe, trattato al naturale o in mordente color noce, il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto (con esclusione di infissi metallici, serrande, avvolgibili, soffietti, etc.; eventuali porte metalliche potranno essere rivestite in legno a doghe larghe, trattato come sopra).

18.1.3) Tamponature esterne in pietrame in faccia a vista di tipo tradizionale non listato, ovvero intonacate con impasto a 2/3 di cemento bianco e 1/3 a calce colorato con terre naturali, con calce non indelebile o a silicati di potassio con tonalità pastello. Sono tassativamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura con leganti acrilici o plastici. Nei casi in cui la facciata è realizzata con struttura in pietrame, si potrà procedere solo al ripristino di eventuali elementi mancanti e alla rinzaffatura con malta per il consolidamento.

Rimozione di intonaci sulle murature in pietrame e rinzaffatura delle stesse con pietrame minuto, secondo le tecniche tradizionali (in caso di impossibilità tecnica o di muratura risarcite in modo approssimato, le parti in pietra notevoli e le riquadrature angolari dovranno essere lasciate a vista).

- 18.1.4) Infissi di finestra in legno naturale o trattato con mordente color noce con portelloni interni (con esclusione di alluminio anodizzato, di avvolgibili, veneziane, etc.) ed eventuale doppio vetro con semplice telaio esterno. Sono consentiti sportelloni e persiane alla romana in legno per gli esterni, negli edifici classificati di "interesse ambientale" e privi di valore storico-artistico-ambientale. Il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto. E' consentito l'uso di profili in alluminio preverniciato nei colori bianco, verde e testa di moro.
- 18.1.5) Targhe e numeri civici in pietra.
- 18.1.6) Tettoie e coperture a tetto con le eventuali parti sporgenti su mensoloni e orditure in legno.
- 18.1.7) Manti di copertura in coppi antichi o di colore ad essi simile con esclusione di lamiere, manti bituminosi, tegole di cemento, eternit colorati, etc. Negli edifici di "valore monumentale" e di "pregevole interesse ambientale" è prescritto l'uso o di coppi antichi quantomeno per lo strato superiore e di colore ad essi simile per lo strato inferiore.
- 18.1.8) Sporti e balconi su mensole in pietra (con funzione statica assoluta da altre strutture), ovvero in c.a. a faccia vista o in legno.
- 18.1.9) Opere in metallo per ringhiere, cancellate, recinzioni, elementi decorativi, etc., in ferro pieno brunito di disegno a "ritti lineari".
- 18.2) Gli archi e le volte in muratura esistenti nei fabbricati devono essere conservati nel rispetto delle norme sismiche ove necessario provvisti di chiavi o tiranti non in vista. Qualora per ragioni statiche archi e volte debbano essere demoliti si dovrà provvedere alla loro ricostruzione con il criterio di realizzare sistemi chiusi spingenti in se stessi.
- 18.3) Devono essere salvaguardati gli interni nelle parti tipologiche, strutturali e decorative, con mantenimento e ripristino dei caratteri originari fatta eccezione per quelli relativi ad edifici privi di valore storico-artistico o ambientale.
- 18.4) Consolidamenti, riprese, integrazioni ai fini statici, igienici o distributivi di parti aggiunte nei limiti delle presenti Norme su edifici in muratura di pietrame in vista dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tecniche e materiali costruttivi dell'organismo originario nel rispetto delle norme sismiche.
- 18.5) Devono essere salvaguardati fregi, decorazioni, stipiti in pietra di porte e finestre, etc., ed in genere tutti gli elementi architettonici di tipo tradizionale con ripristino degli stessi, ove asportati, con pietra di recupero o pietra calcarea di tipo tradizionale.
- 18.6) Discendenti in lamiera di rame o in lamiera verniciata con terminali in ghisa di altezza non inferiore a ml. 2,00.
- 18.7) E' consentito l'uso di materiali diversi da quelli indicati nel presente articolo, nonché derogare alle prescrizioni degli artt. 16,17,19 e 20 delle presenti norme solo per interventi sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione consultiva di cui al successivo art. 29.

#### Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

- 27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrato, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto. E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati. Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrate o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

#### Art. 28 (Modalità di presentazione dei progetti)

##### 28.1) Elaborati tipo da presentare:

- a) Stralcio del P.R.G.;
- b) Planimetria catastale (stralcio);
- c) Rilievo quotato dell'area in scala non inferiore a 1:500;
- d) Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o gruppo di edifici comprendente alle scale adeguate:
  - piante dei vari piani, compresi i seminterrati ed i sottotetti, con indicazione delle destinazioni d'uso;
  - sezioni longitudinali e trasversali, rappresentanti anche le quote stradali ed i terreni adiacenti, nonché quelle dei singoli livelli;
  - pianta delle coperture con indicazione del sistema costruttivo;
  - tutti i prospetti esterni ed i relativi materiali di finitura;
  - particolari architettonici e costruttivi obbligatori per gli edifici di valore monumentale e di pregevole interesse ambientale; detti particolari riguardano: cornicioni, lesene, fregi, mensole, sistema strutturale portante, pilastri, travi, volte, elementi portanti della copertura;
  - documentazione fotografica d'insieme, dei particolari significativi e delle eventuali aree di pertinenza di formato non inferiore a 13 x 18;
  - per tutti gli edifici di valore monumentale e di pregevole interesse ambientale devono essere evidenziate graficamente le eventuali superfetazioni.

- e) Per limitati interventi di modifiche distributive interne che non comportino cambiamenti strutturali il rilievo dello stato di fatto può essere limitato a una documentazione ridotta comprendente:
- pianta completa del piano interessato;
  - sezione schematica dell'intero edificio con ubicazione del piano e dell'intervento interessato;
  - eventuali prospetti completi dei fronti interessati dalla trasformazione.
- f) Progetto:
- piante alle stesse quote riportate nello stato di fatto con indicazione delle eventuali nuove destinazioni d'uso, canalizzazione degli impianti tecnologici da realizzare;
  - sezioni longitudinali e trasversali rappresentanti anche le quote stradali e di terreno adiacente, nonché quelle dei singoli livelli; indicazione degli impianti tecnologici da realizzare;
  - pianta della copertura con indicazione del sistema costruttivo e delle eventuali modifiche e sostituzioni apportate;
  - tutti i prospetti esterni, con indicati in leggenda il materiale di finitura;
  - planimetria della sistemazione esterna;
  - particolari architettonici e costruttivi, introdotti o modificati;
  - in caso di interventi che comportino la tinteggiatura della facciata deve essere allegato al progetto un campione cromatico del rivestimento che si intende adottare secondo le indicazioni contenute nelle presenti N.T.
  - relazione illustrativa con l'indicazione delle tecnologie e dei materiali da utilizzare;
  - eventuale schema di convenzione.
- Per i lavori di manutenzione straordinaria l'autorizzazione sarà rilasciata a condizione che siano dettagliatamente specificate le opere che si intendono eseguire. Nel caso esse comportino una pur minima variazione distributiva ovvero opere di adeguamento ambientale la domanda di autorizzazione deve essere corredata da un rilievo dell'esistente e del progetto delle trasformazioni ("ante opera" e "post opera"), nei limiti consentiti dalla L. 662/96 nel testo vigente.

**(6)** Art. 11.1 - Settore primario: Aree agricole di salvaguardia ambientale.

Art. 11.1.1 -Zona "E1" - Aree sottoposte a conservazione.

In tali aree di preminente valore agricolo e ambientale, sono consentiti gli usi e interventi appresso indicati, (previo parere favorevole della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali per le opere soggette ad autorizzazione o concessione ricadenti all'interno del perimetro del P.R.P.) e con il rispetto di materiali e modalità costruttive indicate al Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", Allegato "A".

11.1.1.1 - Uso agricolo.

a) Uso insediativo agricolo:

- a.1) Utilizzazione residenziale con destinazione agricola limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme con gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83.
- a.2) Nel caso di famiglie coltivatrici appartenenti a soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale di cui al D.lgs. 99/04 e 101/05, per l'utilizzazione edificatoria residenziale, nel caso in cui l'alloggio esistente non sia adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di superficie utile Se di mq. 25 per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di superficie utile di mq. 250 di residenza, con i parametri di distacchi e altezze fissati al punto a.3) successivo.  
I benefici del presente punto, si applicano con le modalità indicate al successivo punto 11.1.2.1 (a.1).
- a.3) Sono fatte salve le opere relative a insediamenti residenziali non agricoli, ovvero utilizzate con altre destinazioni d'uso non agricola esistente alla data di adozione delle presenti norme e che non rientrino, tra quelle non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L. 47/85 (vincoli di inedificabilità posti prima delle opere stesse).  
Per tali opere sono consentiti gli interventi di recupero ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83 senza modifiche di destinazione, ovvero con le sole modifiche di destinazione d'uso ammesse nella sottozona agricola di appartenenza.  
Per le sole opere non residenziali con destinazione di uso non agricola a suo tempo regolarmente autorizzate o condonabili di cui al presente punto, è ammesso un aumento "una tantum" della superficie utile Se pari al 20% di quella esistente autorizzata o condonabile fermi restando i distacchi, dalle strade in conformità del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e l'altezza max da contenersi entro quella preesistente.
- b) Uso agricolo produttivo:
- b.1) Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva con esclusione di utilizzazioni di sostanze tossiche.
- b.2) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti precari necessari alla conduzione del fondo limitatamente a serre e coperture stagionali non fisse, destinati a proteggere i prodotti.
- b.3) Interventi diretti al recupero di manufatti esistenti legittimamente autorizzati connessi alla conduzione del fondo con le modalità ammesse dall'art. 3 del DPR 380/01.
- b.4) Nel caso di famiglie coltivatrici di cui al precedente punto a.2 è consentito l'ampliamento di manufatti esistenti connessi alla conduzione del fondo fino ad un massimo di superficie coperta complessiva, limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P., di mq. 200 per intervento, con le modalità di attuazione fissate al successivo punto 11.1.2.1. lettera b1).
- c) Uso silvo-forestale:
- c.1) Gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.  
Limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P.:
- c.2) Gli interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione.
- c.3) Gli interventi diretti al taglio colturale.
- c.4) Gli interventi diretti alla realizzazione di ricoveri precari nelle sole aree oggetto di taglio colturale o riforestazione con le seguenti limitazioni:
- $U_f = 0,001$  mq./mq.
  - $H_{max} = ml. 3,50$
  - $Se_{max} = mq. 30$  per intervento
  - Distacchi dai confini = ml. 10,00
  - Distacchi dalle strade : D.M. 1.04.1968 n. 1404
  - Rimozione dei ricoveri precari ai fine intervento.

- d) Uso pascolivo limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P.:
- d.1) Interventi diretti alla realizzazione di stazzi e ricoveri stagionali nelle sole aree oggetto di uso pascolivo con le stesse limitazioni indicate al precedente punto c.4.
- d.2) Razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiere.
- d.3) Miglioramento di prati, praterie e pascoli attraverso opere di spietramento decespugliazione e concimazione.

(7) Art. 16 (Coperture)

- 16.1) Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con una unica pendenza costante a partire dalla linea d'imposta del colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con una linea di colmo.
- 16.2) E' tollerata la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari, che non ricadano lungo i fronti di interesse ambientale e di notevole interesse ambientale.
- 16.3) La pendenza delle falde di copertura non può essere inferiore al 25% né superiore al 45% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.
- 16.4) Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo sia negli edifici esistenti che nei rifacimenti e nei nuovi interventi in contrasto con i parametri e le modalità costruttive indicate al successivo punto 16.6.
- 16.5) E' consentita l'apertura di un solo abbaino di tipo tradizionale in contropendenza per ogni falda di tetto relativa ad una unità abitativa ovvero fino ad un massimo di mq. 40 di copertura misurata in proiezione piana.
- 16.6) Le coperture a terrazzo esistenti realizzate mediante trasformazione arbitraria di copertura a tetto, vanno ripristinate a tetto. Per tali coperture è tollerata una percentuale a terrazzo non superiore al 30% della parte trasformata arbitrariamente a condizione che il parapetto non comporti una interruzione della linea di gronda e sia arretrato dal filo della facciata non meno di ml. 1,00.
- 16.7) Eventuali cordoli di coronamento delle coperture da realizzarsi ai fini statici su edifici con struttura portante in pietrame non intonacato, dovranno essere in c.a. a faccia a vista ovvero arretrati nei limiti consentiti dalla vigente normativa sismica e rivestiti in pietrame.
- 16.8) Gli sporti in corrispondenza della linea di gronda dovranno avere un oggetto massimo di 50 cm. da realizzarsi con palombelle e tavolame in legno naturale o trattati con mordente color noce, ovvero con filari sovrapposti di coppi aggettanti. Sono tollerati sporti in aggetto sulle testate e in corrispondenza dei colmi nei tetti ad unica falda limitatamente ad un oggetto massimo di cm. 30 da realizzarsi unicamente con palombelle e tavolato in legno naturale o trattati con mordente color noce.
- 16.9) Opere da lattoniere, converse, canali di gronda, scossaline, etc., in lamiera di rame, o in lamiera verniciata.

Art. 17 (Muri e recinzioni)

- 17.1) I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.
- 17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati. Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.
- 17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritti lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.
- 17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

- 27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrato, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto. E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati. Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrate o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

## CAPO VI

### Art. 11 - AREE PRODUTTIVE

- a) Per Aree Produttive si intendono tutte quelle parti del territorio comunale interessate da processi di conservazione o di trasformazione finalizzati alla produzione di beni e di servizi.
- b) Negli elaborati di P.R.G. tali aree produttive sono suddivise nei seguenti settori:
  - **11.1 - Settore primario (aree agricole di salvaguardia ambientale);**
  - **11.2 - Settore secondario (aree industriali, artigianali ed estrattive);**
  - **11.3 - Settore terziario (aree commerciali, direzionali e turistico-ricettive).**
- c) Nell'ambito delle aree produttive, ove non diversamente disposto dalle presenti N.T. e nelle tavole di P.R.G., il piano si attua mediante intervento diretto.
- d) In tali aree produttive, oltre a quanto disposto nei rispettivi articoli, si devono rispettare, per quanto inerenti, le limitazioni imposte da eventuali vincoli interessanti l'area di intervento e indicati al successivo art. 13, con le modalità ivi previste (1).
- e) Le costruzioni realizzate nelle aree agricole di salvaguardia ambientale (settore primario) devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola, fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.
- f) Nel caso di interventi con destinazioni d'uso miste nell'ambito dello stesso corpo di fabbrica nei limiti ammessi dalle presenti N.T., qualora non specificamente disposto, le superfici se edificabili non si cumulano; indici e parametri edilizi vanno riferiti alla destinazione d'uso principale.
- g) Nel caso di lotti prospettanti corsi d'acqua le recinzioni devono essere arretrate dall'argine di ml. 10.00 nelle aree agricole di salvaguardia ambientale (settore primario) e di ml. 15.00 nelle aree produttive afferenti i settori secondario e terziario; l'area di risulta, esclusi i primi quattro metri dall'argine ove è vietato qualsiasi tipo d'intervento non espressamente autorizzato dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli ivi gravanti, deve essere piantumata a verde con essenze di alto fusto autoctone di tipo ripariale a cura e spese del concessionario (n° 100 alberi/Ha), e lasciata libera al pubblico transito con assoluto divieto di pavimentazione al fine di garantire la permeabilità del terreno.

---

#### Nota all'Art. 11 (Aree produttive)

- (1) Art. 13 - 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 che comportino edificazione condizionata o totale inedificabilità delle aree.
- Ad ogni richiesta di trasformazione del territorio deve essere allegata specifica planimetria in scala adeguata con l'indicazione delle limitazioni imposta da eventuali vincoli di cui al presente articolo sull'area di intervento, anche se non puntualmente indicati negli elaborati di P.R.G.
- Il rilascio delle autorizzazioni o concessioni ovvero l'inizio dei lavori sono subordinati al preventivo nulla-osta, qualora dovuto, dalle singole Amministrazioni competenti.
- 13.1 - Vincolo sismico (L. 64/74).  
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 della L.R. 93/92 e successive modifiche e integrazioni (L. 40/93 e L.R. 13/93, decreti attuativi).
- 13.2 - Vincolo usi civici (L. 1766/27).  
Le aree vincolate a uso civico sono soggette alle norme in materia di usi civici e gestione delle terre civiche di cui alla L.R. 3.3.1988 n. 25 e successive modifiche e integrazioni.
- 13.3 - Vincolo paesistico (L. 1497/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).  
Le aree perimetrate dal vigente Piano Paesistico Regionale, salvo ulteriori specifiche indicazioni del presente P.R.G., sono soggette alle prescrizioni di cui all'atto del Consiglio Regionale 141/21 del 21.3.90 e successive modifiche e integrazioni.  
Oltre alle predette aree il P.R.G. comprende ulteriori aree esterne ai perimetri di P.R.P. classificate di valore storico-culturale, ambientale e di fasce di rispetto, in quanto ad esse pertinenti.

All'interno di tali aree classificate dal P.R.G. come Centro Storico (art. 7.1) Aree Agricole di salvaguardia ambientale sottoposte a conservazione (art. 11.1.1) qualsiasi rilascio di autorizzazione o concessione è subordinata al preventivo parere della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali, ovvero al parere espresso secondo quanto previsto dalla L.R. n. 66 del 9.5.1990 e dalla L.R. 47/96.

13.4 - Vincolo archeologico (L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Le aree in cui insistono presenze archeologiche ancorché non puntualmente indicate negli elaborati di P.R.G., sono soggette alle limitazioni di cui alla L. 1809/39 e ogni eventuale intervento di trasformazione nel sottosuolo e in elevazione deve essere sottoposto all'esame della Soprintendenza alle antichità competente.

Per tutte queste aree deve essere lasciata una fascia di rispetto con vincolo di assoluta inedificabilità non inferiore a ml. 100 a partire dai confini catastali delle particelle interessate dalle presenze archeologiche.

Eventuali edifici ricadenti in dette aree, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

13.5 - Vincolo storico-artistico (L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Nelle aree in cui sono presenti costruzioni a interesse storico, monumentale o architettonico, ogni eventuale intervento di trasformazione ivi comprese le manutenzioni deve essere sottoposto alla Soprintendenza competente.

Altrettanto dicasi degli interventi che ricadono nelle aree confinanti ovvero a diretto rapporto visuale con le costruzioni sopra citate.

In tutte queste aree, ancorché non ricomprese nei Centri Storici così come individuati nel presente piano, si applicano, per quanto compatibili, le norme particolari di cui al Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico".

13.6 - Vincolo di rispetto stradale.

La zona di rispetto stradale è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa.

In tale zona inedificabile è unicamente consentita la realizzazione di opere a servizio della strada con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione permanente.

A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzata dalla Amministrazione:

- la costruzione di stazioni di servizio per il soccorso immediato agli utenti della strada;
- la realizzazione di parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- cabine o cassette di distribuzione elettrica, telefonica, telegrafica e postale;
- reti idriche e fognanti;
- canalizzazioni irrigue e pozzi;
- metanodotti, gasdotti, etc.

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

Il limite delle fasce di rispetto stradale è un limite di zona inedificabile e, di norma, le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite, fatte salve diverse specifiche indicazioni scritto-grafiche del presente P.R.G. (comparti, P.d.L., etc.) in cui le fasce di rispetto stradale concorrono alla formazione e dell'indice di utilizzazione edificatoria.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 8 della Legge Regionale 26.4.1974 n. 13, le costruzioni esistenti all'atto della adozione del P.R.G. possono essere ristrutturate, "una tantum", esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, mediante un ampliamento di Se esistente nella misura max al 20% di quella esistente.

L'ampliamento non è consentito nei casi in cui l'edificio sia sottoposto a vincolo storico-artistico abbia già usufruito di ampliamento "una tantum", ovvero a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta carattere paesistico e/o ambientale.

Inoltre, il P.R.G. prevede, fatte salve specifiche diverse indicazioni, fasce di rispetto delle seguenti profondità lungo la viabilità appresso indicata:

Categorie	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane principali	Tipo C Extraurbane secondarie	Tipo D Urbane di scorrimento	Tipo E Urbane di quartiere	Tipo F Locali
<b>DIFICI</b>						
Fuori dai centri abitati	60	40	30	----	----	20 (1)
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con Prg	30	20	10	----		
Dentro i centri abitati	30	----	----	20		
<b>MURI DI CINTA</b>						
Fuori dai centri abitati	5	5	3	3		
Dentro i centri abitati	3			2		

Note: (1) 10 mt per le strade "vicinali".

13.7 - Vincolo di rispetto delle falde idriche.

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

Tali zone sono in edificabili e possono essere adibite esclusivamente ad opera di presa e costruzioni di servizio.

In tali zone non possono inoltre essere effettuate attività per un raggio di ml. 200 dalla risorsa idrica (pozzo o sorgente) che comportino:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) aperture di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
  - l) impianti di trattamento rifiuti;
  - m) pascolo e stazzo di bestiame.
- E' fatto inoltre obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione preventiva dalla A.S.L. prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e della apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra e di rispettare, comunque, tutte le prescrizioni di cui all'art. 18 delle N.T. del P.T.P.
- 13.8 - Vincolo di protezione delle falde idriche.  
 In tutte le parti del territorio comunale ricadenti al di fuori del perimetro del centro edificato interessate a processi di trasformazione insediativa e produttiva che prevedano sistemi di approvvigionamento idrico, di scarico, ovvero di smaltimento dei rifiuti speciali devono essere rispettate le norme di legge e di regolamento nazionali, regionali, provinciali e comunali vigenti in materia.  
 In particolare:
- a) nelle aree di margine non edificate di cui alle presenti N.T. 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 di concessione edilizia;
  - b) nelle aree produttive di cui alle presenti N.T., ivi comprese quelle ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo dopo che siano stati previsti ed autorizzati in via preventiva dalle amministrazioni competenti (U.L.S.S., 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.
- 13.9 - Vincolo di rispetto delle zone d'acqua (sorgenti, corsi d'acqua, aree umide)  
 La zona d'acqua è quella occupata da sorgenti, da specchi e da corsi di acqua delle aree umide, e dalle relative aree golenali e dalle arginature, siano esse pubbliche o private.  
 Le fasce di rispetto a protezione di tali zone sono inedificabili e possono essere destinate soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonché alle attività per il tempo libero, sempre che tali attività non prevedano costruzioni di alcun tipo, tenendo conto delle limitazioni e prescrizioni sulla tutela delle acque di cui all'art. 18 delle N.T. di P.T.P. e dell'art. 80 L.R. 18/83 e S.M.I. .  
 Fatte salve diverse indicazioni negli elaborati di P.R.G., le fasce di rispetto inedificabili nelle zone ricadenti fuori dal perimetro urbano sono le seguenti:
- a) ml. 300 per gli impianti produttivi nei suoli agricoli dalle sorgenti (da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali);
  - b) ml. 200 per i laghi dal limite demaniale;
  - c) ml. 50 per torrenti e fiumi dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale;
  - d) ml. 25 dagli argini per i canali artificiali.
- Nelle aree che ricadono entro il perimetro urbano edificato con continuità le fasce di cui ai citati punti c) e d) non possono essere inferiori a ml. 10,00, fatte salve diverse specifiche prescrizioni scritto-grafiche, ivi comprese le deroghe di cui all'art. 18 delle N.T. di P.T.P.
- 13.10 - Vincolo ferroviario (D.P.R. 10.07.1980 n°173).  
 La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa.  
 Tale zona è inedificabile.  
 La profondità della fascia di rispetto latitante la zona ferroviaria è prescritta nella misura minima di ml. 30 dalla rotaia più vicina, salvo maggiore indicazione grafica del P.R.G. o specifica deroga di competenza dell'Ente FF.SS.
- 13.11 - Vincolo cimiteriale (T.U. Leggi Sanitarie 1265/34, L. 17.10.1957 e D.P.R. 285/80).  
 La zona di rispetto cimiteriale è inedificabile.  
 In tale zona sono consentiti soltanto chioschi per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.  
 La concessione o l'autorizzazione per i chioschi di cui sopra saranno solo a titolo precario.  
 I fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere solo oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 T.U. 380/01).  
 Il P.R.G. prevede per le zone di rispetto cimiteriale una profondità pari a ml. 100.  
 Sono fatte salve maggiori indicazioni grafiche riportate nelle tavole di P.R.G.
- 13.12 - 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 di salvaguardia ambientale 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.
- 13.13 - Vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/27).  
 Nelle aree soggette alla tutela prevista dal R.D. 30.12.1923 n. 3267, è vietata ogni attività di trasformazione edilizia su tutte le aree di boschi e di rimboscimento nonché su quelle soggette a dissesto o che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee all'insediamento.
- 13.14 - Vincolo idrogeologico del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico – Autorità del Bacino del Tevere).  
 Nelle aree appositamente perimetrate sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (Delibera n. 114 del 05/04/2006 e s.m.i.), in particolare quelle indicate nella parte III (prescrizioni dirette, artt. 28 e seguenti, fasce A, B e C e Zone in frana R4).
- 13.15 - Vincolo S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario D.P.R. 120/2003 e L.R. 26/2003).
- 13.16 - Vincolo della Riserva Naturale delle Grotte di Pietrasecca (L.R. 19/92).
- 13.17 - Vincolo acustico (L. 447/95, D.Lgs. 194/2005 e L.R. 23/07) .

## **Art. 11.1 - SETTORE PRIMARIO: AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.**

### **Art. 11.1.1 - Zona "E<sub>1</sub>" - Aree sottoposte a conservazione**

In tali aree di preminente valore agricolo e ambientale, sono consentiti gli usi e interventi appresso indicati, (previo parere favorevole della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali per le opere soggette a Permesso di Costruire / SCIA / CIL / CILA ricadenti all'interno del perimetro del P.R.P.) e con il rispetto di materiali e modalità costruttive (Art. 16, 17 e 18) indicate al Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", Allegato "A" (1).

#### **11.1.1.1 - Uso agricolo.**

##### **a) Uso insediativo agricolo:**

- a.1)** Utilizzazione residenziale con destinazione agricola limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme con gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83.
- a.2)** Nel caso di famiglie coltivatrici appartenenti a soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale di cui al D.lgs. 99/04 e 101/05, per l'utilizzazione edificatoria residenziale, nel caso in cui l'alloggio esistente non sia adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di superficie utile Se di mq. 25 per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di superficie utile di mq. 250 di residenza, con i parametri di distacchi e altezze fissati al punto a.3) successivo.

I benefici del presente punto, si applicano con le modalità indicate al successivo punto 11.1.2.1 (a.1) (2).

- a.3)** Sono fatte salve le opere relative a insediamenti residenziali non agricoli, ovvero utilizzate con altre destinazioni d'uso non agricola esistente alla data di adozione delle presenti norme e che non rientrino, tra quelle non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L. 47/85 (vincoli di inedificabilità posti prima delle opere stesse).

Per tali opere sono consentiti gli interventi di recupero ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83 senza modifiche di destinazione, ovvero con le sole modifiche di destinazione d'uso ammesse nella sottozona agricola di appartenenza.

Per le sole opere non residenziali con destinazione di uso non agricola a suo tempo regolarmente autorizzate o condonabili di cui al presente punto, è ammesso un aumento "una tantum" della superficie utile Se pari al 20% di quella esistente autorizzata o condonabile fermi restando i distacchi, dalle strade in conformità del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e l'altezza max da contenersi entro quella preesistente.

##### **b) Uso agricolo produttivo:**

- b.1)** Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva con esclusione di utilizzazioni di sostanze tossiche.
- b.2)** Interventi diretti alla realizzazione di manufatti precari necessari alla conduzione del fondo limitatamente a serre e coperture stagionali non fisse, destinati a proteggere i prodotti.
- b.3)** Interventi diretti al recupero di manufatti esistenti legittimamente autorizzati connessi alla conduzione del fondo con le modalità ammesse dall'art. 3 del DPR 380/01.
- b.4)** Nel caso di famiglie coltivatrici di cui al precedente punto a.2 è consentito l'ampliamento di manufatti esistenti connessi alla conduzione del fondo fino ad un massimo di superficie coperta complessiva, limitatamente alle Zone A<sub>2</sub> del

vigente P.R.P., di mq. 200 per intervento, con le modalità di attuazione fissate al successivo punto 11.1.2.1. lettera b1) (3).

**c) Uso silvo-forestale:**

- c.1)** Gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico. Limitatamente alle Zone A<sub>2</sub> del vigente P.R.P.:
- c.2)** Gli interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione.
- c.3)** Gli interventi diretti al taglio colturale.
- c.4)** Gli interventi diretti alla realizzazione di ricoveri precari nelle sole aree oggetto di taglio colturale o riforestazione con le seguenti limitazioni:
  - Uf = 0,001 mq./mq.
  - H max = ml. 3,50
  - Se max = mq. 30 per intervento
  - Distacchi dai confini = ml. 10,00
  - Distacchi dalle strade: D.M. 1.04.1968 n. 1404Rimozione dei ricoveri precari ai fine intervento.

**d) Uso pascolivo limitatamente alle Zone A<sub>2</sub> del vigente P.R.P.:**

- d.1)** Interventi diretti alla realizzazione di stazzi e ricoveri stagionali nelle sole aree oggetto di uso pascolivo con le stesse limitazioni indicate al precedente punto c.4.
- d.2)** Razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiere.
- d.3)** Miglioramento di prati, praterie e pascoli attraverso opere di spietramento decespugliazione e concimazione.

**e) Uso agri-turistico:**

- e.1)** Insediamenti agro-turistici limitatamente al recupero, con le modalità ammesse dall'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i., dei fabbricati esistenti nei limiti delle norme regionali vigenti in materia, e delle presenti N.T.

**f) Uso commerciale:**

- f.1)** Interventi diretti alla commercializzazione di prodotti ottenuti per coltura o allevamento effettuati dal produttore agricolo sul proprio fondo nell'ambito delle strutture edilizie esistenti ovvero consentite dal presente articolo.

**11.1.1.2 - Uso turistico.**

- a)** Uso turistico di interesse generale da sottoporre a studio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 8 N.T. del vigente Piano Regionale Paesistico:
  - a.1)** Strutture scientifico – culturali con indici e parametri indicati al successivo art. 12.2.2.1 (4).
  - a.2)** Orti botanici.
  - a.3)** Riserve naturali.
  - a.4)** Riserve di caccia.

**11.1.1.3 - Uso tecnologico.**

- a.1)** Servizi tecnologici di interesse locale limitati ai soli allacci delle opere esistenti o consentite nelle zona agricola e di salvaguardia ambientale di appartenenza, impianti di irrigazione, di smaltimento ad uso degli edifici rurali (tutti gli impianti di smaltimento sia di fabbricati residenziali che di manufatti rurali, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, sono soggetti al visto preventivo e all'accertamento di conformità da parte dell'ufficiale sanitario sulla base della documentazione prescritta dal R.E. e secondo le norme vigenti relative alle specifiche destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme), impianti energetici

limitatamente alla autoproduzione necessaria al funzionamento della azienda agricola.

- a.2) Servizi tecnologici di interesse generale limitatamente a tralicci ed antenne, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, ripetitori, quest'ultimi da localizzare previa approvazione del Consiglio Comunale.

Tali interventi di interesse generale sono consentiti solo se di valenza intercomunale, regionale o statale, previo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa C.E.E.

Gli indici e parametri da osservarsi nella realizzazione di tali interventi sono quelli indicati al successivo punto 12.4.2 (5).

---

**Note all'Art. 11.1.1 (Zona "E1"-Aree sottoposte a conservazione)**

**(1) Art. 16 (Coperture)**

- 16.1) Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con una unica pendenza costante a partire dalla linea d'imposta del colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con una linea di colmo.
- 16.2) E' tollerata la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari, che non ricadano lungo i fronti di interesse ambientale e di notevole interesse ambientale.
- 16.3) La pendenza delle falde di copertura non può essere inferiore al 25% né superiore al 45% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.
- 16.4) Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo sia negli edifici esistenti che nei rifacimenti e nei nuovi interventi in contrasto con i parametri e le modalità costruttive indicate al successivo punto 16.6.
- 16.5) E' consentita l'apertura di un solo abbaino di tipo tradizionale in contropendenza per ogni falda di tetto relativa ad una unità abitativa ovvero fino ad un massimo di mq. 40 di copertura misurata in proiezione piana.
- 16.6) Le coperture a terrazzo esistenti realizzate mediante trasformazione arbitraria di copertura a tetto, vanno ripristinate a tetto. Per tali coperture è tollerata una percentuale a terrazzo non superiore al 30% della parte trasformata arbitrariamente a condizione che il parapetto non comporti una interruzione della linea di gronda e sia arretrato dal filo della facciata non meno di ml. 1,00.
- 16.7) Eventuali cordoli di coronamento delle coperture da realizzarsi ai fini statici su edifici con struttura portante in pietrame non intonacato, dovranno essere in c.a. a faccia a vista ovvero arretrati nei limiti consentiti dalla vigente normativa sismica e rivestiti in pietrame.
- 16.8) Gli sporti in corrispondenza della linea di gronda dovranno avere un oggetto massimo di 50 cm. da realizzarsi con palombelle e tavolame in legno naturale o trattati con mordente color noce, ovvero con filari sovrapposti di coppi aggettanti. Sono tollerati sporti in aggetto sulle testate e in corrispondenza dei colmi nei tetti ad unica falda limitatamente ad un oggetto massimo di cm. 30 da realizzarsi unicamente con palombelle e tavolato in legno naturale o trattati con mordente color noce.
- 16.9) Opere da lattoniere, converse, canali di gronda, scossaline, etc., in lamiera di rame, o in lamiera verniciata.

**Art. 17 (Muri e recinzioni)**

- 17.1) I muri e le recinzioni prospicienti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.
- 17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati. Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.
- 17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritti lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.
- 17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

## Art. 18 (Materiali)

- 18.1) Per gli interventi sugli edifici esistenti sia pubblici sia privati è prescritto l'uso di materiali tradizionali locali, in particolare:
- 18.1.1) Stipiti di porte, finestre e porte di accesso carraie in massello di pietra calcarea ovvero con riquadri a rilievo in calcestruzzo con cemento armato bianco in vista.
- 18.1.2) Portoncini di ingresso e porte di accesso carraie in legno a doghe larghe, trattato al naturale o in mordente color noce, il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto (con esclusione di infissi metallici, serrande, avvolgibili, soffietti, etc.; eventuali porte metalliche potranno essere rivestite in legno a doghe larghe, trattato come sopra).
- 18.1.3) Tamponature esterne in pietrame in faccia a vista di tipo tradizionale non listato, ovvero intonacate con impasto a 2/3 di cemento bianco e 1/3 a calce colorato con terre naturali, con calce non indelebile o a silicati di potassio con tonalità pastello. Sono tassativamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura con leganti acrilici o plastici. Nei casi in cui la facciata è realizzata con struttura in pietrame, si potrà procedere solo al ripristino di eventuali elementi mancanti e alla rincaffatura con malta per il consolidamento.  
Rimozione di intonaci sulle murature in pietrame e rincaffatura delle stesse con pietrame minuto, secondo le tecniche tradizionali (in caso di impossibilità tecnica o di muratura risarcite in modo approssimato, le parti in pietra notevoli e le riquadrature angolari dovranno essere lasciate a vista).
- 18.1.4) Infissi di finestra in legno naturale o trattato con mordente color noce con portelloni interni (con esclusione di alluminio anodizzato, di avvolgibili, veneziane, etc.) ed eventuale doppio vetro con semplice telaio esterno. Sono consentiti sportelloni e persiane alla romana in legno per gli esterni, negli edifici classificati di "interesse ambientale" e privi di valore storico-artistico-ambientale. Il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto. E' consentito l'uso di profili in alluminio preverniciato nei colori bianco, verde e testa di moro.
- 18.1.5) Targhe e numeri civici in pietra.
- 18.1.6) Tettoie e coperture a tetto con le eventuali parti sporgenti su mensoloni e orditure in legno.
- 18.1.7) Manti di copertura in coppi antichi o di colore ad essi simile con esclusione di lamiere, manti bituminosi, tegole di cemento, eternit colorati, etc. Negli edifici di "valore monumentale" e di "pregevole interesse ambientale" è prescritto l'uso o di coppi antichi quantomeno per lo strato superiore e di colore ad essi simile per lo strato inferiore.
- 18.1.8) Sporti e balconi su mensole in pietra (con funzione statica assolta da altre strutture), ovvero in c.a. a faccia vista o in legno.
- 18.1.9) Opere in metallo per ringhiere, cancellate, recinzioni, elementi decorativi, etc., in ferro pieno brunito di disegno a "ritti lineari".
- 18.2) Gli archi e le volte in muratura esistenti nei fabbricati devono essere conservati nel rispetto delle norme sismiche ove necessario provvisti di chiavi o tiranti non in vista. Qualora per ragioni statiche archi e volte debbano essere demoliti si dovrà provvedere alla loro ricostruzione con il criterio di realizzare sistemi chiusi spingenti in se stessi.
- 18.3) Devono essere salvaguardati gli interni nelle parti tipologiche, strutturali e decorative, con mantenimento e ripristino dei caratteri originari fatta eccezione per quelli relativi ad edifici privi di valore storico-artistico o ambientale.
- 18.4) Consolidamenti, riprese, integrazioni ai fini statici, igienici o distributivi di parti aggiunte nei limiti delle presenti Norme su edifici in muratura di pietrame in vista dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tecniche e materiali costruttivi dell'organismo originario nel rispetto delle norme sismiche.
- 18.5) Devono essere salvaguardati fregi, decorazioni, stipiti in pietra di porte e finestre, etc., ed in genere tutti gli elementi architettonici di tipo tradizionale con ripristino degli stessi, ove asportati, con pietra di recupero o pietra calcarea di tipo tradizionale.
- 18.6) Discendenti in lamiera di rame o in lamiera verniciata con terminali in ghisa di altezza non inferiore a ml. 2,00.
- 18.7) E' consentito l'uso di materiali diversi da quelli indicati nel presente articolo, nonché derogare alle prescrizioni degli artt. 16,17,19 e 20 delle presenti norme solo per interventi sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione consultiva di cui al successivo art. 29.

## Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

- 27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrato, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto.  
E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati.  
Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrato o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.
- (2) Art. 11.1.2.1 - Uso agricolo.
- a) Uso agricolo insediativo:

- a.1) L'utilizzazione edificatoria residenziale è ammessa esclusivamente per le il recupero e l'adeguamento delle residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, secondo le seguenti indicazioni:
- $U_f = \max 0,01 \text{ mq./mq.}$
  - Altezza max = ml. 7,50
  - $Se = \max 250 \text{ mq.}$
  - Superficie min. aziendale = 1 Ha
  - Distacchi dai confini = ml. 10,00
  - Distacchi dalle strade = D.M. 1.4.1968 n. 1404.
  - Distacchi dagli edifici = ml. 20,00
  - N° piani fuori terra = 2
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - Parcheggi =  $1 \text{ mq./3 mq. Se}$
- Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici come di seguito definite, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio comunale.
- Nel caso in cui l'applicazione dell'indice  $U_f = \max 0,01 \text{ mq./mq.}$  risultante dalle disposizioni del presente articolo, non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare richiedente, è ammessa una maggiorazione della superficie utile  $Se$  di mq. 30 per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento massimo complessivo di mq. 250 di  $Se$  di residenza.
- Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario o del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale di cui ai D.lgs. 99/04 e 101/05.
- Per l'applicazione delle presenti disposizioni, la composizione della famiglia deve essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.
- I benefici relativi alla maggiorazione di superficie come sopra ammessa, possono essere utilizzati una sola volta in ogni singola unità aziendale.
- Gli edifici agricoli insediativi esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 18/83 possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a mq. 250 di  $Se$ , purché vengano mantenuti a destinazione agricola.
- La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del comune e a spese dell'interessato.
- Per le finalità stabilite da quanto sopra relativamente all'utilizzazione edificatoria residenziale, i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni in esame vanno iscritti su apposito registro comunale.
- Tali terreni non possono essere computati per successive iniziative edilizie.
- Gli immobili costruiti in applicazione della presente norma, devono conservare la destinazione agricola per 10 anni dalla data del certificato di abitabilità o di agibilità.

### (3) 11.1.2.1 (Uso Agricolo)

- b.1) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo comprendenti:
- ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali (con esclusione di stalle utilizzabili per la produzione zootecnica di cui al successivo punto c.1) o impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, tettoie, fienili e costruzioni senza muri perimetrali.
- Per tali manufatti si applicano i seguenti indici e parametri:
- $U_f = 0,015 \text{ mq./mq.}$
  - Altezza max = ml. 7,00 (esclusi silos ed impianti speciali)
  - $Se = \max 600 \text{ mq. per intervento}$   
(non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture)
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = D.M. 1.4.1968 n. 1404
  - N° piani fuori terra = 2
  - N° piani entroterra o seminterrati = 1
  - Distacchi tra edifici = ml. 10,00
  - Unità minima aziendale = mq. 10.000

### (4) 12.2.2.1 - Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, coabitativo, pubblici esercizi di interesse generale.

- Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 (1), per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
- $U_t = 0,5 \text{ mq./mq.}$
  - $U_s = 0,60 \text{ Sf}$
  - $R_c = 0,30 \text{ Sf}$
  - Area a verde pubblico =  $0,5 \text{ mq./1 mq. Se}$
  - Parcheggi di pertinenza del lotto =  $1 \text{ mq./10 mc.}$
  - Parcheggi pubblici =  $0,5 \text{ mq./1 mq. Se}$
  - $H \text{ max} = \text{ml. } 14,00$  escluse attrezzature, accessori e impianti speciali
  - N° piani interrati o seminterrati = 2
  - Distacchi da edifici = da contenersi nell'inclinata 1/1 con un minimo di ml. 10,00
  - Distacchi dai confini = da contenersi in 1/2 di  $H$  con un minimo di ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 10,00.
- Si può derogare agli indici e ai parametri indicati nelle aree edificate con continuità limitatamente agli interventi pubblici ivi consentiti nei limiti di cui all'art. 64 delle L.R. 18/83 nel testo vigente.
- Si può derogare ai distacchi indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Nelle zone B1 i quantitativi delle aree a verde e a parcheggi pubblici possono essere ridotti del 50%.

(5) Art. 12 - attrezzature di servizio PUBBLICHE E PRIVATE

12.4.2 - Impianti tecnologici di interesse generale.

I servizi tecnologici di scala comunale devono essere sottoposti al preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Amministrazioni competenti per il territorio (ASL, ENEL, VV.FF., etc.)

Tutte le opere e impianti con valenza intercomunale, regionale o statale, sono soggette a preventivo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa U.E. e di D.P.R. 12.4.1996 e s.m.i..

Gli indici e parametri da osservarsi nella realizzazione di impianti tecnologici di interesse locale e generale devono rispettare gli standards e le normative di sicurezza vigenti relativi ai singoli interventi, i distacchi della viabilità stabiliti dal Nuovo Codice della strada, e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni in materia, ivi comprese le Norme Tecniche e di Regolamento, per quanto inerenti, del presente strumento urbanistico.

Tutti gli impianti tecnologici, qualora consentito dalla tipologia e non espressamente vietato dalle norme di sicurezza, devono essere previsti di norma interrati ovvero con misure atte ad eliminare gli effetti negativi sull'ambiente e se, ineliminabili, ad attenuare o compensare gli effetti stessi.

Il rilascio del permesso di costruire le concessioni per la realizzazione di impianti tecnologici, oltre a quanto stabilito in precedenza, avverrà di norma come appresso indicato:

- a) previa approvazione (ai sensi degli artt. 20 e 21 della L. R. 18/83 nel testo in vigore) di strumento attuativo in caso di intervento privato afferente opere di urbanizzazione primaria a rete, mediante atto d'obbligo per gli interventi pubblici e per gli interventi privati, questi ultimi relativi al completamento di opere di urbanizzazione primaria a rete carenti ovvero a quelli in cui sia richiesto il nullaosta o l'autorizzazione di altre amministrazioni (ASL, VV.FF., etc);
- b) mediante permesso di costruire per impianti a diretto servizio degli edifici che non richiedono il nulla osta o l'autorizzazione preventiva di altre amministrazioni (ASL, VV.FF., etc.).

### **Art. 11.1.2 - Zona "E<sub>2</sub>" - Aree sottoposte a conservazione con trasformabilità mirata.**

In tali aree di rilevante valore agricolo e ambientale, (Aree di fondo valle), oltre a quanto consentito per le aree sottoposte a conservazione (punto 11.1.1) (1), sono ulteriormente consentiti gli usi e gli interventi appresso indicati nel rispetto del Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", Allegato "A" (Artt. 16, 17, 18 e 27) (2).

#### **11.1.2.1 - Uso agricolo.**

##### **a) Uso agricolo insediativo:**

**a.1)** L'utilizzazione edificatoria residenziale è ammessa esclusivamente per le il recupero e l'adeguamento delle residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, secondo le seguenti indicazioni:

- Uf = max 0,01 mq./mq.
- Altezza max = ml. 7,50
- Se = max 250 mq.
- Superficie min. aziendale = 1 Ha
- Distacchi dai confini = ml. 10,00
- Distacchi dalle strade = D.M. 1.4.1968 n. 1404.
- Distacchi dagli edifici = ml. 20.00
- N° piani fuori terra = 2
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- Parcheggi = 1mq./3 mq. Se

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici come di seguito definite, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio comunale.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice Uf = max 0,01 mq./mq. risultante dalle disposizioni del presente articolo, non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare richiedente, è ammessa una maggiorazione della superficie utile Se di mq. 30 per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento massimo complessivo di mq. 250 di Se di residenza.

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario o del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale di cui ai D.lgs. 99/04 e 101/05.

Per l'applicazione delle presenti disposizioni, la composizione della famiglia deve essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

I benefici relativi alla maggiorazione di superficie come sopra ammessa, possono essere utilizzati una sola volta in ogni singola unità aziendale.

Gli edifici agricoli insediativi esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 18/83 possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a mq. 250 di Se, purché vengano mantenuti a destinazione agricola.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del comune e a spese dell'interessato.

Per le finalità stabilite da quanto sopra relativamente all'utilizzazione edificatoria residenziale, i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni in esame vanno iscritti su apposito registro comunale.

Tali terreni non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

Gli immobili costruiti in applicazione della presente norma, devono conservare la destinazione agricola per 10 anni dalla data del certificato di abitabilità o di agibilità.

**b) Uso agricolo produttivo limitatamente alle Zone C<sub>1</sub> del vigente P.R.P. :**

**b.1) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo comprendenti:**

- ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali (con esclusione di stalle utilizzabili per la produzione zootecnica di cui al successivo punto **c.1)** o impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, tettoie, fienili e costruzioni senza muri perimetrali.

Per tali manufatti si applicano i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,015$  mq./mq.
- Altezza max = ml. 7,00 (esclusi silos ed impianti speciali)
- $S_e = \max 600$  mq. per intervento  
(non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture)
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = D.M. 1.4.1968 n. 1404
- N° piani fuori terra = 2
- N° piani entroterra o seminterrati = 1
- Distacchi tra edifici = ml. 10,00
- Unità minima aziendale = mq. 10.000

**b.2) Interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli, secondo le seguenti indicazioni:**

- $R_c = \max 1/4$  del lotto di pertinenza dall'impianto o manufatto, comunque non superiore ad  $1/20$  della superficie aziendale
- Distacchi dai fabbricati non inferiori a ml. 20.00; è consentito l'accorpamento
- Distacchi dalle strade :D.M. 1.4.1968 n°1404
- Parcheggi = min.  $1/10$  area coperta
- Distacchi dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 100
- Altezza max ml. 10,00 (esclusi silos ed impianti speciali)
- Distacchi dai confini = ml. 10,00.
- Unità minima aziendale = mq. 10.000
- N° piani fuori terra = 3
- N° piani entro terra o seminterrati = 1.

**c) Uso agricolo pascolivo limitatamente alle Zone C<sub>1</sub> del vigente P.R.P.:**

**c.1) Interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica con le stesse indicazioni di cui al precedente punto 11.1.2.1 (b.2), ma con distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.**

**11.1.2.2 - Uso turistico.**

**a) Uso turistico di interesse generale:**

**a.1) Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente a campings e aree di sosta con le modalità indicate al successivo art. 11.3.3.2 punto c) (3).**

- a.2)** Infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio, valorizzazione di fontanili, sorgenti, sentieri e viabilità interpoderale esistenti, percorsi attrezzati, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi, attrezzature di ristoro, soccorso e rifugio, queste ultime con indici e parametri relativi ai ricoveri precari di cui al precedente art. 11.1.1 punto c.4 (4).

#### **11.1.2.3 - Uso tecnologico.**

- a.1)** Servizi tecnologici di interesse locale con le prescrizioni indicate al punto 11.1.1.3 (a.1) (5) per gli impianti di smaltimento;
- a.2)** Servizi tecnologici di interesse generale oltre quelli indicati al punto 11.1.1.3 (a.2) (5), anche se di interesse comunale.

Tali interventi di interesse generale qualora abbiano valenza intercomunale, regionale o statale, sono soggetti a preventivo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa C.E.E.

#### **11.1.2.4 - E' ammesso ai fini della utilizzazione fondiaria l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale, compresi all'interno del Comune.**

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici residenziali con destinazione agricola.

#### **11.1.2.5 - Devono essere conservate le alberature di alto fusto esistenti.**

---

#### **Note all'Art. 11.1.2 (Zona "E2" – Aree sottoposte a conservazione con trasformabilità mirata)**

- (1) Art. 11.1.1 -Zona "E1" - Aree sottoposte a conservazione.

In tali aree di preminente valore agricolo e ambientale, sono consentiti gli usi e interventi appresso indicati, (previo parere favorevole della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali per le opere soggette ad autorizzazione o concessione ricadenti all'interno del perimetro del P.R.P.) e con il rispetto di materiali e modalità costruttive indicate al Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", Allegato "A".

##### 11.1.1.1 - Uso agricolo.

###### a) Uso insediativo agricolo:

- a.1) Utilizzazione residenziale con destinazione agricola limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme con gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83.
- a.2) Nel caso di famiglie coltivatrici appartenenti a soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale di cui al D.lgs. 99/04 e 101/05, per l'utilizzazione edificatoria residenziale, nel caso in cui l'alloggio esistente non sia adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di superficie utile Se di mq. 25 per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di superficie utile di mq. 250 di residenza, con i parametri di distacchi e altezze fissati al punto a.3) successivo.  
I benefici del presente punto, si applicano con le modalità indicate al successivo punto 11.1.2.1 (a.1).
- a.3) Sono fatte salve le opere relative a insediamenti residenziali non agricoli, ovvero utilizzate con altre destinazioni d'uso non agricola esistente alla data di adozione delle presenti norme e che non rientrino, tra quelle non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L. 47/85 (vincoli di inedificabilità posti prima delle opere stesse).  
Per tali opere sono consentiti gli interventi di recupero ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83 senza modifiche di destinazione, ovvero con le sole modifiche di destinazione d'uso ammesse nella sottozona agricola di appartenenza.  
Per le sole opere non residenziali con destinazione di uso non agricola a suo tempo regolarmente autorizzate o condonabili di cui al presente punto, è ammesso un aumento "una tantum" della superficie utile Se pari al 20% di quella esistente autorizzata o condonabile fermi restando i distacchi, dalle strade in conformità del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e l'altezza max da contenersi entro quella preesistente.
- b) Uso agricolo produttivo:
- b.1) Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva con esclusione di utilizzazioni di sostanze tossiche.
- b.2) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti precari necessari alla conduzione del fondo limitatamente a serre e coperture stagionali non fisse, destinati a proteggere i prodotti.
- b.3) Interventi diretti al recupero di manufatti esistenti legittimamente autorizzati connessi alla conduzione del fondo con le modalità ammesse dall'art. 3 del DPR 380/01.
- b.4) Nel caso di famiglie coltivatrici di cui al precedente punto a.2 è consentito l'ampliamento di manufatti esistenti connessi alla conduzione del fondo fino ad un massimo di superficie coperta complessiva, limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P., di mq. 200 per intervento, con le modalità di attuazione fissate al successivo punto 11.1.2.1. lettera b1).
- c) Uso silvo-forestale:
- c.1) Gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.  
Limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P. :

- c.2) Gli interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione.
- c.3) Gli interventi diretti al taglio colturale.
- c.4) Gli interventi diretti alla realizzazione di ricoveri precari nelle sole aree oggetto di taglio colturale o riforestazione con le seguenti limitazioni:
- $U_f = 0,001$  mq./mq.
  - $H_{max} = ml. 3,50$
  - $Se_{max} = mq. 30$  per intervento
  - Distacchi dai confini = ml. 10,00
  - Distacchi dalle strade: D.M. 1.04.1968 n. 1404
  - Rimozione dei ricoveri precari ai fine intervento.
- d) Uso pascolivo limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P.:
- d.1) Interventi diretti alla realizzazione di stazzi e ricoveri stagionali nelle sole aree oggetto di uso pascolivo con le stesse limitazioni indicate al precedente punto c.4.
- d.2) Razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiere.
- d.3) Miglioramento di prati, praterie e pascoli attraverso opere di spietramento decespugliazione e concimazione.
- e) Uso agri-turistico:
- e.1) Insediamenti agro-turistici limitatamente al recupero, con le modalità ammesse dall'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i., dei fabbricati esistenti nei limiti delle norme regionali vigenti in materia, e delle presenti N.T.
- f) Uso commerciale:
- f.1) Interventi diretti alla commercializzazione di prodotti ottenuti per coltura o allevamento effettuati dal produttore agricolo sul proprio fondo nell'ambito delle strutture edilizie esistenti ovvero consentite dal presente articolo.
- 11.1.1.2 - Uso turistico.
- a) Uso turistico di interesse generale da sottoporre a studio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 8 N.T. del vigente Piano Regionale Paesistico:
- a.1) Strutture scientifico – culturali con indici e parametri indicati al successivo art. 12.2.2.1.
- a.2) Orti botanici.
- a.3) Riserve naturali.
- a.4) Riserve di caccia.
- 11.1.1.3 - Uso tecnologico.
- a.1) Servizi tecnologici di interesse locale limitati ai soli allacci delle opere esistenti o consentite nelle zona agricola e di salvaguardia ambientale di appartenenza, impianti di irrigazione, di smaltimento ad uso degli edifici rurali (tutti gli impianti di smaltimento sia di fabbricati residenziali che di manufatti rurali, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, sono soggetti al visto preventivo e all'accertamento di conformità da parte dell'ufficiale sanitario sulla base della documentazione prescritta dal R.E. e secondo le norme vigenti relative alle specifiche destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme), impianti energetici limitatamente alla autoproduzione necessaria al funzionamento della azienda agricola.
- a.2) Servizi tecnologici di interesse generale limitatamente a tralicci ed antenne, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, ripetitori, quest'ultimi da localizzare previa approvazione del Consiglio Comunale.  
Tali interventi di interesse generale sono consentiti solo se di valenza intercomunale, regionale o statale, previo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa C.E.E.  
Gli indici e parametri da osservarsi nella realizzazione di tali interventi sono quelli indicati al successivo punto 12.4.2.
- (2) Art. 16 (Coperture)**
- 16.1) Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con una unica pendenza costante a partire dalla linea d'imposta del colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con una linea di colmo.
- 16.2) E' tollerata la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari, che non ricadano lungo i fronti di interesse ambientale e di notevole interesse ambientale.
- 16.3) La pendenza delle falde di copertura non può essere inferiore al 25% né superiore al 45% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.
- 16.4) Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo sia negli edifici esistenti che nei rifacimenti e nei nuovi interventi in contrasto con i parametri e le modalità costruttive indicate al successivo punto 16.6.
- 16.5) E' consentita l'apertura di un solo abbaino di tipo tradizionale in contropendenza per ogni falda di tetto relativa ad una unità abitativa ovvero fino ad un massimo di mq. 40 di copertura misurata in proiezione piana.
- 16.6) Le coperture a terrazzo esistenti realizzate mediante trasformazione arbitraria di copertura a tetto, vanno ripristinate a tetto. Per tali coperture è tollerata una percentuale a terrazzo non superiore al 30% della parte trasformata arbitrariamente a condizione che il parapetto non comporti una interruzione della linea di gronda e sia arretrato dal filo della facciata non meno di ml. 1,00.
- 16.7) Eventuali cordoli di coronamento delle coperture da realizzarsi ai fini statici su edifici con struttura portante in pietrame non intonacato, dovranno essere in c.a. a faccia a vista ovvero arretrati nei limiti consentiti dalla vigente normativa sismica e rivestiti in pietrame.
- 16.8) Gli sporti in corrispondenza della linea di gronda dovranno avere un oggetto massimo di 50 cm. da realizzarsi con palombelle e tavolame in legno naturale o trattati con mordente color noce, ovvero con filari sovrapposti di coppi aggettanti.

Sono tollerati sporti in oggetto sulle testate e in corrispondenza dei colmi nei tetti ad unica falda limitatamente ad un oggetto massimo di cm. 30 da realizzarsi unicamente con palombelle e tavolato in legno naturale o trattati con mordente color noce.

16.9) Opere da lattoniere, converse, canali di gronda, scossaline, etc., in lamiera di rame, o in lamiera verniciata.

#### Art. 17 (Muri e recinzioni)

17.1) I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.

17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati.  
Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.

17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritti lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.

17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

#### Art. 18 (Materiali)

18.1) Per gli interventi sugli edifici esistenti sia pubblici sia privati è prescritto l'uso di materiali tradizionali locali, in particolare:

18.1.1) Stipiti di porte, finestre e porte di accesso carraie in massello di pietra calcarea ovvero con riquadri a rilievo in calcestruzzo con cemento armato bianco in vista.

18.1.2) Portoncini di ingresso e porte di accesso carraie in legno a doghe larghe, trattato al naturale o in mordente color noce, il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto (con esclusione di infissi metallici, serrande, avvolgibili, soffietti, etc.; eventuali porte metalliche potranno essere rivestite in legno a doghe larghe, trattato come sopra).

18.1.3) Tamponature esterne in pietrame in faccia a vista di tipo tradizionale non listato, ovvero intonacate con impasto a 2/3 di cemento bianco e 1/3 a calce colorato con terre naturali, con calce non indelebile o a silicati di potassio con tonalità pastello. Sono tassativamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura con leganti acrilici o plastici. Nei casi in cui la facciata è realizzata con struttura in pietrame, si potrà procedere solo al ripristino di eventuali elementi mancanti e alla rinzaffatura con malta per il consolidamento.  
Rimozione di intonaci sulle murature in pietrame e rinzaffatura delle stesse con pietrame minuto, secondo le tecniche tradizionali (in caso di impossibilità tecnica o di muratura risarcite in modo approssimato, le parti in pietra notevoli e le riquadrature angolari dovranno essere lasciate a vista).

18.1.4) Infissi di finestra in legno naturale o trattato con mordente color noce con portelloni interni (con esclusione di alluminio anodizzato, di avvolgibili, veneziane, etc.) ed eventuale doppio vetro con semplice telaio esterno. Sono consentiti sportelloni e persiane alla romana in legno per gli esterni, negli edifici classificati di "interesse ambientale" e privi di valore storico-artistico-ambientale. Il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto. E' consentito l'uso di profili in alluminio preverniciato nei colori bianco, verde e testa di moro.

18.1.5) Targhe e numeri civici in pietra.

18.1.6) Tettoie e coperture a tetto con le eventuali parti sporgenti su mensoloni e orditure in legno.

18.1.7) Manti di copertura in coppi antichi o di colore ad essi simile con esclusione di lamiere, manti bituminosi, tegole di cemento, eternit colorati, etc. Negli edifici di "valore monumentale" e di "pregevole interesse ambientale" è prescritto l'uso o di coppi antichi quantomeno per lo strato superiore e di colore ad essi simile per lo strato inferiore.

18.1.8) Sporti e balconi su mensole in pietra (con funzione statica assolta da altre strutture), ovvero in c.a. a faccia vista o in legno.

18.1.9) Opere in metallo per ringhiere, cancellate, recinzioni, elementi decorativi, etc., in ferro pieno brunito di disegno a "ritti lineari".

18.2) Gli archi e le volte in muratura esistenti nei fabbricati devono essere conservati nel rispetto delle norme sismiche ove necessario provvisti di chiavi o tiranti non in vista. Qualora per ragioni statiche archi e volte debbano essere demoliti si dovrà provvedere alla loro ricostruzione con il criterio di realizzare sistemi chiusi spingenti in se stessi.

18.3) Devono essere salvaguardati gli interni nelle parti tipologiche, strutturali e decorative, con mantenimento e ripristino dei caratteri originari fatta eccezione per quelli relativi ad edifici privi di valore storico-artistico o ambientale.

18.4) Consolidamenti, riprese, integrazioni ai fini statici, igienici o distributivi di parti aggiunte nei limiti delle presenti Norme su edifici in muratura di pietrame in vista dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tecniche e materiali costruttivi dell'organismo originario nel rispetto delle norme sismiche.

18.5) Devono essere salvaguardati fregi, decorazioni, stipiti in pietra di porte e finestre, etc., ed in genere tutti gli elementi architettonici di tipo tradizionale con ripristino degli stessi, ove asportati, con pietra di recupero o pietra calcarea di tipo tradizionale.

18.6) Discendenti in lamiera di rame o in lamiera verniciata con terminali in ghisa di altezza non inferiore a ml. 2,00.

- 18.7) E' consentito l'uso di materiali diversi da quelli indicati nel presente articolo, nonchè derogare alle prescrizioni degli artt. 16,17,19 e 20 delle presenti norme solo per interventi sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione consultiva di cui al successivo art. 29.

#### Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

- 27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrato, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto. E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati.

Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrate o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

#### (3) Art. 11.3.3.2

- c) La realizzazione dei campeggi ed aree di sosta e relativi servizi accessori è consentita nelle aree agricole di salvaguardia ambientale E2 ed E3 di cui ai precedenti artt. 11.1.2 e 11.1.3 da sottoporre a piano preventivo e studio di compatibilità ambientale (Art. 8 N.T. P.R.P.) nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Assoluto rispetto delle alberature esistenti delle quali all'atto della richiesta di concessione va allegato preventivo rilievo grafico e fotografico
- Eventuale rimodellamento del terreno limitato alle piazzole di sosta da contenersi con eventuali murature di pietrame a secco di altezza non superiori a ml. 1
- Unità minima di intervento = 1 Ha
- Ut = 0,01 mq./mq. (relativamente a servizi accessori quali tettoie, depositi, servizi igienici, bungalows, etc.)
- H max = ml. 3,50
- N° piani fuori terra = 1
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- Distacchi dai confini min. = ml. 20,00
- Distacchi dalle strade = D.M. 2.04.1968
- Distacchi delle recinzioni dagli argini dei corsi d'acqua = ml. 50 (limitatamente ai campeggi)
- Indice di piantumazione = 80 alberi/Ha
- Sistemazione a prato cespugliato delle aree libere da interventi
- Recupero di eventuali edifici esistenti la cui Se può essere scomputata ai fini dell'intervento per l'utilizzazione a pubblici esercizi e turistico – ricettiva, con possibilità di incrementare la Se esistente dal 20% per attrezzature di servizio e impianti.

#### (4) Art. 11.1.1

- c.4) Gli interventi diretti alla realizzazione di ricoveri precari nelle sole aree oggetto di taglio colturale o riforestazione con le seguenti limitazioni:

- $U_f = 0,001$  mq./mq.
  - H max = ml. 3,50
  - Se max = mq. 30 per intervento
  - Distacchi dai confini = ml. 10,00
  - Distacchi dalle strade : D.M. 1.04.1968 n. 1404
- Rimozione dei ricoveri precari ai fine intervento.

#### (5) Art. 11.1.1.3 - Uso tecnologico.

- a.1) Servizi tecnologici di interesse locale limitati ai soli allacci delle opere esistenti o consentite nelle zona agricola e di salvaguardia ambientale di appartenenza, impianti di irrigazione, di smaltimento ad uso degli edifici rurali (tutti gli impianti di smaltimento sia di fabbricati residenziali che di manufatti rurali, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, sono soggetti al visto preventivo e all'accertamento di conformità da parte dell'ufficiale sanitario sulla base della documentazione prescritta dal R.E. e secondo le norme vigenti relative alle specifiche destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme), impianti energetici limitatamente alla autoproduzione necessaria al funzionamento della azienda agricola.

- a.2) Servizi tecnologici di interesse generale limitatamente a tralicci ed antenne, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, ripetitori, quest'ultimi da localizzare previa approvazione del Consiglio Comunale.

Tali interventi di interesse generale sono consentiti solo se di valenza intercomunale, regionale o statale, previo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa C.E.E.

Gli indici e parametri da osservarsi nella realizzazione di tali interventi sono quelli indicati al successivo punto 12.4.2.

### **Art. 11.1.3 - Zona "E<sub>3</sub>" - Aree sottoposte a trasformazione condizionata.**

In tali aree, connesse ad aree di preminente interesse agricolo e ambientale, fascia pedemontana e Piana del Cavaliere oltre a quanto consentito per le aree sottoposte a conservazione (punto 11.1.1) (1) e per le aree sottoposte a conservazione con trasformabilità mirata (punto 11.1.2) (2), sono ulteriormente consentiti gli usi e gli interventi appresso indicati:

#### **11.1.3.1 - Uso agricolo**

- a) Uso agricolo insediativo per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine nel rispetto di indici e parametri indicati al precedente punto 11.1.2.1, lettera a.1 (3).

#### **11.1.3.2 - Soppresso**

#### **11.1.3.3 - Uso estrattivo.**

- a.1) Impianti per escavazione, lavorazione e trasformazione materiali di cava:  
- interventi diretti alla coltivazione di cave, previa richiesta di autorizzazione corredata da procedura V.I.A. e da studio di compatibilità ambientale redatto con le modalità indicate all'art. 8 N.T. del vigente Piano Regionale Paesistico, dalla documentazione prevista dal R.E. e subordinatamente alla stipula di apposita convenzione, con le limitazioni e modalità indicate al successivo art. 11.2.3 (5).  
Sia per le nuove cave che per quelle esistenti al momento di adozione delle presenti N.T. occorre apposita autorizzazione degli enti competenti per il progetto di sistemazione paesaggistica a coltivazione ultimata.
- a.2) I movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di argilla, di sabbia o di ghiaia, le scavazioni 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 al permesso a costruire o D.I.A. e alle autorizzazioni delle Amministrazioni che esercitano eventuali vincoli indicati all'art. 13 delle presenti N.T. (6).

#### **11.1.3.3 - Devono essere conservate le alberature d'alto fusto esistenti.**

#### **11.1.3.4 - Rispetto di materiali e modalità costruttive indicati al titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", Allegato "A" (Art. 17 e 27) (7).**

---

#### **Note all'Art. 11.1.3 (Zona "E<sub>3</sub>" - Aree sottoposte a trasformazione condizionata)**

- (1) Art. 11.1.1 - Zona "E<sub>1</sub>" - Aree sottoposte a conservazione.  
In tali aree di preminente valore agricolo e ambientale, sono consentiti gli usi e interventi appresso indicati, (previo parere favorevole della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali per le opere soggette ad autorizzazione o concessione ricadenti all'interno del perimetro del P.R.P.) e con il rispetto di materiali e modalità costruttive indicate al Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", Allegato "A".

#### **11.1.1.1 - Uso agricolo.**

##### **a) Uso insediativo agricolo:**

- a.1) Utilizzazione residenziale con destinazione agricola limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme con gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83.
- a.2) Nel caso di famiglie coltivatrici appartenenti a soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale di cui al D.lgs. 99/04 e 101/05, per l'utilizzazione edificatoria residenziale, nel caso in cui l'alloggio esistente non sia adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di superficie utile Se di mq. 25 per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di superficie utile di mq. 250 di residenza, con i parametri di distacchi e altezze fissati al punto a.3) successivo.  
I benefici del presente punto, si applicano con le modalità indicate al successivo punto 11.1.2.1 (a.1).
- a.3) Sono fatte salve le opere relative a insediamenti residenziali non agricoli, ovvero utilizzate con altre destinazioni d'uso non agricola esistente alla data di adozione delle presenti norme e che non rientrino, tra quelle non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L. 47/85 (vincoli di inedificabilità posti prima delle opere stesse).

Per tali opere sono consentiti gli interventi di recupero ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83 senza modifiche di destinazione, ovvero con le sole modifiche di destinazione d'uso ammesse nella sottozona agricola di appartenenza.

Per le sole opere non residenziali con destinazione di uso non agricola a suo tempo regolarmente autorizzate o condonabili di cui al presente punto, è ammesso un aumento "una tantum" della superficie utile Se pari al 20% di quella esistente autorizzata o condonabile fermi restando i distacchi, dalle strade in conformità del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e l'altezza max da contenersi entro quella preesistente.

b) Uso agricolo produttivo:

- b.1) Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva con esclusione di utilizzazioni di sostanze tossiche.
- b.2) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti precari necessari alla conduzione del fondo limitatamente a serre e coperture stagionali non fisse, destinati a proteggere i prodotti.
- b.3) Interventi diretti al recupero di manufatti esistenti legittimamente autorizzati connessi alla conduzione del fondo con le modalità ammesse dall'art. 3 del DPR 380/01.
- b.4) Nel caso di famiglie coltivatrici di cui al precedente punto a.2 è consentito l'ampliamento di manufatti esistenti connessi alla conduzione del fondo fino ad un massimo di superficie coperta complessiva, limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P., di mq. 200 per intervento, con le modalità di attuazione fissate al successivo punto 11.1.2.1. lettera b1).

c) Uso silvo-forestale:

- c.1) Gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.  
Limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P.:
- c.2) Gli interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione.
- c.3) Gli interventi diretti al taglio colturale.
- c.4) Gli interventi diretti alla realizzazione di ricoveri precari nelle sole aree oggetto di taglio colturale o riforestazione con le seguenti limitazioni:
  - $U_f = 0,001$  mq./mq.
  - $H_{max} = ml. 3,50$
  - $Se_{max} = mq. 30$  per intervento
  - Distacchi dai confini = ml. 10,00
  - Distacchi dalle strade : D.M. 1.04.1968 n. 1404
  - Rimozione dei ricoveri precari ai fine intervento.

d) Uso pascolivo limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P.:

- d.1) Interventi diretti alla realizzazione di stazzi e ricoveri stagionali nelle sole aree oggetto di uso pascolivo con le stesse limitazioni indicate al precedente punto c.4.
- d.2) Razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiere.
- d.3) Miglioramento di prati, praterie e pascoli attraverso opere di spietramento decespugliazione e concimazione.

e) Uso agri-turistico:

- e.1) Insediamenti agro-turistici limitatamente al recupero, con le modalità ammesse dall'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i., dei fabbricati esistenti nei limiti delle norme regionali vigenti in materia, e delle presenti N.T.

f) Uso commerciale:

- f.1) Interventi diretti alla commercializzazione di prodotti ottenuti per coltura o allevamento effettuati dal produttore agricolo sul proprio fondo nell'ambito delle strutture edilizie esistenti ovvero consentite dal presente articolo.

11.1.1.2 - Uso turistico.

a) Uso turistico di interesse generale da sottoporre a studio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 8 N.T. del vigente Piano Regionale

Paesistico:

- a.1) Strutture scientifico – culturali con indici e parametri indicati al successivo art. 12.2.2.1.
- a.2) Orti botanici.
- a.3) Riserve naturali.
- a.4) Riserve di caccia.

11.1.1.3 - Uso tecnologico.

- a.1) Servizi tecnologici di interesse locale limitati ai soli allacci delle opere esistenti o consentite nelle zona agricola e di salvaguardia ambientale di appartenenza, impianti di irrigazione, di smaltimento ad uso degli edifici rurali (tutti gli impianti di smaltimento sia di fabbricati residenziali che di manufatti rurali, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, sono soggetti al visto preventivo e all'accertamento di conformità da parte dell'ufficiale sanitario sulla base della documentazione prescritta dal R.E. e secondo le norme vigenti relative alle specifiche destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme), impianti energetici limitatamente alla autoproduzione necessaria al funzionamento della azienda agricola.
- a.2) Servizi tecnologici di interesse generale limitatamente a tralicci ed antenne, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, ripetitori, quest'ultimi da localizzare previa approvazione del Consiglio Comunale.  
Tali interventi di interesse generale sono consentiti solo se di valenza intercomunale, regionale o statale, previo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa C.E.E.  
Gli indici e parametri da osservarsi nella realizzazione di tali interventi sono quelli indicati al successivo punto 12.4.2.

(2) Art. 11.1.2 - Zona "E2" - Aree sottoposte a conservazione con trasformabilità mirata.

In tali aree di rilevante valore agricolo e ambientale, (Aree di fondo valle), oltre a quanto consentito per le aree sottoposte a conservazione (punto 11.1.1), sono ulteriormente consentiti gli usi e gli interventi appresso indicati nel rispetto del Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", Allegato "A" (Artt. 16, 17, 18 e 27).

11.1.2.1 - Uso agricolo.

a) Uso agricolo insediativo:

- a.1) L'utilizzazione edificatoria residenziale è ammessa esclusivamente per le il recupero e l'adeguamento delle residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, secondo le seguenti indicazioni:

- $U_f = \max 0,01 \text{ mq./mq.}$
  - Altezza max = ml. 7,50
  - $Se = \max 250 \text{ mq.}$
  - Superficie min. aziendale = 1 Ha
  - Distacchi dai confini = ml. 10,00
  - Distacchi dalle strade = D.M. 1.4.1968 n. 1404.
  - Distacchi dagli edifici = ml. 20,00
  - N° piani fuori terra = 2
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - Parcheggio =  $1 \text{ mq./3 mq. Se}$
- Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici come di seguito definite, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio comunale.
- Nel caso in cui l'applicazione dell'indice  $U_f = \max 0,01 \text{ mq./mq.}$  risultante dalle disposizioni del presente articolo, non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare richiedente, è ammessa una maggiorazione della superficie utile  $Se$  di mq. 30 per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento massimo complessivo di mq. 250 di  $Se$  di residenza.
- Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario o del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale di cui ai D.lgs. 99/04 e 101/05.
- Per l'applicazione delle presenti disposizioni, la composizione della famiglia deve essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.
- I benefici relativi alla maggiorazione di superficie come sopra ammessa, possono essere utilizzati una sola volta in ogni singola unità aziendale.
- Gli edifici agricoli insediativi esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 18/83 possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a mq. 250 di  $Se$ , purché vengano mantenuti a destinazione agricola.
- La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del comune e a spese dell'interessato.
- Per le finalità stabilite da quanto sopra relativamente all'utilizzazione edificatoria residenziale, i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni in esame vanno iscritti su apposito registro comunale.
- Tali terreni non possono essere computati per successive iniziative edilizie.
- Gli immobili costruiti in applicazione della presente norma, devono conservare la destinazione agricola per 10 anni dalla data del certificato di abitabilità o di agibilità.

b) Uso agricolo produttivo limitatamente alle Zone C1 del vigente P.R.P.:

- b.1) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo comprendenti:
- ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali (con esclusione di stalle utilizzabili per la produzione zootecnica di cui al successivo punto c.1) o impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, tettoie, fienili e costruzioni senza muri perimetrali.
  - Per tali manufatti si applicano i seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 0,015 \text{ mq./mq.}$
  - Altezza max = ml. 7,00 (esclusi silos ed impianti speciali)
  - $Se = \max 600 \text{ mq. per intervento}$   
(non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture)
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = D.M. 1.4.1968 n. 1404
  - N° piani fuori terra = 2
  - N° piani entroterra o seminterrati = 1
  - Distacchi tra edifici = ml. 10,00
  - Unità minima aziendale = mq. 10.000
- b.2) Interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli, secondo le seguenti indicazioni:
- $R_c = \max 1/4$  del lotto di pertinenza dall'impianto o manufatto, comunque non superiore ad  $1/20$  della superficie aziendale
  - Distacchi dai fabbricati non inferiori a ml. 20,00; è consentito l'accorpamento
  - Distacchi dalle strade :D.M. 1.4.1968 n°1404
  - Parcheggio = min.  $1/10$  area coperta
  - Distacchi dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 100
  - Altezza max ml. 10,00 (esclusi silos ed impianti speciali)
  - Distacchi dai confini = ml. 10,00.
  - Unità minima aziendale = mq. 10.000
  - N° piani fuori terra = 3
  - N° piani entro terra o seminterrati = 1.

c) Uso agricolo pascolivo limitatamente alle Zone C1 del vigente P.R.P.:

- c.1) Interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica con le stesse indicazioni di cui al precedente punto 11.1.2.1 (b.2), ma con distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.

11.1.2.2 - Uso turistico.

a) Uso turistico di interesse generale:

- a.1) Strutture ricettive all'aria aperta limitatamente a campings e aree di sosta con le modalità indicate al successivo art. 11.3.3.2 punto d).

- a.2) Infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio, valorizzazione di fontanili, sorgenti, sentieri e viabilità interpodereale esistenti, percorsi attrezzati, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi, attrezzature di ristoro, soccorso e rifugio, queste ultime con indici e parametri relativi ai ricoveri precari di cui al precedente art. 11.1.1 punto c.4.

11.1.2.3 - Uso tecnologico.

- a.1) Servizi tecnologici di interesse locale con le prescrizioni indicate al punto 11.1.1.4 (a.1) per gli impianti di smaltimento;  
a.2) Servizi tecnologici di interesse generale oltre quelli indicati al punto 11.1.1.4 (a.2), anche se di interesse comunale. Tali interventi di interesse generale qualora abbiano valenza intercomunale, regionale o statale, sono soggetti a preventivo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa C.E.E.

11.1.2.4 - E' ammesso ai fini della utilizzazione fondiaria l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale, compresi all'interno del Comune. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici residenziali con destinazione agricola.

11.1.2.5 - Devono essere conservate le alberature di alto fusto esistenti.

**(3)** Art. 11.1.2.1 - Uso agricolo.

a) Uso agricolo insediativo:

a.1) L'utilizzazione edificatoria residenziale è ammessa esclusivamente per le il recupero e l'adeguamento delle residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, secondo le seguenti indicazioni:

- $U_f = \max 0,01 \text{ mq./mq.}$
- Altezza max = ml. 7,50
- $Se = \max 250 \text{ mq.}$
- Superficie min. aziendale = 1 Ha
- Distacchi dai confini = ml. 10,00
- Distacchi dalle strade = D.M. 1.4.1968 n. 1404.
- Distacchi dagli edifici = ml. 20,00
- N° piani fuori terra = 2
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- Parcheggi =  $1 \text{ mq./}3 \text{ mq. Se}$

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici come di seguito definite, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio comunale.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice  $U_f = \max 0,01 \text{ mq./mq.}$  risultante dalle disposizioni del presente articolo, non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare richiedente, è ammessa una maggiorazione della superficie utile  $Se$  di mq. 30 per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento massimo complessivo di mq. 250 di  $Se$  di residenza.

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario o del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale di cui ai D.lgs. 99/04 e 101/05.

Per l'applicazione delle presenti disposizioni, la composizione della famiglia deve essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

I benefici relativi alla maggiorazione di superficie come sopra ammessa, possono essere utilizzati una sola volta in ogni singola unità aziendale.

Gli edifici agricoli insediativi esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 18/83 possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a mq. 250 di  $Se$ , purché vengano mantenuti a destinazione agricola.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del comune e a spese dell'interessato.

Per le finalità stabilite da quanto sopra relativamente all'utilizzazione edificatoria residenziale, i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni in esame vanno iscritti su apposito registro comunale.

Tali terreni non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

Gli immobili costruiti in applicazione della presente norma, devono conservare la destinazione agricola per 10 anni dalla data del certificato di abitabilità o di agibilità.

**(4)** 12.2.2.2 - Uso sportivo di interesse generale.

Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3, per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) OMISSIS  
b) Limitatamente ai parchi territoriali campi da tiro, velodromi, campi da golf, attrezzature sportive allo scoperto in genere e relativi accessori di servizio. Questi ultimi non potranno superare di norma, fermi restando distacchi indicati al punto a) l'altezza di ml. 4,00 (fatta eccezione per le gradinate), la  $Se$  max di mq. 200 e i parcheggi alberati non dovranno essere inferiori al rapporto di mq. 20 ogni 3 utenti previsti.

**(5)** Art. 11.2.3 - Aree estrattive

Nell'ambito delle aree estrattive (cave esistenti autorizzate e in corso di autorizzazione) e nelle aree agricole sottoposte a trasformazione, zona "E3", l'uso estrattivo è consentito con le seguenti limitazioni previa stipula di apposita convenzione e procedure V.I.A.:

11.2.3.1 - Uso estrattivo di interesse generale.

In tali interventi è consentita la realizzazione di manufatti provvisori 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:

- $U_f = 0,01 \text{ mq./mq.}$
- $H \text{ max} = \text{ml. } 5,00$  (esclusi impianti speciali)
- Distacco dai confini = ml. 10,00

- Distacco dalle strade = D.M. 1.04.1968 n. 1404
- Parcheggio = 1 mq/1 mq di Se.  
Per tali manufatti provvisori 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 provvisorio da allontanare a coltivazione ultimata.
- La convenzione, oltre ai tempi e modalità di coltivazione della cava, deve contenere apposito progetto di sistemazione paesaggistica del territorio oggetto dell'intervento, da eseguire a seguito di studio di compatibilità ambientale redatto con le modalità di cui all'art. 8 del vigente Piano Regionale Paesistico (atto del Consiglio Regionale 141/21 del 21.3.1990).

**(6) Art. 13 - 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 che comportino edificazione condizionata o totale inedificabilità delle aree.

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

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

**13.1 - Vincolo sismico (L. 64/74).**

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 della L.R. 93/92 e successive modifiche e integrazioni (L. 40/93 e L.R. 13/93, decreti attuativi).

**13.2 - Vincolo usi civici (L. 1766/27).**

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

**13.3 - Vincolo paesistico (L. 1497/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).**

Le aree perimetrate dal vigente Piano Paesistico Regionale, salvo ulteriori specifiche indicazioni del presente P.R.G., sono soggette alle prescrizioni di cui all'atto del Consiglio Regionale 141/21 del 21.3.90 e successive modifiche e integrazioni.

Oltre alle predette aree il P.R.G. comprende ulteriori aree esterne ai perimetri di P.R.P. classificate di valore storico-culturale, ambientale e di fasce di rispetto, in quanto ad esse pertinenti.

All'interno di tali aree classificate dal P.R.G. come Centro Storico (art. 7.1) Aree Agricole di salvaguardia ambientale sottoposte a conservazione (art. 11.1.1) qualsiasi rilascio di autorizzazione o concessione è subordinata al preventivo parere della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali, ovvero al parere espresso secondo quanto previsto dalla L.R. n. 66 del 9.5.1990 e dalla L.R. 47/96.

**13.4 - Vincolo archeologico (L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).**

Le aree in cui insistono presenze archeologiche ancorché non puntualmente indicate negli elaborati di P.R.G., sono soggette alle limitazioni di cui alla L. 1809/39 e ogni eventuale intervento di trasformazione nel sottosuolo e in elevazione deve essere sottoposto all'esame della Soprintendenza alle antichità competente.

Per tutte queste aree deve essere lasciata una fascia di rispetto con vincolo di assoluta inedificabilità non inferiore a ml. 100 a partire dai confini catastali delle particelle interessate dalle presenze archeologiche.

Eventuali edifici ricadenti in dette aree, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**13.5 - Vincolo storico-artistico (L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).**

Nelle aree in cui sono presenti costruzioni a interesse storico, monumentale o architettonico, ogni eventuale intervento di trasformazione ivi comprese le manutenzioni deve essere sottoposto alla Soprintendenza competente.

Altrettanto dicasi degli interventi che ricadono nelle aree confinanti ovvero a diretto rapporto visuale con le costruzioni sopra citate.

In tutte queste aree, ancorché non ricomprese nei Centri Storici così come individuati nel presente piano, si applicano, per quanto compatibili, le norme particolari di cui al Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico".

**13.6 - Vincolo di rispetto stradale.**

La zona di rispetto stradale è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa.

In tale zona inedificabile è unicamente consentita la realizzazione di opere a servizio della strada con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione permanente.

A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzata dalla Amministrazione:

- la costruzione di stazioni di servizio per il soccorso immediato agli utenti della strada;
- la realizzazione di parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- cabine o cassette di distribuzione elettrica, telefonica, telegrafica e postale;
- reti idriche e fognanti;
- canalizzazioni irrigue e pozzi;
- metanodotti, gasdotti, etc.

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

Il limite delle fasce di rispetto stradale è un limite di zona inedificabile e, di norma, le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite, fatte salve diverse specifiche indicazioni scritte-grafiche del presente P.R.G. (comparti, P.d.L., etc.) in cui le fasce di rispetto stradale concorrono alla formazione e dell'indice di utilizzazione edificatoria.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 8 della Legge Regionale 26.4.1974 n. 13, le costruzioni esistenti all'atto della adozione del P.R.G. possono essere ristrutturate, "una tantum", esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, mediante un ampliamento di Se esistente nella misura max al 20% di quella esistente.

L'ampliamento non è consentito nei casi in cui l'edificio sia sottoposto a vincolo storico-artistico abbia già usufruito di ampliamento "una tantum", ovvero a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta carattere paesistico e/o ambientale.

Inoltre, il P.R.G. prevede, fatte salve specifiche diverse indicazioni, fasce di rispetto delle seguenti profondità lungo la viabilità appresso indicata:

Categorie	tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali
<b>EDIFICI</b>						
Fuori dai centri abitati	)	)	)	--	--	) (1)
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con Prg	)	)	)	--		
Dentro i centri abitati	)	--	--	)		
<b>MURI DI CINTA</b>						
Fuori dai centri abitati						
Dentro i centri abitati						

Note: (1) 10 mt per le strade "vicinali".

### 13.7 - Vincolo di rispetto delle falde idriche.

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

Tali zone sono in edificabili e possono essere adibite esclusivamente ad opera di presa e costruzioni di servizio.

In tali zone non possono inoltre essere effettuate attività per un raggio di ml. 200 dalla risorsa idrica (pozzo o sorgente) che comportino:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- aperture di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- impianti di trattamento rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

E' fatto inoltre obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione preventiva dalla A.S.L. prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e della apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra e di rispettare, comunque, tutte le prescrizioni di cui all'art. 18 delle N.T. del P.T.P.

### 13.8 - Vincolo di protezione delle falde idriche.

In tutte le parti del territorio comunale ricadenti al di fuori del perimetro del centro edificato interessate a processi di trasformazione insediativa e produttiva che prevedano sistemi di approvvigionamento idrico, di scarico, ovvero di smaltimento dei rifiuti speciali devono essere rispettate le norme di legge e di regolamento nazionali, regionali, provinciali e comunali vigenti in materia.

In particolare:

- nelle aree di margine non edificate di cui alle presenti N.T. 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 di concessione edilizia;
- nelle aree produttive di cui alle presenti N.T., ivi comprese quelle ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo dopo che siano stati previsti ed autorizzati in via preventiva dalle amministrazioni competenti (U.L.S.S., 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.

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

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

Le fasce di rispetto a protezione di tali zone sono inedificabili e possono essere destinate soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonché alle attività per il tempo libero, sempre che tali attività non prevedano costruzioni di alcun tipo, tenendo conto delle limitazioni e prescrizioni sulla tutela delle acque di cui all'art. 18 delle N.T. di P.T.P. e dell'art. 80 L.R. 18/83 e S.M.I. .

Fatte salve diverse indicazioni negli elaborati di P.R.G., le fasce di rispetto inedificabili nelle zone ricadenti fuori dal perimetro urbano sono le seguenti:

- ml. 300 per gli impianti produttivi nei suoli agricoli dalle sorgenti (da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali);
- ml. 200 per i laghi dal limite demaniale;

- c) ml. 50 per torrenti e fiumi dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale;  
d) ml. 25 dagli argini per i canali artificiali.  
Nelle aree che ricadono entro il perimetro urbano edificato con continuità le fasce di cui ai citati punti c) e d) non possono essere inferiori a ml. 10,00, fatte salve diverse prescrizioni scritte-grafiche, ivi comprese le deroghe di cui all'art. 18 delle N.T. di P.T.P.

13.10 - Vincolo ferroviario (D.P.R. 10.07.1980 n°173).

La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. Tale zona è inedificabile.

La profondità della fascia di rispetto latitante la zona ferroviaria è prescritta nella misura minima di ml. 30 dalla rotaia più vicina, salvo maggiore indicazione grafica del P.R.G. o specifica deroga di competenza dell'Ente FF.SS.

13.11 - Vincolo cimiteriale (T.U. Leggi Sanitarie 1265/34, L. 17.10.1957 e D.P.R. 285/80).

La zona di rispetto cimiteriale è inedificabile.

In tale zona sono consentiti soltanto chioschi per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione per i chioschi di cui sopra saranno solo a titolo precario.

I fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere solo oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 T.U. 380/01).

Il P.R.G. prevede per le zone di rispetto cimiteriale una profondità pari a ml. 100.

Sono fatte salve maggiori indicazioni grafiche riportate nelle tavole di P.R.G.

13.12 - 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 di salvaguardia ambientale 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.

13.13 - Vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/27).

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

13.14 - Vincolo idrogeologico del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico - Autorità del Bacino del Tevere).

Nelle aree appositamente perimetrate sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (Delibera n. 114 del 05/04/2006 e s.m.i.), in particolare quelle indicate nella parte III (prescrizioni dirette, artt. 28 e seguenti, fasce A, B e C e Zone in frana R4).

13.15 - Vincolo S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario D.P.R. 120/2003 e L.R. 26/2003).

13.16 - Vincolo della Riserva Naturale delle Grotte di Pietrasecca (L.R. 19/92).

13.17 - Vincolo acustico (L. 447/95, D.Lgs. 194/2005 e L.R. 23/07).

(7) Art. 17 (Muri e recinzioni)

17.1) I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.

17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati.  
Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.

17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritzi lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.

17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrate, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto.  
E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati.  
Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrate o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

## **Art. 11.2 - SETTORE SECONDARIO (Aree industriali, artigianali ed estrattive)**

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

- a) Il rilascio del permesso di costruire per attività industriali, artigianali ed estrattive ove non è previsto lo strumento urbanistico preventivo, avverrà mediante atto d'obbligo unilaterale, debitamente trascritto a cura del Comune e a spese del Concessionario, con il quale Concessionario stesso si impegna a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti e gli allacci ai pubblici servizi nonché a cedere gratuitamente eventuali aree per urbanizzazione o altre indicate negli elaborati di P.R.G. o nelle presenti N.T. e ricadenti nel lotto di proprietà.  
Ove siano consentite destinazioni d'uso di carattere commerciale e/o direzionale, le quantità minime di aree a standard non potranno essere inferiori a quanto stabilito dall'art.5, comma 2 del D.M. 1444/68 e dovranno essere cedute al Comune e/o regolamentate da apposita convenzione.  
Ove le presenti N.T. stabiliscano quantità superiori a quelle del D.M. citato, prevale la specifica N.T. di zona.
- b) Sono fatte salve le previsioni relative a interventi esistenti, con le modifiche o integrazioni eventualmente consentite dalle presenti N.T.
- c) Nelle zone appositamente individuate negli elaborati di P.R.G., in caso di piano preventivo di iniziativa pubblica devono essere reperite anche su richiesta degli operatori economici, le quantità di aree necessarie a soddisfare il fabbisogno relativo ad un triennio, per Piani da destinare ad Attività Produttive (P.A.P.) ai sensi, agli effetti e con le modalità indicate all'art. 25 della L.R. 18/83.
- d) Qualora sia prescritta una superficie massima per i lotti edificatori, è consentito edificare anche su lotti di superficie maggiore. In tal caso indici e parametri devono essere sempre rapportati alla misura massima del lotto prescritto.
- e) L'unità minima di intervento, qualora non si pianifichi unitariamente tutta l'area appositamente individuata, ovvero non sia diversamente disposto dalle presenti N.T., non può essere inferiore a 10 Ha per le zone industriali e 2 Ha per le aree artigianali.

### **Art. 11.2.1 - Zona "D<sub>1</sub>" Aree industriali.**

Nelle aree ricadenti nell'ambito comunale del Distretto Industriale ORICOLA-CARSOLI e meglio indicate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita campitura, sono consentiti le seguenti destinazioni d'uso e interventi d'attuarsi previa redazione di Piano attuativo esteso alle zone di espansione opportunamente perimetrate. Nell'ambito delle aree D<sub>1</sub> di completamento non perimetrate, è consentito l'intervento diretto, previa stipula di atto d'obbligo unilaterale, ovvero mediante convenzione, come indicato al precedente Art. 11.2. lettera a) (1).

#### **11.2.1.1 - Uso industriale di interesse locale e generale.**

- a) Attività produttive industriali grandi medie e piccole, depositi, magazzini e relativi accessori di servizio per la cui edificazione dovranno essere rispettati oltre le indicazioni del citato P.R.T. i seguenti indici e parametri:
  - Ut = 0,40.
  - Uf = 0,60 (in caso di intervento diretto consentito).
  - Rc = 0,40 (0,60 per i lotti già insediati nel previgente P.R.G.)
  - H = ml. 10.00, fatta eccezione per antenne e ciminiere e con possibilità di deroga per impianti di altezza superiore strettamente funzionali alle lavorazioni effettuate.
  - Distacco minimo dai confini uguale all'altezza dell'edificio (inclinata 1/1), in ogni caso non inferiore a ml. 6 (ml. 5,00 nei lotti già edificati con intervento diretto); è consentita la costruzione a confine di tettoie adibite esclusivamente a parcheggio

coperto di automobili e di motocicli, con altezza max interna netta di ml. 2,40 alla gronda ed esterna di ml. 3,00 al colmo. In presenza di corsi d'acqua il distacco minimo deve essere riferito alla recinzione.

- Distacco minimo delle costruzioni dalle strade = ml. 15,00, fatta eccezione per il fabbricato della portineria che può essere realizzato in corrispondenza dell'ingresso (con una superficie coperta max di mq. 50, con altezza max = ml. 3,50) e per gli accessori tecnologici (cabine Enel, Sip, Metano, etc.).
- Distacco minimo delle recinzioni dalle strade = ml. 5,00 con zoccolo in muratura chiusa di altezza max di cm. 100, ovvero secondo le previsioni dello strumento attuativo. La relativa superficie dovrà essere ceduta gratuitamente per gli usi consentiti nello strumento attuativo stesso e gestita a cura e spese del concessionario. Tale superficie non costituisce standard.
- Arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura pari almeno alla larghezza dell'ingresso stesso.
- Spazi pubblici a verde pubblico e parcheggi = min. 1/10 St (1/10 Sf in caso di intervento diretto) fatte salve maggiori indicazioni grafiche di P.R.G.
- Parcheggi di pertinenza dei lotti: 1 mq./10 mc.
- Distacco tra edifici del medesimo lotto = inclinata 1/1 con un min. di ml. 10,00 nel caso sia prevista la presenza continuativa di persone con esclusione dei fabbricati per impianti tecnologici (C.T., cabine elettriche, idriche, etc.).
- Autorizzazione specifica degli scarichi secondo le disposizioni vigenti in materia e con le modalità indicate nel R.E.
- Sono consentiti la demolizione e ricostruzione e il recupero delle strutture edilizie e dei manufatti esistenti anche con cambio di destinazione d'uso con le limitazioni indicate nel presente articolo e con le modalità indicate all'art. 3 del DPR 380/01.
- La superficie non coperta da impianti e fabbricati e non destinata a parcheggi e viabilità interna dovrà essere sistemata a verde con alberature di alto fusto (n. 100 alberi/Ha) disposte lungo i confini del lotto con andamento continuo a siepe.
- Non è consentita la realizzazione di locali di civile abitazione fatta eccezione per l'alloggio di servizio per il custode (in misura max di 160 mq. di superficie edificabile Se).
- E' consentita la possibilità di commercializzazione e vendita al pubblico di manufatti ivi prodotti da parte del diretto produttore.

**11.2.1.2** - Uso artigianale di interesse generale e locale (quest'ultimo da contenere entro il 20% della St e 50% Sf in caso di intervento diretto).

- a) Attività produttive artigianali e relativi accessori la cui edificazione dovrà rispettare gli indici e i parametri indicati al successivo punto 11.2.2 (2).

**11.2.1.3** - Uso commerciale di interesse locale e generale (max 20% St e 50% Sf in caso di intervento diretto).

- a) L'edificazione dovrà rispettare indici e parametri indicati al successivo punto 11.3.1 (3).

**11.2.1.4** - Uso tecnologico di interesse locale e generale.

- a) Le opere di interesse generale di interesse sovracomunale dovranno essere preventivamente sottoposte a V.I.A. secondo la normativa C.E.E. e indici e parametri indicati al punto 12.4 (4). Sono escluse le attività espressamente vietate dallo Statuto Comunale.

**11.2.1.5** - Verde pubblico e privato di interesse locale.

- a) Gli interventi dovranno rispettare indici e parametri indicati al punto 12.3.1 lettere a) e b) (5).

**11.2.1.6** - Uso direzionale di interesse locale.

L'edificazione dovrà rispettare indici e parametri indicati al punto 11.3.2.1 (6).

**11.2.1.7** - Servizi pubblici e privati di interesse locale e generale.

Limitatamente a:

Culturale, religioso, sanitario, sociale, sportivo, pubblici esercizi e trasportuale.

L'edificazione dovrà rispettare indici e parametri indicati al successivo punto 12.2 (7).

**11.2.1.8** - Istruzione di interesse locale e generale.

Limitatamente a:

a) Attività scolastiche e parascolastiche inerenti esigenze collegate ai cicli produttivi e al personale ivi impiegato.

Indici e parametri indicati al punto 12.1 (8).

**11.2.1.9** - Ricettiva di interesse generale.

Limitatamente a:

Alberghi, case albergo e motels con indici e parametri indicati al punto 11.3.3.2 lettere a) e b) (9).

**11.2.1.10** - Trasportuale di interesse locale con indici e parametri indicati al punto 12.2.1.4 (10)

**11.2.1.11** - Le destinazioni d'uso direzionale, servizi pubblici e privati, istruzione e ricettiva devono essere inserite nelle aree appositamente individuate per attrezzature di servizio nel P.R.G. ovvero essere localizzate in sede di redazione di strumento preventivo. Tali destinazioni d'uso non potranno, cumulativamente, in tal caso, superare il 5% della St.

**11.2.1.12** - Sulle abitazioni esistenti e munite di concessione edilizia o comunque legittimamente assentite, ove diversamente disposto in sede di strumento attuativo, è consentito eseguire lavori di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia adeguando le costruzioni stesse alla presente normativa in relazione alle destinazioni d'uso consentite del presente articolo.

**11.2.1.13** - L'unità minima di intervento coincide, di norma, con il perimetro indicato negli elaborati di P.R.G. e può essere parzializzata in sub-comprensori preventivamente approvati dal C.C. in cui i proprietari rappresentino la maggioranza assoluta del valore dell'intero comprensorio in base all'imponibile catastale.  
Le aree a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) dovranno essere pari a non meno del 10% della superficie territoriale St di intervento, comunque nel rispetto delle quantità e delle indicazioni grafiche di P.R.G. qualora superiori al 10%.

---

**Note all' Art. 11.2.1 (Zona "D1" – Aree industriali)**

(1) Art. 11.2-Settore secondario (Aree industriali, artigianali ed estrattive).

- a) Le aree di cui sono consentite le destinazioni d'uso sopra indicate, sono soggette alle seguenti norme di carattere generale:  
Il rilascio del permesso di costruire per attività industriali, artigianali ed estrattive ove non è previsto lo strumento urbanistico preventivo, avverrà di norma mediante atto d'obbligo unilaterale, debitamente trascritto a cura del Comune e a spese del Concessionario, con il quale Concessionario stesso si impegna a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti e gli allacci ai pubblici servizi nonché a cedere gratuitamente eventuali aree per urbanizzazione o altre indicate negli elaborati di P.R.G. o nelle presenti N.T. e ricadenti nel lotto di proprietà.  
Ove siano consentite destinazioni d'uso di carattere commerciale e/o direzionale, le quantità minime di aree a standard non potranno essere inferiori a quanto stabilito dall'art.5, comma 2 del D.M. 1444/68 e dovranno essere cedute al Comune e/o regolamentate da apposita convenzione.  
Ove le presenti N.T. stabiliscano quantità superiori a quelle del D.M. citato, prevale la specifica N.T. di zona.

(2) Art. 11.2.2 - Zona "D2" Aree artigianali.

In tali aree sono consentiti le destinazioni e gli interventi appresso indicati con possibilità di commercializzazione e vendita al pubblico di manufatti ivi prodotti da parte del diretto produttore.

11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale.

Attività non moleste o inquinanti connesse all'artigianato di servizio e a laboratori artigianali e relativi accessori localizzati nell'ambito di tutte le aree edificate con continuità appositamente perimetrate negli elaborati di P.R.G., nei limiti consentiti dalle presenti N.T. e con intervento diretto, ovvero con atto d'obbligo nel caso di opere di urbanizzazione primaria carenti.

- a) Tali attività qualora ricadono in aree di P.R.G. con diverse destinazioni d'uso, ovvero siano previste in misura percentuale rispetto alla Se consentita dalle presenti norme tecniche dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edificatori:
- 1) Requisiti minimi, per quanto compatibile, indicati al precedente punto 2.4, relativamente alla classificazione dei piani e dei locali;
- 2) Indici, parametri e modalità di intervento afferenti le specifiche aree di P.R.G. in cui è consentita la destinazione d'uso artigianale di interesse locale all'interno delle aree edificate con continuità.
- b) Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome nei limiti ammessi dalle presenti N.T. nelle specifiche aree di intervento con esclusione delle aree storicamente consolidate A1 e A2.1 si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
- $U_f = 0,40$
  - $U_s = 0,50$
  - $R_c = 0,30$
  - $H_{max} = ml. 8,00$
  - Sup. minimo lotto = mq.500
  - Sup. max lotto = mq. 5.000 nelle zone miste produttive B2
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
  - Numero piani interrati o seminterrati max = 1
  - Numero piani fuori terra max = 2
  - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
  - Distacchi minimi dalle strade = ml. 7,50.
- Si può derogare ai distacchi dalle strade di cui sopra nel caso di previsioni plano-volumetriche e in presenza di allineamenti precostituiti:
- E' consentito edificare in aderenza a confine nel caso di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito previo accordo scritto fra confinanti.
  - Ad esclusione delle aree storicamente consolidate A1 e A2.1 e ove non altrimenti disposto dalle presenti N.T., è consentita la realizzazione di alloggi pertinenziali alle attività artigianali ammesse in misura di non più di un alloggio per lotto e per una Se abitabile non superiore a mq. 160 da ricomprendere nella Superficie edificabile Se consentita.
  - Nel caso di strutture edilizie autonome nelle zone miste produttive B2, fermi restando gli indici e parametri sopra indicati, la superficie a parcheggi di pertinenza del lotto deve essere incrementata di una quantità pari al 10% della superficie Sf del lotto da destinare a parcheggi pubblici e da sistemare a cura e spese del concessionario e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 per i parcheggi pubblici e il verde pubblico.
  - Autorizzazione specifica degli scarichi secondo le disposizioni vigenti in materia e con le modalità indicate nel R.E.
  - E' consentita la demolizione di edifici artigianali esistenti, e ricostruzione nei limiti fissati al precedente punto 2.3.9, anche per destinazioni d'uso diverse, ivi compresa quella residenziale qualora consentita, comunque nei limiti della destinazione di zona. In tal caso si applicano indici e parametri afferenti le singole zone di P.R.G..
  - E' consentito il recupero di edifici artigianali esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso consentite diverse da quelle artigianali, ivi compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., compatibili con le destinazioni d'uso della zona in cui ricadono.

11.2.2.2 - Uso artigianale di interesse generale.

Attività connesse all'artigianato di produzione e a quello molesto o inquinante e relativi accessori (nei limiti di quanto consentito dallo Statuto Comunale), quest'ultimo da localizzarsi unicamente nell'ambito del Distretto Industriale nelle aree con specifica destinazione d'uso artigianale appositamente individuate negli elaborati di P.R.G. In tali aree possono essere localizzate anche attività artigianali di interesse locale con indici e parametri indicati al punto precedente (max 20% St).

L'edificazione per tali attività dovrà avvenire secondo i seguenti indici e parametri previa redazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica, (P.P. o P.A.P. di cui all'art. 25 della L.R. 18/83) o di iniziativa privata (P.d.L.). Si può derogare all'obbligo del Piano attuativo solo per le aree non perimetrate negli elaborati di P.R.G.:

- $U_t = 0,30$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,40$
- $U_f = 0,60$  (limitatamente all'interno delle aree non perimetrate)
- $H_{max} = ml. 10,00$
- Sup. minimo lotto = mq.1.500
- Sup. max lotto = mq. 5.000 con possibilità di edificazione su lotti di dimensioni diverse nel caso di piani preventivi con previsioni plano volumetriche.
- Parcheggi all'interno dei lotti = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Aree verdi alberate all'interno del lotto = min. 1/10 Sf (n. 100 alberi/Ha) disposte lungo i confini del lotto con andamento continuo a siepe.
- Numero piani interrati o seminterrati max = 1
- Numero piani fuori terra max = 3
- Distacchi minimi dai confini = inclinata  $1/1 \geq ml. 6,00$  ( $1/2 \geq ml. 5,00$  nelle aree non perimetrate)
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 tra lotti distinti e inclinata  $1/1 \geq ml. 10,00$  tra i fabbricati finestrati di un medesimo lotto in cui sia prevista la presenza continuativa di persone con esclusione dei fabbricati per impianti tecnologici (c.t., cabine elettriche, idriche, etc.).

E' consentita l'edificazione in aderenza a confine di lotto edificato ovvero l'edificazione a confine di lotto inedito, quest'ultima previo accordo scritto fra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire, o in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche.

- Distacchi minimi dalle strade = ml. 15,00 (allineamenti precostituiti nelle aree non perimetrate).  
Si può derogare ai distacchi sopra indicati in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche.
  - Distacchi minimi delle recinzioni dalle strade = ml. 5,00.
- Dette fasce di terreno devono essere sistemate a verde pubblico e a parcheggio pubblico (oltre a quelli successivamente indicati) per tutto lo sviluppo del fronte su strada del lotto con idonei varchi per gli autoveicoli e idonea sistemazione superficiale per consentire il passaggio pedonale. Le predette sistemazioni a verde e a parcheggi devono essere eseguite e mantenute a cura e spese del titolare del permesso di costruire e non costituiscono standard.
- Arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.
- Aree a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) = min. 10% della superficie territoriale St dell'intervento.
- Unità minima di intervento = perimetro individuato nei grafici di P.R.G. ovvero parzializzabile in sub-comprensori di superficie non inferiore a 2 Ha preventivamente approvati dal C.C. in cui i proprietari rappresentino la maggioranza assoluta dell'intero comprensorio in base all'imponibile catastale.
- E' consentita la realizzazione di alloggi pertinenziali per il personale di custodia ovvero per gli artigiani che vi lavorano in misura di non più di un alloggio per ogni lotto e per una Se abitabile non superiore a mq. 160.  
Detti alloggi, qualora edificati in modo indipendente, non potranno avere più di 2 piani fuori terra per una altezza max di ml. 7,50 oltre ad un piano interrato o seminterrato. E' consentito raggruppare gli alloggi afferenti lotti separati, fermi restando i parametri sopra indicati in caso di piano preventivo.
- Nelle aree di distacco dai confini interni del lotto possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà di altezza non superiore a ml. 3,00 al colmo con superficie edificabile Se non superiore ad 1/10 della Superficie edificabile complessiva consentita.
- Autorizzazione specifica degli scarichi secondo le disposizioni vigenti in materia e con le modalità indicate nel R.E.

**(3) Art. 11.3.1 - Aree commerciali.**

In tali aree fatto sono consentiti le destinazioni d'uso e gli interventi appresso indicati:

**11.3.1.1 - Uso commerciale di interesse locale. (Esercizi di vicinato art. 4 D.Lgs. 144/98)**

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

- negozi alimentari e non di uso quotidiano e saltuario, supermercati e cooperative di consumo, locali espositivi, mercati rionali pubblici, attività di quartiere a servizio delle residenze.
- a) Tali attività, qualora ricadano in aree di P.R.G. con diverse destinazioni d'uso, ovvero siano previste in misura percentuale rispetto alla Se consentita dalle presenti N.T., dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edificatori:
  - 1) Requisiti minimi, per quanto compatibile, previsti dalle norme igienico sanitarie;
  - 2) Indici, parametri e modalità di intervento afferenti le specifiche aree di P.R.G. in cui è consentita la destinazione d'uso commerciale di interesse locale;
  - 3) Sono fatte salve le attività commerciali ubicate in contenitori esistenti. E' consentito l'adeguamento di tali attività nel rispetto dei parametri di zona. Si può derogare, come indicato al successivo punto 11.3.1.4, alle quantità di parcheggi nel caso di adeguamento di attività commerciali esistenti ubicate all'interno delle aree edificate con continuità, per interventi, anche della media distribuzione, fino a mq.400 di superficie di vendita; in caso di accorpamenti di esercizi esistenti e di iniziative di associazione tra commercianti, la superficie di vendita sopra indicata potrà essere incrementata del 100%, con esclusione delle aree storicamente consolidate, zona A1.
- b) Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome nei limiti ammessi dalle presenti N.T. delle specifiche aree di intervento con esclusione delle aree storicamente consolidate, zone A1 e A2.1 si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 0,40$
  - $U_s = 0,50$
  - $R_c = 0,30$
  - $H_{max} = \text{ml. } 8,00$
  - Sup. min. lotto = mq. 500
  - Sup. max. lotto = mq. 1500 (mq. 5.000 per le zone B2, D1 e D2)
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./10 mc. (L. 122/89) comunque non inferiori a 1 mq./1 mq. di superficie di vendita
  - Aree di carico e scarico merci = min. 0,20 di Se limitatamente alle zone B2, D1 e D2
  - Parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di Se limitatamente alle zone B2, D1 e D2
  - Numero piani interrati o seminterrati = 1
  - Numero piani fuori terra max = 2
  - Altezza minima interna dei piani = ml.3,00
  - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
  - Distacchi minimi dalle strade = ml. 7,50.Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piano attuativi con previsioni planovolumetriche, in presenza di allineamenti precostituiti e nel caso di mercati rionali pubblici. E' consentito edificare in aderenza a confine di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito previo accordo scritto fra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente il permesso di costruire.
- Nelle zone miste produttive B2 D1 e D2 sono consentite attività di vendita che impegnino lotti di superficie maggiore di mq. 5.000. In tal caso la superficie massima copribile  $R_c$  e gli indici di utilizzazione del suolo  $U_s$  e fondiario  $U_f$  devono essere sempre rapportati alla misura max del lotto prescritto.
- E' consentita la realizzazione di un alloggio per il titolare per una Se abitabile non superiore a 160 mq.

- E' consentito il recupero di edifici esistenti o dimessi mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso integrate a quelle commerciali, compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e con possibilità di deroga all'altezza minima utile interna di piano di ml. 3,00, previa autorizzazione della A.S.L.

#### 11.3.1.2 - Uso commerciale di interesse generale. (Media e grande distribuzione, Art. 4 D.Lgs. 114/98)

Attività connesse alla realizzazione di punti di vendita di grandi dimensioni e relativi accessori di servizio a carattere cittadino e territoriale relative a:

mercati all'ingrosso, grandi magazzini coperti per la grande distribuzione, supermercati e cooperative di consumo, ipermercati, locali espositivi e di vendita, concessionarie, parchi di vendita (\*), depositi di petroli, benzina, carburanti vari ed altri liquidi chimici (\*), depositi per materiali da costruzione e materiali vari (\*), aree fieristiche (\*), depositi per rottami (\*) di cui alla successiva lettera b). Gli interventi contrassegnati con (\*) devono essere localizzati nelle zone D1 e D2.

Le attività commerciali di interesse generale consentite di norma nella zona mista produttiva B2 e nelle zone D1 e D2, sono soggette a convenzionamento ovvero ad atto d'obbligo in cui il concessionario si obbliga a sistemare a proprie cure e spese e a cedere gratuitamente le aree a verde pubblico e a parcheggi indicate nel presente articolo, nonché ad eseguire e a cedere eventuali opere di urbanizzazione primaria carenti.

Sono fatte salve le attività commerciali ubicate in contenitori esistenti in altre zone di P.R.G. e quelle previste al precedente Art. 11.3.11, lettera a) in caso di accorpamento di esercizi esistenti e iniziative di associazioni tra commercianti.

- a) L'edificazione per tali attività (con esclusione dei depositi per rottami), dovrà avvenire secondo i seguenti indici e parametri nelle zone appresso indicate e nelle aree appositamente perimetrate soggette a Piano Preventivo di iniziativa pubblica (P.P., P.A.P.) o di iniziativa privata (P.d.L.):

- $U_s = 0,50$
- $U_f = 0,60$  (limitatamente agli interventi consentiti nella zona mista produttiva B2 e nelle zone D1 e D2)
- $R_c = 0,30$
- $U_t = 0,30$
- $H_{max} = \text{ml. } 10,50$  (con possibilità di deroga in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche)
- $\text{Sup. min. lotto} = \text{mq. } 1.500$  fondiari (limitatamente alle zone B2, D1 e D2)
- Parcheggi di pertinenza del lotto =  $1 \text{ mq./}10 \text{ mc.}$  e aree di carico e scarico merci =  $0,20$  di  $Se$ , comunque non inferiori a:
  - $1 \text{ mq./}1 \text{ mq.}$  di superficie di vendita per interventi inferiori a  $1.000 \text{ mq}$  di superficie
  - $1,1 \text{ mq./}1 \text{ mq.}$  di superficie di vendita per interventi da  $1.001 \text{ mq}$  a  $1.500 \text{ mq}$  di superficie
  - $2 \text{ mq./}1 \text{ mq.}$  di superficie di vendita per interventi superiori a  $1.500 \text{ mq}$  di superficie
- Parcheggi pubblici =  $1 \text{ mq./}2 \text{ mq.}$  di  $Se$
- Aree a verde pubblico alberate: min.  $1 \text{ mq./}2 \text{ mq.}$  di  $Se$
- Indice di piantumazione = n° 50 alberi/Ha
- Numero piani interrati o seminterrati max. = 1
- Numero piani fuori terra max = 2
- Altezza minima netta interna dei piani =  $\text{ml. } 3,00$
- Distacchi min. dai confini = inclinata  $1/1 \geq \text{ml. } 7,50$
- E' consentita l'edificazione a confine previo accordo scritto tra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente il permesso di costruire.
- La superficie non coperta e non interessata da parcheggio e viabilità interna dovrà essere sistemata a verde secondo apposito progetto
- Distacchi min. da edifici =  $\text{ml. } 12,00$  e inclinata  $1/1 \geq \text{ml. } 10,00$  tra edifici dello stesso lotto in cui sia prevista la presenza continuativa di persone esclusi fabbricati tecnologici (C.t., cabine elettriche, idriche, etc.)
- Distacchi min. dalle strade =  $\text{ml. } 15,00$
- Distacchi da aree o spazi pubblici =  $\text{ml. } 10,00$
- Accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio di lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a  $15 \text{ m.}$  per ogni 60 posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per  $14 \text{ mq.}$  per auto.
- Distacchi dagli accessi in corrispondenza di incroci della viabilità principale nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico, comunque non inferiore a tre volte il distacco minimo previsto per gli edifici dalle strade.
- Per i complessi commerciali esistenti che ricadono nel perimetro delle aree edificate con continuità al di fuori delle zone D1, D2 e B2 si applicano i soli indici e parametri fondiari di pertinenza del lotto con le eventuali deroghe indicate al successivo punto 11.3.14.
- E' consentito il recupero di edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia per destinazioni d'uso anche integrate a quelle commerciali, compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del T.U. 380/01 vigente con possibilità di deroga all'altezza minima utile interna di piano di  $\text{ml. } 3,00$ , previa autorizzazione della A.S.L..
- Arretramenti delle recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso e comunque non inferiore a  $\text{ml. } 5,00$  da sistemare e mantenere a verde o a parcheggi pubblici a cura e spese del titolare del permesso a costruire previo convenzionamento.
- E' consentita la realizzazione di alloggi pertinenziali in misura non più di un alloggio per ogni lotto e per una  $Se$  abitabile non superiore a  $\text{mq. } 160$ .
- Detti alloggi, qualora edificati in modo indipendente, non potranno avere più di due piani fuori terra per una altezza max. di  $\text{ml. } 7,50$  oltre ad un piano interrato o seminterrato.
- b) I depositi per rottami ove non diversamente disposto da normative sovracomunali sono da localizzare nelle sole zone industriali D1, devono essere oggetto di specifico atto d'obbligo e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
  - $\text{Sup. lotto minimo} = \text{mq. } 5.000$
  - Localizzazione dei lotti di intervento con distacchi dei confini dalle sorgenti e dai corsi d'acqua in misura non inferiore a  $\text{ml. } 100$
  - $U_f = 0,03 \text{ mq./mq.}$
  - Tettoie aperte su quattro lati oltre l'indice  $U_f$  consentito.
  - $H_{max} = \text{ml. } 4,50$  (1 piano fuori terra)
  - Distacchi minimi dai confini =  $\text{ml. } 10,00$
  - Distacchi minimi dalle strade =  $10,00$
  - Arretramento delle recinzioni rispetto al filo stradale =  $\text{ml. } 5,00$

- Aree a parcheggi non inferiore ad 1 mq./1 mq. di Se
  - Piantumazione di siepe alberata continua lungo tutto il confine di altezza > ml. 2.00
  - Arretramento dei cancelli in corrispondenza degli ingressi non inferiore alla larghezza dell'ingresso.
- La localizzazione dei depositi dei rottami è inoltre soggetta alle seguenti prescrizioni:
- presentazione di idonea documentazione comprendente:
    - 1) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato in data non anteriore a tre mesi.
    - 2) Nulla osta igienico-sanitario rilasciato dalla A.S.L. competente ai sensi del D.P.R. 915/82 e del regolamento di igiene.
    - 3) Le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque.
    - 4) Documentazione fotografica relativa al sito interessato all'attività e dell'ambiente circostante con studio di compatibilità ambientale redatto ai sensi dell'art. 8 N.T. del vigente Piano Regionale Paesistico.
    - 5) Ogni ulteriore documentazione prevista dalla vigente normativa ambientale

11.3.1.3 -All'interno delle aree con destinazione d'uso commerciale di interesse generale esclusi i depositi per rottami, sono consentite le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- Servizi pubblici e privati limitatamente a:
  - Pubblici esercizi (max 10% Se)
  - Direzionale di interesse locale (max 10% Se)
- L'edificazione dovrà rispettare indici e parametri indicati all'art. 11.3.2.

11.3.1.4 -Per gli insediamenti commerciali che derivano dal recupero di edifici esistenti aventi anche altra destinazione si può derogare totalmente alle quantità di aree a parcheggio indicate nel presente articolo 11.3.1 limitatamente agli esercizi di vicinato ricadenti nelle zone A1, A2.1, A2.2. B1, ovvero nel caso di adeguamento delle attività commerciali fino a mq.400 di superficie di vendita e nel caso di accorpamento di esercizi esistenti così come indicato al precedente punto 11.3.1.1, con esclusione delle altre zone di P.R.G..

Le predette quantità di parcheggi, sempre nel caso di insediamenti commerciali che derivano dal recupero di edifici esistenti ricadenti nelle zone B1 di P.R.G., possono essere ridotte al 50%.

**(4)** Art. 12.4 - ZONA "F4" AREE TECNOLOGICHE.

Tali aree sono interessate di norma da interventi pubblici sia a livello comunale, sia sovracomunale localizzati nell'ambito di tutto il territorio.

L'intervento privato, oltre a quanto ammesso per le Aree agricole di salvaguardia ambientale, è, di norma, limitato alle opere di interesse locale, che ricomprendono reti di urbanizzazione primaria afferenti Piani di lottizzazione convenzionata, gli impianti di smaltimento, opere e impianti antinquinamento (da attuarsi ai sensi della L. 319/76 e successive modificazioni) e impianti vari a servizio degli edifici.

12.4.1 - Impianti tecnologici di interesse locale.

La compatibilità degli interventi deve essere sottoposta al preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle eventuali amministrazioni competenti per territorio (ASL., ENEL, VV.FF., etc.) preposte al controllo sulla base di specifiche normative.

12.4.2 - Impianti tecnologici di interesse generale.

I servizi tecnologici di scala comunale devono essere sottoposti al preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Amministrazioni competenti per il territorio (ASL., ENEL, VV.FF., etc.)

Tutte le opere e impianti con valenza intercomunale, regionale o statale, sono soggette a preventivo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa U.E. e di D.P.R. 12.4.1996 e s.m.i..

Gli indici e parametri da osservarsi nella realizzazione di impianti tecnologici di interesse locale e generale devono rispettare gli standards e le normative di sicurezza vigenti relativi ai singoli interventi, i distacchi della viabilità stabiliti dal Nuovo Codice della strada, e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni in materia, ivi comprese le Norme Tecniche e di Regolamento, per quanto inerenti, del presente strumento urbanistico.

Tutti gli impianti tecnologici, qualora consentito dalla tipologia e non espressamente vietato dalle norme di sicurezza, devono essere previsti di norma interrati ovvero con misure atte ad eliminare gli effetti negativi sull'ambiente e se, ineliminabili, ad attenuare o compensare gli effetti stessi.

Il rilascio del permesso di costruire le concessioni per la realizzazione di impianti tecnologici, oltre a quanto stabilito in precedenza, avverrà di norma come appresso indicato:

- a) previa approvazione ( ai sensi degli artt. 20 e 21 della L. R. 18/83 nel testo in vigore) di strumento attuativo in caso di intervento privato afferente opere di urbanizzazione primaria a rete,
- b) mediante atto d'obbligo per gli interventi pubblici e per gli interventi privati, questi ultimi relativi al completamento di opere di urbanizzazione primaria a rete carenti ovvero a quelli in cui sia richiesto il nullaosta o l'autorizzazione di altre amministrazioni (ASL, VV.FF., etc),
- c) mediante permesso di costruire per impianti a diretto servizio degli edifici che non richiedono il nulla osta o l'autorizzazione preventiva di altre amministrazioni (ASL, VV.FF., etc.).

**(5)** Art. 12.3 - AREE A VERDE zona "F3"

Tali aree ricomprendono spazi di uso pubblico e privato sia a livello locale sia territoriale ove l'edificazione consentita nelle aree a verde pubblico è limitata di norma ai soli accessori di servizio (servizi igienici, spogliatoi, chioschi, depositi attrezzi, etc.), che consentono il godimento e l'agibilità degli spazi stessi nonché a specifiche attrezzature di servizio come meglio appresso specificato.

Tutti gli interventi consentiti nel presente Art. 12.3 devono rispettare le modalità costruttive indicate nelle "Norme particolari" da osservarsi nel Centro Storico" (Artt.16,17 18 e 27) relative a coperture, muri e recinzioni, materiali e attrezzature tecnologiche.

### 12.3.1 - Aree a verde di interesse locale. Zona "F3.1"

Relativamente agli interventi indicati al punto 5.3.4. (parco pubblico di quartiere, verde attrezzato, etc.) per la cui realizzazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) parco pubblico di quartiere, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero:

- $U_f = 0,01$
- $H_{max} = \text{ml. } 4,00$
- Distacchi da edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- $Se_{max} = \text{mq. } 100$  per intervento.
- Parcheggi pubblici =  $1/20 St$

In tali aree per le quali è previsto il vincolo pubblico negli elaborati di P.R.G., è consentito anche l'uso sportivo di interesse locale con le modalità di cui al precedente punto 12.2.1.2 la cui realizzazione e gestione, previa apposita convenzione, può essere attuata dai privati proprietari o aventi titolo con l'impegno di attrezzare e di cedere gratuitamente al Comune non meno dell'80% dell'area impegnata dall'intervento con le destinazioni di cui al presente punto a).

E' fatto obbligo conservare le alberature di alto fusto esistenti previo rilievo topografico e fotografico delle stesse.

Per le aree private vincolate a verde pubblico di interesse locale ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità sono altresì consentiti gli usi di interesse comune (servizi pubblici e privati) indicati al punto 5.3.3. limitatamente alle attività culturali, sociali, ricreative, e pubblici esercizi di interesse locale con gli indici e i parametri indicati al precedente punto 12.2.1. da rapportare a non più del 10% della superficie totale di intervento.

In tal caso l'edificazione potrà avvenire previa stipula di apposita convenzione in cui i privati proprietari o gli aventi titolo si impegnino ad attrezzare e a cedere gratuitamente al Comune non meno del 80% dell'area impegnata dall'intervento con le destinazioni d'uso di cui al presente punto a).

Nel caso di aree a verde attrezzato per lo sport e a verde pubblico ricadenti nelle zone sottoposte alla previsione del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Tevere (P.A.I.) di cui al successivo art. 13.4, gli interventi consentiti sono limitati al solo uso sportivo di interesse locale (art. 5.3.4). Tali interventi devono essere compatibili con le norme relative alle fasce A, B e C di appartenenza, e devono essere preventivamente sottoposti al parere di cui al R.D. 523/1904 rilasciato dalla autorità competente in materia idraulica.

b) Verde privato:

Per gli orti e i giardini privati:

- conservazione delle alberature di alto fusto esistenti;
- recupero di padiglioni aperti e coperti, altane, etc. di superficie  $Se$  non superiore a mq. 20 e altezza max di ml. 2,50 alla gronda e ml. 2,80 al colmo;
- recupero di locali rimessa attrezzi, box, esclusi manufatti precari di tipo metallico, etc, di superficie  $Se$  non superiore a mq. 20, altezza max non superiore a ml. 2,50 alla linea di gronda e a ml. 2,80 al colmo;
- distacchi dai confini = ml. 3,00;
- distacchi dalle strade = ml. 5,00 fatti salvi allineamenti precostituiti;
- Eventuali edifici residenziali e/o produttivi esistenti autorizzati o condonati possono essere recuperati con le modalità fissate all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

### (6) Art. 11.3.2 - Aree direzionali.

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

#### 11.3.2.1 - Uso direzionale di interesse locale.

Attività e relativi accessori di servizio relativi alla pubblica amministrazione ed al settore privato indicate al precedente punto 5.3.7 localizzati nell'ambito di tutte le aree edificate con continuità, da attuarsi mediante intervento diretto, ovvero con atto d'obbligo in presenza di opere di urbanizzazione primaria carenti e mediante intervento urbanistico preventivo, relativamente alla destinazione urbanistica della zona oggetto dell'intervento.

a) Tali attività, qualora ricadono in aree di P.R.G. con diverse destinazioni d'uso, ovvero siano previste in misura percentuale rispetto alla  $Se$  consentita dalle presenti N.T., dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edificatori:

- 1) Requisiti minimi, per quanto compatibile, indicati al precedente punto 2.4.
- 2) Indici, parametri e modalità di intervento afferenti le specifiche aree di P.R.G. in cui è consentita la destinazione d'uso direzionale di interesse locale all'interno delle aree edificate con continuità.

b) Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome, nei limiti ammessi dalle presenti N.T. nelle specifiche aree di intervento, si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- $U_s = 0,50$
- $U_f = 0,60 \text{ mq./mq.}$
- $R_c = 0,30$
- $H_{max.} = \text{ml. } 10,00$
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max. lotto = mq. 1500
- Parcheggi di pertinenza del lotto =  $1 \text{ mq./}10 \text{ mc.}$
- Parcheggi pubblici =  $1 \text{ mq. ogni } 2 \text{ mq. di } Se$
- Verde pubblico =  $1 \text{ mq. ogni } 2 \text{ mq. di } Se$  (nelle zone B1 tali quantità di parcheggi pubblici e verde pubblico possono essere ridotte del 50%)
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Numero piani fuori terra max. = 3
- Distacchi min. dai confini = ml. 5,00
- Distacchi min. dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50.

c) Nel caso di intervento urbanistico preventivo, fermi restando indici e parametri sopra indicati con esclusione di  $U_f$ , l'indice di Utilizzazione Territoriale per le attività direzionali ricadenti in zona C2 sarà  $U_t = 0,40 \text{ mq./mq.}$ .

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piano preventivo con previsioni plano-volumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

- E' consentito edificare in aderenza a confine di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito nel caso di accordo scritto fra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente il permesso di costruire
- Sono consentite operazioni di recupero di edifici direzionali esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso consentite diverse da quelle direzionali, nei limiti degli usi ammessi dalla destinazione di zona, compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

(7) Art. 12.2 - AREE DI INTERESSE COMUNE.

Gli interventi ricompresi nel presente articolo sono di norma consentiti in apposite aree individuate negli elaborati di P.R.G., ovvero sono consentiti nelle diverse zone di P.R.G. nei limiti espressamente indicati nelle presenti N.T.

12.2.1 - Servizi pubblici e privati di interesse locale. Zona "F2"

Nell'ambito delle aree in cui al presente articolo sono consentite le seguenti destinazioni d'uso e interventi relativi ad attrezzature di servizio pubbliche e private a livello di quartiere:

12.2.1.1 - Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, ricreativo, coabitativo, di interesse locale.

Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3, per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri, previa stipula di convenzione ovvero di apposito atto d'obbligo in caso di attuazione da parte dei privati:

- $U_s = 0,60$  Sf
- $U_f = 0,8$  mq./mq.
- $R_c = 0,30$  Sf
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Parcheggi pubblici = 0,40 Se
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 10,00 (esclusi chiese ed altri luoghi di culto)
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

Si può derogare agli indici e parametri sopra indicati nel caso di interventi pubblici ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità.

12.2.1.2 - Uso sportivo di interesse locale.

Limitato agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $R_c < 1/20$  della superficie fondiaria totale (edificazione limitata ai solo accessori di servizio)
- $Se_{max} = mq. 60$
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 1
- Parcheggi = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 4,00
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

12.2.1.3 - Pubblici esercizi di interesse locale.

Limitatamente a:

bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc. per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $U_s = 0,60$  Sf
- $U_f = 0,80$  mq./mq.
- $R_c = 0,40$  Sf
- Parcheggi pubblici = 0,40 Se
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 7,50
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 2
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Verde = 0,40 Se

Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Si può derogare inoltre agli indici e ai parametri sopra indicati per i chioschi ricadenti su spazi pubblici (fiorai, giornalai, bar, etc.) soggetti a convenzionamento.

12.2.1.4 - Uso trasportuale di interesse locale.

Limitatamente ad:

autorimesse, parcheggi per autovetture, stazioni carburanti, per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) autorimesse e parcheggi coperti anche di tipo meccanizzato:

dovranno essere integralmente rispettate le norme del D.M. 1.02.1986 e successive modificazioni ed integrazioni ed inoltre:

- Us = 0,60 elevabile a 0,80 nei piani interrati per gli interventi nelle aree "A" e "B" (centri storici e aree connesse ai centri storici)
- Altezza max. = ml. 8,00 fuori terra
- N° piani interrati = 2
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- E' ammessa l'edificazione in aderenza nelle aree edificate con continuità
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50.
- Si può derogare ai distacchi sopra indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani preventivi con previsioni planovolumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.
- b) Stazioni carburanti:  
dovranno essere integralmente rispettate le norme di carattere nazionale e regionale in materia, fatte salve diverse più limitative prescrizioni del Piano Carburanti, ed inoltre:
  - H max = ml. 6,00
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - N° piani fuori terra = 1
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi strade = ml. 10,00
 E' consentito edificare nelle fasce di rispetto previste dal Nuovo Codice della strada. In tal caso il distacco, fermo restando quello minimo di ml. 10,00, non potrà essere inferiore ad 1/2 della larghezza della fascia di rispetto.  
 E' consentito, inoltre, ubicare le stazioni di carburanti oltre che nelle aree F2 di cui al presente articolo, anche nelle zone miste produttive "B2" e nelle zone "D1" e "D2".  
 Sono consentiti gli usi accessori artigianale, di riparazione e manutenzione oltre che di pubblici esercizi e commerciale di interesse locale con esclusione della residenza la cui edificazione, ferme restando le specifiche indicazioni di cui alle presenti N.T., non potrà impegnare più di 1/20 dell'area asservita all'intervento alla cui superficie devono essere rapportati complessivamente i relativi interventi.
- 12.2.1.5 Viabilità di interesse locale o cittadino.  
La larghezza delle strade di nuova formazione aperte al pubblico transito, non potrà essere inferiore a ml. 10,00 compresi eventuali marciapiedi, fatte salve minori larghezze conseguenti ad allineamenti edificatori preesistenti ovvero ad interventi esecutivi di iniziativa pubblica.

**(8) Art. 12.1 - AREE PER L'ISTRUZIONE PUBBLICA E PRIVATA.**

Gli interventi ricompresi nel presente articolo sono di norma consentiti in apposite aree individuate negli elaborati di P.R.G., ovvero sono consentiti in zone con diversa destinazione d'uso nei limiti espressamente indicati nelle presenti N.T.

12.1.1 - Uso scolastico di interesse locale. Zona "F1"

- Tale edificazione ricomprende istituti e scuole di grado primario e del ciclo dell'obbligo e deve rispettare negli interventi di nuova realizzazione, oltre alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, i seguenti indici e parametri:
- Rc = max 35% Sf
  - Distacco dai confini: inclinata 1/1; in ogni caso non inferiore a ml. 6,00
  - Distacco dalle strade: inclinata 1/1  $\geq$  ml. 7,50
  - Distacco tra pareti finestrate di uso didattico e tra edifici e parti di edificio, minimo = ml. 12,00
  - Arretramento delle recinzioni in corrispondenza dei passi carrai di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1/10 mc. di costruzione
  - Parcheggi pubblici = D.M. 18/12/1975
  - Altezza max = ml. 8,00
  - N° max piani fuori terra = 2
  - N° max piani interrati o seminterrati = 1
  - Verde di pertinenza del lotto = 30% Sf
  - Indice di piantumazione = 50 alberi/Ha

**(9) 11.3.3.2 - Uso turistico-ricettivo di interesse generale.**

- In tali aree sono consentiti gli interventi con le destinazioni d'uso relative ad alberghi e motels con ricettività fino a 100 posti letto, casalingo, residences, campings, aree di sosta, con le modalità appresso indicate;
- a) L'edificazione per alberghi, motels, case albergo e residences, con ricettività fino a 100 posti letto, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri previa stipula di apposito atto d'obbligo per la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria:
- Us = 0,60
  - Lotto minimo = mq. 5.000
  - Lotto max = mq. 10.000
  - Rc max = 0,30
  - Aree a verde = 0,50 Sf
  - Uf = 0,4 mq./mq.
  - Parcheggi di pertinenza del lotto min. = 1 mq./10 mc. oltre un posto macchina per ogni due camere da letto (di regola all'interno degli edifici)
  - Parcheggi pubblici = 0,4 mq./1 mq. di Se
  - H max = ml. 14,00
  - N° piani interrati o seminterrati max = 2
  - N° piani fuori terra max = 4
  - Distacchi minimi dai confini = da contenersi nell'inclinata  $> 1/2H$ , comunque non inferiore a ml. 5,00
  - Distacchi minimi dagli edifici = da contenersi nell'inclinata  $> H$ , comunque non inferiore a ml. 10,00
  - Distacchi minimi dalle strade = ml. 15,00

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità, in presenza di allineamenti precostituiti.

- b) Nel caso di interventi con ricettività superiore a 100 posti letto, l'edificazione di alberghi, motels, case albergo e residences, non potrà avvenire su lotti inferiori a mq. 10.000, fermi restando gli altri indici e parametri indicati al precedente comma a), esclusi altezza max e numero dei piani fuori terra max.

**(10)** 12.2.1.4 - Uso trasportuale di interesse locale.

Limitatamente ad:

autorimesse, parcheggi per autovetture, stazioni carburanti, per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) autorimesse e parcheggi coperti anche di tipo meccanizzato:  
dovranno essere integralmente rispettate le norme del D.M. 1.02.1986 e successive modificazioni ed integrazioni ed inoltre:
- $U_s = 0,60$  elevabile a 0,80 nei piani interrati per gli interventi nelle aree "A" e "B" (centri storici e aree connesse ai centri storici)
  - Altezza max. = ml. 8,00 fuori terra
  - N° piani interrati = 2
  - Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- E' ammessa l'edificazione in aderenza nelle aree edificate con continuità
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 7,50.

Si può derogare ai distacchi sopra indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

- b) Stazioni carburanti:  
dovranno essere integralmente rispettate le norme di carattere nazionale e regionale in materia, fatte salve diverse più limitative prescrizioni del Piano Carburanti, ed inoltre:

- H max = ml. 6,00
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 1
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi strade = ml. 10,00

E' consentito edificare nelle fasce di rispetto previste dal Nuovo Codice della strada. In tal caso il distacco, fermo restando quello minimo di ml. 10,00, non potrà essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  della larghezza della fascia di rispetto.

E' consentito, inoltre, ubicare le stazioni di carburanti oltre che nelle aree F2 di cui al presente articolo, anche nelle zone miste produttive "B2" e nelle zone "D1" e "D2".

Sono consentiti gli usi accessori artigianale, di riparazione e manutenzione oltre che di pubblici esercizi e commerciale di interesse locale con esclusione della residenza la cui edificazione, ferme restando le specifiche indicazioni di cui alle presenti N.T., non potrà impegnare più di  $\frac{1}{20}$  dell'area asservita all'intervento alla cui superficie devono essere rapportati complessivamente i relativi interventi.

12.2.1.5 Viabilità di interesse locale o cittadino.

La larghezza delle strade di nuova formazione aperte al pubblico transito, non potrà essere inferiore a ml. 10,00 compresi eventuali marciapiedi, fatte salve minori larghezze conseguenti ad allineamenti edificatori preesistenti ovvero ad interventi esecutivi di iniziativa pubblica.

### **Art. 11.2.2 - Zona "D<sub>2</sub>" Aree artigianali.**

In tali aree sono consentiti le destinazioni e gli interventi appresso indicati con possibilità di commercializzazione e vendita al pubblico di manufatti ivi prodotti da parte del diretto produttore.

#### **11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale.**

Attività non moleste o inquinanti connesse all'artigianato di servizio e a laboratori artigianali e relativi accessori localizzati nell'ambito di tutte le aree edificate con continuità appositamente perimetrata negli elaborati di P.R.G., nei limiti consentiti dalle presenti N.T. e con intervento diretto, ovvero con atto d'obbligo nel caso di opere di urbanizzazione primaria carenti.

a) Tali attività qualora ricadono in aree di P.R.G. con diverse destinazioni d'uso, ovvero siano previste in misura percentuale rispetto alla Se consentita dalle presenti norme tecniche dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edificatori:

- 1) Requisiti minimi, per quanto compatibile, indicati al precedente punto 2.4, relativamente alla classificazione dei piani e dei locali;
- 2) Indici, parametri e modalità di intervento afferenti le specifiche aree di P.R.G. in cui è consentita la destinazione d'uso artigianale di interesse locale all'interno delle aree edificate con continuità.

b) Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome nei limiti ammessi dalle presenti N.T. nelle specifiche aree di intervento con esclusione delle aree storicamente consolidate A<sub>1</sub> e A<sub>2,1</sub> si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,40$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,30$
- H max = ml. 8,00
- Sup. minimo lotto = mq.500
- Sup. max lotto = mq. 5.000 nelle zone miste produttive B<sub>2</sub>
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Numero piani interrati o seminterrati max = 1
- Numero piani fuori terra max = 2
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 7,50.

Si può derogare ai distacchi dalle strade di cui sopra nel caso di piano preventivo con previsioni plano-volumetriche e in presenza di allineamenti precostituiti:

- E' consentito edificare in aderenza a confine nel caso di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito previo accordo scritto fra confinanti.
- Ad esclusione delle aree storicamente consolidate A<sub>1</sub> e A<sub>2,1</sub> e ove non altrimenti disposto dalle presenti N.T., è consentita la realizzazione di alloggi pertinenziali alle attività artigianali ammesse in misura di non più di un alloggio per lotto e per una Se abitabile non superiore a mq. 160 da ricomprendere nella Superficie edificabile Se consentita.
- Nel caso di strutture edilizie autonome nelle zone miste produttive B<sub>2</sub>, fermi restando gli indici e parametri sopra indicati, la superficie a parcheggi di pertinenza del lotto deve essere incrementata di una quantità pari al 10% della superficie S<sub>f</sub> del lotto da destinare a parcheggi pubblici e da sistemare a cura e spese del concessionario e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 per i parcheggi pubblici e il verde pubblico.
- Autorizzazione specifica degli scarichi secondo le disposizioni vigenti in materia e con le modalità indicate nel R.E.

- E' consentita la demolizione di edifici artigianali esistenti, e ricostruzione nei limiti fissati al precedente punto 2.3.9 (1), anche per destinazioni d'uso diverse, ivi compresa quella residenziale qualora consentita, comunque nei limiti della destinazione di zona. In tal caso si applicano indici e parametri afferenti le singole zone di P.R.G..
- E' consentito il recupero di edifici artigianali esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso consentite diverse da quelle artigianali, ivi compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., compatibili con le destinazioni d'uso della zona in cui ricadono.

#### 11.2.2.2 - Uso artigianale di interesse generale.

Attività connesse all'artigianato di produzione e a quello molesto o inquinante e relativi accessori (nei limiti di quanto consentito dallo Statuto Comunale), quest'ultimo da localizzarsi unicamente nell'ambito del Distretto Industriale nelle aree con specifica destinazione d'uso artigianale appositamente individuate negli elaborati di P.R.G. In tali aree possono essere localizzate anche attività artigianali di interesse locale con indici e parametri indicati al punto precedente (max 20% St).

L'edificazione per tali attività dovrà avvenire secondo i seguenti indici e parametri previa redazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica, (P.P. o P.A.P. di cui all'art. 25 della L.R. 18/83) o di iniziativa privata (P.d.L.). Si può derogare all'obbligo del Piano attuativo solo per le aree non perimetrate negli elaborati di P.R.G.:

- $U_t = 0,30$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,40$
- $U_f = 0,60$  (limitatamente all'interno delle aree non perimetrate)
- $H_{max} = ml. 10,00$
- Sup. minimo lotto = mq. 1.500
- Sup. max lotto = mq. 5.000 con possibilità di edificazione su lotti di dimensioni diverse nel caso di piani preventivi con previsioni plano volumetriche.
- Parcheggi all'interno dei lotti = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Aree verdi alberate all'interno del lotto = min. 1/10 Sf (n. 100 alberi/Ha) disposte lungo i confini del lotto con andamento continuo a siepe.
- Numero piani interrati o seminterrati max = 1
- Numero piani fuori terra max = 3
- Distacchi minimi dai confini = inclinata  $1/1 \geq ml. 6,00$  ( $1/2 \geq ml. 5,00$  nelle aree non perimetrate)
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 tra lotti distinti e inclinata  $1/1 \geq ml. 10,00$  tra i fabbricati finestrati di un medesimo lotto in cui sia prevista la presenza continuativa di persone con esclusione dei fabbricati per impianti tecnologici (c.t., cabine elettriche, idriche, etc.).

E' consentita l'edificazione in aderenza a confine di lotto edificato ovvero l'edificazione a confine di lotto inedificato, quest'ultima previo accordo scritto fra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire, o in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche.

- Distacchi minimi dalle strade = ml. 15,00 (allineamenti precostituiti nelle aree non perimetrate).

Si può derogare ai distacchi sopra indicati in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche.

- Distacchi minimi delle recinzioni dalle strade = ml. 5,00.

Dette fasce di terreno devono essere sistemate a verde pubblico e a parcheggio pubblico (oltre a quelli successivamente indicati) per tutto lo sviluppo del fronte su strada del lotto con idonei varchi per gli autoveicoli e idonea sistemazione superficiale

per consentire il passaggio pedonale. Le predette sistemazioni a verde e a parcheggi devono essere eseguite e mantenute a cura e spese del titolare del permesso di costruire e non costituiscono standard.

- Arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.
- Aree a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) = min. 10% della superficie territoriale St dell'intervento.
- Unità minima di intervento = perimetro individuato nei grafici di P.R.G. ovvero parzializzabile in sub-comprensori di superficie non inferiore a 2 Ha preventivamente approvati dal C.C. in cui i proprietari rappresentino la maggioranza assoluta dell'intero comprensorio in base all'imponibile catastale.
- E' consentita la realizzazione di alloggi pertinenziali per il personale di custodia ovvero per gli artigiani che vi lavorano in misura di non più di un alloggio per ogni lotto e per una Se abitabile non superiore a mq. 160.

Detti alloggi, qualora edificati in modo indipendente, non potranno avere più di 2 piani fuori terra per una altezza max di ml. 7,50 oltre ad un piano interrato o seminterrato. E' consentito raggruppare gli alloggi afferenti lotti separati, fermi restando i parametri sopra indicati in caso di piano preventivo.

- Nelle aree di distacco dai confini interni del lotto possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà di altezza non superiore a ml. 3,00 al colmo con superficie edificabile Se non superiore ad 1/10 della Superficie edificabile complessiva consentita.
- Autorizzazione specifica degli scarichi secondo le disposizioni vigenti in materia e con le modalità indicate nel R.E.

#### **11.2.2.3 - Uso commerciale di interesse locale e generale, (max 20% St.).**

- a) L'edificazione dovrà rispettare indici e parametri indicati al successivo punto 11.3.1(2).

#### **11.2.2.4 - Uso tecnologico di interesse locale.**

- Gli interventi dovranno rispettare indici e parametri indicati al punto 12.4.1 (3).

#### **11.2.2.5 - Verde pubblico e privato di interesse locale.**

Gli interventi dovranno rispettare indici e parametri indicati al punto 12.3.1 lettere a) e b) (4) ed essere localizzati in sede di redazione di strumento preventivo.

#### **11.2.2.6 - Servizi pubblici e privati di interesse locale.**

Limitatamente a:

Servizi sportivi, trasportuali e pubblici esercizi.

L'edificazione dovrà rispettare indici e parametri indicati al punto 12.2.1 (5). ed essere localizzata in sede di redazione di strumento preventivo (max 10% St).

#### **11.2.2.7 - E' consentito il recupero delle abitazioni legittimamente assentite eventualmente esistenti all'interno dei perimetri delle presenti zone artigianali con le modalità indicate all'art. 3 del T.U. 380/01 vigente commi c) e d) (risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), ovvero con adeguamento alla presente normativa.**

#### **11.2.2.8 - Eventuali edifici ricadenti all'interno delle aree indicate al precedente punto, qualora siano regolarmente autorizzati o siano stati oggetto di domanda di condono e classificate come opere abusive sparse nelle presenti N.T., possono mantenere le destinazioni d'uso esistenti anche se diverse da quelle ammesse nel presente articolo 11.2.2 purché non moleste o antigieniche.**

---

#### **Note all'Art. 11.2.2 (Zona "D2" – aree artigianali)**

##### **(1) 2.3.9 - Interventi di modifica di destinazione d'uso.**

Sono di modifica di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque variazione della destinazione d'uso di unità edilizia o di parte di unità stessa.

Sono soggette a permesso di costruire previa corresponsione degli oneri concessori, le modifiche di destinazione d'uso che comportino, anche distintamente:

- a) una variazione di destinazione d'uso consentita dalle N.T. degli strumenti urbanistici comunali della Se totale esistente o assentita o che, comunque, non sia in contrasto insanabile con le presenti N.T.;
- b) una variazione di destinazione d'uso consentita dalle presenti N.T. che preveda il pagamento di oneri di urbanizzazione superiore a quelli previsti per la destinazione d'uso esistente o assentita;
- c) una variazione di destinazione d'uso consentita dalle presenti N.T. che incida sulla dotazione di spazi pubblici di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
- d) una variazione di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate.  
Sono subordinate alla denuncia di inizio attività ai sensi e agli effetti D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni le modifiche di destinazioni d'uso senza opere a ciò preordinate non ricomprese nei precedenti commi.

(2) Art. 11.3.1 - Aree commerciali.

In tali aree fatto sono consentiti le destinazioni d'uso e gli interventi appresso indicati:

11.3.1.1 - Uso commerciale di interesse locale. (Esercizi di vicinato art. 4 D.Lgs. 144/98)

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

- negozi alimentari e non di uso quotidiano e saltuario, supermercati e cooperative di consumo, locali espositivi, mercati rionali pubblici, attività di quartiere a servizio delle residenze.
- a) Tali attività, qualora ricadano in aree di P.R.G. con diverse destinazioni d'uso, ovvero siano previste in misura percentuale rispetto alla Se consentita dalle presenti N.T., dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edificatori:
  - 1) Requisiti minimi, per quanto compatibile, previsti dalle norme igienico sanitarie;
  - 2) Indici, parametri e modalità di intervento afferenti le specifiche aree di P.R.G. in cui è consentita la destinazione d'uso commerciale di interesse locale;
  - 3) Sono fatte salve le attività commerciali ubicate in contenitori esistenti. E' consentito l'adeguamento di tali attività nel rispetto dei parametri di zona. Si può derogare, come indicato al successivo punto 11.3.1.4, alle quantità di parcheggi nel caso di adeguamento di attività commerciali esistenti ubicate all'interno delle aree edificate con continuità, per interventi, anche della media distribuzione, fino a mq.400 di superficie di vendita; in caso di accorpamenti di esercizi esistenti e di iniziative di associazione tra commercianti, la superficie di vendita sopra indicata potrà essere incrementata del 100%, con esclusione delle aree storicamente consolidate, zona A1.
- b) Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome nei limiti ammessi dalle presenti N.T. delle specifiche aree di intervento con esclusione delle aree storicamente consolidate, zone A1 e A2.1 si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 0,40$
  - $U_s = 0,50$
  - $R_c = 0,30$
  - $H_{max} = \text{ml. } 8,00$
  - Sup. min. lotto = mq. 500
  - Sup. max. lotto = mq. 1500 (mq. 5.000 per le zone B2, D1 e D2)
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./10 mc. (L. 122/89) comunque non inferiori a 1 mq./1 mq. di superficie di vendita
  - Aree di carico e scarico merci = min. 0,20 di Se limitatamente alle zone B2, D1 e D2
  - Parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di Se limitatamente alle zone B2, D1 e D2
  - Numero piani interrati o seminterrati = 1
  - Numero piani fuori terra max = 2
  - Altezza minima interna dei piani = ml.3,00
  - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
  - Distacchi minimi dalle strade = ml. 7,50.Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piano attuativi con previsioni planovolumetriche, in presenza di allineamenti precostituiti e nel caso di mercati rionali pubblici. E' consentito edificare in aderenza a confine di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito previo accordo scritto fra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente il permesso di costruire.
- Nelle zone miste produttive B2 D1 e D2 sono consentite attività di vendita che impegnino lotti di superficie maggiore di mq. 5.000. In tal caso la superficie massima copribile  $R_c$  e gli indici di utilizzazione del suolo  $U_s$  e fondiario  $U_f$  devono essere sempre rapportati alla misura max del lotto prescritto.
- E' consentita la realizzazione di un alloggio per il titolare per una Se abitabile non superiore a 160 mq.
- E' consentito il recupero di edifici esistenti o dimessi mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso integrate a quelle commerciali, compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e con possibilità di deroga all'altezza minima utile interna di piano di ml. 3,00, previa autorizzazione della A.S.L.

11.3.1.2 - Uso commerciale di interesse generale. (Media e grande distribuzione, Art. 4 D.Lgs. 114/98)

Attività connesse alla realizzazione di punti di vendita di grandi dimensioni e relativi accessori di servizio a carattere cittadino e territoriale relative a:

mercati all'ingrosso, grandi magazzini coperti per la grande distribuzione, supermercati e cooperative di consumo, ipermercati, locali espositivi e di vendita, concessionarie, parchi di vendita (\*), depositi di petroli, benzina, carburanti vari ed altri liquidi chimici (\*), depositi per materiali da costruzione e materiali vari (\*), aree fieristiche (\*), depositi per rottami (\*) di cui alla successiva lettera b). Gli interventi contrassegnati con (\*) devono essere localizzati nelle zone D1 e D2.

Le attività commerciali di interesse generale consentite di norma nella zona mista produttiva B2 e nelle zone D1 e D2, sono soggette a convenzionamento ovvero ad atto d'obbligo in cui il concessionario si obbliga a sistemare a proprie cure e spese e a cedere gratuitamente le aree a verde pubblico e a parcheggi indicate nel presente articolo, nonché ad eseguire e a cedere eventuali opere di urbanizzazione primaria carenti.

Sono fatte salve le attività commerciali ubicate in contenitori esistenti in altre zone di P.R.G. e quelle previste al precedente Art. 11.3.1.1, lettera a) in caso di accorpamento di esercizi esistenti e iniziative di associazioni tra commercianti.

- a) L'edificazione per tali attività (con esclusione dei depositi per rottami), dovrà avvenire secondo i seguenti indici e parametri nelle zone appresso indicate e nelle aree appositamente perimetrate soggette a Piano Preventivo di iniziativa pubblica (P.P., P.A.P.) o di iniziativa privata (P.d.L.):
- $U_s = 0,50$
  - $U_f = 0,60$  (limitatamente agli interventi consentiti nella zona mista produttiva B2 e nelle zone D1 e D2)
  - $R_c = 0,30$
  - $U_t = 0,30$
  - $H_{max} = \text{ml. } 10,50$  (con possibilità di deroga in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche)
  - Sup. min. lotto = mq. 1.500 fondiari (limitatamente alle zone B2, D1 e D2)
  - Parcheggi di pertinenza del lotto =  $1 \text{ mq./}10 \text{ mc.}$  e aree di carico e scarico merci =  $0,20$  di Se, comunque non inferiori a:
    - $1 \text{ mq./}1 \text{ mq.}$  di superficie di vendita per interventi inferiori a 1.000 mq di superficie
    - $1,1 \text{ mq./}1 \text{ mq.}$  di superficie di vendita per interventi da 1.001 mq a 1.500 mq di superficie
    - $2 \text{ mq./}1 \text{ mq.}$  di superficie di vendita per interventi superiori a 1.500 mq di superficie
  - Parcheggi pubblici =  $1 \text{ mq./}2 \text{ mq.}$  di Se
  - Aree a verde pubblico alberate: min.  $1 \text{ mq./}2 \text{ mq.}$  di Se
  - Indice di piantumazione = n° 50 alberi/Ha
  - Numero piani interrati o seminterrati max. = 1
  - Numero piani fuori terra max = 2
  - Altezza minima netta interna dei piani = ml.3,00
  - Distacchi min. dai confini = inclinata  $1/1 \geq \text{ml. } 7,50$
  - E' consentita l'edificazione a confine previo accordo scritto tra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente il permesso di costruire.
  - La superficie non coperta e non interessata da parcheggio e viabilità interna dovrà essere sistemata a verde secondo apposito progetto
  - Distacchi min. da edifici = ml. 12,00 e inclinata  $1/1 \geq \text{ml. } 10,00$  tra edifici dello stesso lotto in cui sia prevista la presenza continuativa di persone esclusi fabbricati tecnologici (C.t., cabine elettriche, idriche, etc.)
  - Distacchi min. dalle strade = ml. 15,00
  - Distacchi da aree o spazi pubblici = ml. 10,00
  - Accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio di lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a 15m. per ogni 60 posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 mq. per auto.
  - Distacchi dagli accessi in corrispondenza di incroci della viabilità principale nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico, comunque non inferiore a tre volte il distacco minimo previsto per gli edifici dalle strade.
  - Per i complessi commerciali esistenti che ricadono nel perimetro delle aree edificate con continuità al di fuori delle zone D1, D2 e B2 si applicano i soli indici e parametri fondiari di pertinenza del lotto con le eventuali deroghe indicate al successivo punto 11.3.14.
  - E' consentito il recupero di edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia per destinazioni d'uso anche integrate a quelle commerciali, compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del T.U. 380/01 vigente con possibilità di deroga all'altezza minima utile interna di piano di ml.3,00, previa autorizzazione della A.S.L..
  - Arretramenti delle recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso e comunque non inferiore a ml. 5,00 da sistemare e mantenere a verde o a parcheggi pubblici a cura e spese del titolare del permesso a costruire previo convenzionamento.
  - E' consentita la realizzazione di alloggi pertinenziali in misura non più di un alloggio per ogni lotto e per una Se abitabile non superiore a mq. 160.
  - Detti alloggi, qualora edificati in modo indipendente, non potranno avere più di due piani fuori terra per una altezza max. di ml. 7,50 oltre ad un piano interrato o seminterrato.
- b) I depositi per rottami ove non diversamente disposto da normative sovracomunali sono da localizzare nelle sole zone industriali D1, devono essere oggetto di specifico atto d'obbligo e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
- Sup. lotto minimo = mq. 5.000
  - Localizzazione dei lotti di intervento con distacchi dei confini dalle sorgenti e dai corsi d'acqua in misura non inferiore a ml. 100
  - $U_f = 0,03 \text{ mq./mq.}$
  - Tettoie aperte su quattro lati oltre l'indice  $U_f$  consentito.
  - $H_{max} = \text{ml. } 4,50$  (1 piano fuori terra)
  - Distacchi minimi dai confini = ml. 10,00
  - Distacchi minimi dalle strade = 10,00
  - Arretramento delle recinzioni rispetto al filo stradale = ml. 5,00
  - Aree a parcheggio non inferiore ad  $1 \text{ mq./}1 \text{ mq.}$  di Se
  - Piantumazione di siepe alberata continua lungo tutto il confine di altezza  $> \text{ml. } 2,00$
  - Arretramento dei cancelli in corrispondenza degli ingressi non inferiore alla larghezza dell'ingresso.
  - La localizzazione dei depositi dei rottami è inoltre soggetta alle seguenti prescrizioni:
    - presentazione di idonea documentazione comprendente:
      - 1) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato in data non anteriore a tre mesi.
      - 2) Nulla osta igienico-sanitario rilasciato dalla A.S.L. competente ai sensi del D.P.R. 915/82 e del regolamento di igiene.
      - 3) Le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque.
      - 4) Documentazione fotografica relativa al sito interessato all'attività e dell'ambiente circostante con studio di compatibilità ambientale redatto ai sensi dell'art. 8 N.T. del vigente Piano Regionale Paesistico.
      - 5) Ogni ulteriore documentazione prevista dalla vigente normativa ambientale

11.3.1.3 -All'interno delle aree con destinazione d'uso commerciale di interesse generale esclusi i depositi per rottami, sono consentite le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- Servizi pubblici e privati limitatamente a:
  - Pubblici esercizi (max 10% Se)
  - Direzionale di interesse locale (max 10% Se)
- L'edificazione dovrà rispettare indici e parametri indicati all'art. 11.3.2.

11.3.1.4 -Per gli insediamenti commerciali che derivano dal recupero di edifici esistenti aventi anche altra destinazione si può derogare totalmente alle quantità di aree a parcheggio indicate nel presente articolo 11.3.1 limitatamente agli esercizi di vicinato ricadenti nelle zone A1, A2.1, A2.2. B1, ovvero nel caso di adeguamento delle attività commerciali fino a mq.400 di superficie di vendita e nel caso di accorpamento di esercizi esistenti così come indicato al precedente punto 11.3.1.1, con esclusione delle altre zone di P.R.G..

Le predette quantità di parcheggi, sempre nel caso di insediamenti commerciali che derivano dal recupero di edifici esistenti ricadenti nelle zone B1 di P.R.G., possono essere ridotte al 50%.

(3) 12.4.1 - Impianti tecnologici di interesse locale.

La compatibilità degli interventi deve essere sottoposta al preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle eventuali amministrazioni competenti per territorio (ASL., ENEL, VV.FF., etc.) preposte al controllo sulla base di specifiche normative.

(4) Art. 12.3 - AREE A VERDE zona "F3"

Tali aree ricomprendono spazi di uso pubblico e privato sia a livello locale sia territoriale ove l'edificazione consentita nelle aree a verde pubblico è limitata di norma ai soli accessori di servizio (servizi igienici, spogliatoi, chioschi, depositi attrezzi, etc.), che consentono il godimento e l'agibilità degli spazi stessi nonché a specifiche attrezzature di servizio come meglio appresso specificato.

Tutti gli interventi consentiti nel presente Art. 12.3 devono rispettare le modalità costruttive indicate nelle "Norme particolari" da osservarsi nel Centro Storico" (Artt.16,17 18 e 27) relative a coperture, muri e recinzioni, materiali e attrezzature tecnologiche.

12.3.1 - Aree a verde di interesse locale. Zona "F3.1"

Relativamente agli interventi indicati al punto 5.3.4, (parco pubblico di quartiere, verde attrezzato, etc.) per la cui realizzazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) parco pubblico di quartiere, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero:

- $U_f = 0,01$
- $H_{max} = \text{ml. } 4,00$
- Distacchi da edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- $Se_{max} = \text{mq. } 100$  per intervento.
- Parcheggi pubblici =  $1/20 St$

In tali aree per le quali è previsto il vincolo pubblico negli elaborati di P.R.G., è consentito anche l'uso sportivo di interesse locale con le modalità di cui al precedente punto 12.2.1.2 la cui realizzazione e gestione, previa apposita convenzione, può essere attuata dai privati proprietari o aventi titolo con l'impegno di attrezzare e di cedere gratuitamente al Comune non meno dell' 80% dell'area impegnata dall'intervento con le destinazioni di cui al presente punto a).

E' fatto obbligo conservare le alberature di alto fusto esistenti previo rilievo topografico e fotografico delle stesse.

Per le aree private vincolate a verde pubblico di interesse locale ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità sono altresì consentiti gli usi di interesse comune (servizi pubblici e privati) indicati al punto 5.3.3. limitatamente alle attività culturali, sociali, ricreative, e pubblici esercizi di interesse locale con gli indici e i parametri indicati al precedente punto 12.2.1. da rapportare a non più del 10% della superficie totale di intervento.

In tal caso l'edificazione potrà avvenire previa stipula di apposita convenzione in cui i privati proprietari o gli aventi titolo si impegnino ad attrezzare e a cedere gratuitamente al Comune non meno del 80% dell'area impegnata dall'intervento con le destinazioni d'uso di cui al presente punto a).

Nel caso di aree a verde attrezzato per lo sport e a verde pubblico ricadenti nelle zone sottoposte alla previsione del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Tevere (P.A.I.) di cui al successivo art. 13.4, gli interventi consentiti sono limitati al solo uso sportivo di interesse locale (art. 5.3.4). Tali interventi devono essere compatibili con le norme relative alle fasce A, B e C di appartenenza, e devono essere preventivamente sottoposti al parere di cui al R.D. 523/1904 rilasciato dalla autorità competente in materia idraulica.

b) Verde privato:

Per gli orti e i giardini privati:

- conservazione delle alberature di alto fusto esistenti;
- recupero di padiglioni aperti e coperti, altane, etc. di superficie  $Se$  non superiore a mq. 20 e altezza max di ml. 2,50 alla gronda e ml. 2,80 al colmo;
- recupero di locali rimessa attrezzi, box, esclusi manufatti precari di tipo metallico, etc, di superficie  $Se$  non superiore a mq. 20, altezza max non superiore a ml. 2,50 alla linea di gronda e a ml. 2,80 al colmo;
- distacchi dai confini = ml. 3,00;
- distacchi dalle strade = ml. 5,00 fatti salvi allineamenti precostituiti;
- Eventuali edifici residenziali e/o produttivi esistenti autorizzati o dondonati possono essere recuperati con le modalità fissate all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

(5) 12.2.1 - Servizi pubblici e privati di interesse locale. Zona "F2"

Nell'ambito delle aree in cui al presente articolo sono consentite le seguenti destinazioni d'uso e interventi relativi ad attrezzature di servizio pubbliche e private a livello di quartiere:

12.2.1.2 -Uso sportivo di interesse locale.

Limitato agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $R_c < 1/20$  della superficie fondiaria totale (edificazione limitata ai solo accessori di servizio)
- $Se_{max} = \text{mq. } 60$

- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 1
- Parcheggio = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 4,00
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

#### 12.2.1.3 -Pubblici esercizi di interesse locale.

Limitatamente a:

bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc. per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $U_s = 0,60$  Sf
- $U_f = 0,80$  mq./mq.
- $R_c = 0,40$  Sf
- Parcheggio pubblici = 0,40 Se
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 7,50
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 2
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Verde = 0,40 Se

Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Si può derogare inoltre agli indici e ai parametri sopra indicati per i chioschi ricadenti su spazi pubblici (fiorai, giornalai, bar, etc.) soggetti a convenzionamento.

#### 12.2.1.4 -Uso trasportuale di interesse locale.

Limitatamente ad:

autorimesse, parcheggi per autovetture, stazioni carburanti, per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) autorimesse e parcheggi coperti anche di tipo meccanizzato:  
dovranno essere integralmente rispettate le norme del D.M. 1.02.1986 e successive modificazioni ed integrazioni ed inoltre:
- $U_s = 0,60$  elevabile a 0,80 nei piani interrati per gli interventi nelle aree "A" e "B" (centri storici e aree connesse ai centri storici)
  - Altezza max. = ml. 8,00 fuori terra
  - N° piani interrati = 2
  - Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
  - E' ammessa l'edificazione in aderenza nelle aree edificate con continuità
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 7,50.

Si può derogare ai distacchi sopra indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

- b) Stazioni carburanti:  
dovranno essere integralmente rispettate le norme di carattere nazionale e regionale in materia, fatte salve diverse più limitative prescrizioni del Piano Carburanti, ed inoltre:
- $H_{max} = ml. 6,00$
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - N° piani fuori terra = 1
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi strade = ml. 10,00

E' consentito edificare nelle fasce di rispetto previste dal Nuovo Codice della strada. In tal caso il distacco, fermo restando quello minimo di ml. 10,00, non potrà essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  della larghezza della fascia di rispetto.

E' consentito, inoltre, ubicare le stazioni di carburanti oltre che nelle aree F2 di cui al presente articolo, anche nelle zone miste produttive "B2" e nelle zone "D1" e "D2".

Sono consentiti gli usi accessori artigianale, di riparazione e manutenzione oltre che di pubblici esercizi e commerciale di interesse locale con esclusione della residenza la cui edificazione, ferme restando le specifiche indicazioni di cui alle presenti N.T., non potrà impegnare più di  $\frac{1}{20}$  dell'area asservita all'intervento alla cui superficie devono essere rapportati complessivamente i relativi interventi.

#### 12.2.1.5 Viabilità di interesse locale o cittadino.

La larghezza delle strade di nuova formazione aperte al pubblico transito, non potrà essere inferiore a ml. 10,00 compresi eventuali marciapiedi, fatte salve minori larghezze conseguenti ad allineamenti edificatori preesistenti ovvero ad interventi esecutivi di iniziativa pubblica.

### **Art. 11.2.3 - Aree estrattive**

Nell'ambito delle aree estrattive (cave esistenti autorizzate e in corso di autorizzazione) e nelle aree agricole sottoposte a trasformazione, zona "E3", l'uso estrattivo è consentito con le seguenti limitazioni previa stipula di apposita convenzione e procedure V.I.A.:

#### **11.2.3.1 - Uso estrattivo di interesse generale.**

In tali interventi è consentita la realizzazione di manufatti provvisori 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:

- $U_f = 0,01$  mq./mq.
- $H_{max} = ml. 5,00$  (esclusi impianti speciali)
- Distacco dai confini = ml. 10,00
- Distacco dalle strade = D.M. 1.04.1968 n. 1404
- Parcheggi = 1 mq/1 mq di Se.

Per tali manufatti provvisori 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  $U_f$  per il personale di custodia fermi restando altezza e distacchi sopra indicati da realizzarsi mediante strutture prefabbricate di tipo provvisoria da allontanare a coltivazione ultimata.
- La convenzione, oltre ai tempi e modalità di coltivazione della cava, deve contenere apposito progetto di sistemazione paesaggistica del territorio oggetto dell'intervento, da eseguire a seguito di studio di compatibilità ambientale redatto con le modalità di cui all'art. 8 del vigente Piano Regionale Paesistico (atto del Consiglio Regionale 141/21 del 21.3.1990).

### **Art. 11.3 - SETTORE TERZIARIO (Aree commerciali, direzionali e turistico-ricettive).**

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

- a) Il rilascio del permesso di costruire avverrà di norma mediante convenzione ovvero atto d'obbligo unilaterale, debitamente trascritto a cura del Comune e a spese del richiedente, con il quale il richiedente stesso si impegna a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti e gli allacci ai pubblici servizi nonché a cedere gratuitamente eventuali aree per urbanizzazione o altre indicate negli elaborati di P.R.G. o nelle presenti N.T..
- b) Sono fatte salve le previsioni relative a interventi esistenti, con le modifiche o integrazioni eventualmente consentite dalle presenti N.T.
- c) Nelle zone appositamente individuate negli elaborati di P.R.G., soggette a piano preventivo di iniziativa pubblica devono essere reperite anche su richiesta degli operatori economici, le quantità di aree necessarie a soddisfare il fabbisogno relativo ad un triennio, per Piani da destinare ad Attività Produttive (P.A.P.) ai sensi, agli effetti e con le modalità indicate all'art. 25 della L.R. 18/83.
- d) Qualora sia prescritta una superficie massima per i lotti edificatori, è consentito edificare anche su lotti di superficie maggiore. In tal caso indici e parametri devono essere sempre rapportati alla misura massima del lotto prescritto.
- e) L'unità minima di intervento, qualora non si pianifichi unitariamente tutta l'area appositamente individuata, ovvero non sia diversamente disposto dalle presenti N.T., può essere parzializzata in sub comprensori non inferiori ad 1 Ha preventivamente approvati dal C.C. in cui i proprietari rappresentino la maggioranza assoluta del valore dell'intero comprensorio in base all'imponibile catastale.

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

### **Art. 11.3.1 - Aree commerciali.**

In tali aree fatto sono consentiti le destinazioni d'uso e gli interventi appresso indicati:

#### **11.3.1.1 - Uso commerciale di interesse locale. (Esercizi di vicinato art. 4 D.Lgs. 144/98)**

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

- negozi alimentari e non di uso quotidiano e saltuario, supermercati e cooperative di consumo, locali espositivi, mercati rionali pubblici, attività di quartiere a servizio delle residenze.

- a) Tali attività, qualora ricadano in aree di P.R.G. con diverse destinazioni d'uso, ovvero siano previste in misura percentuale rispetto alla Se consentita dalle presenti N.T., dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edificatori:

- 1) Requisiti minimi, per quanto compatibile, previsti dalle norme igienico sanitarie;
- 2) Indici, parametri e modalità di intervento afferenti le specifiche aree di P.R.G. in cui è consentita la destinazione d'uso commerciale di interesse locale;
- 3) Sono fatte salve le attività commerciali ubicate in contenitori esistenti. E' consentito l'adeguamento di tali attività nel rispetto dei parametri di zona. Si può derogare, come indicato al successivo punto 11.3.1.4, alle quantità di parcheggi nel caso di adeguamento di attività commerciali esistenti ubicate all'interno delle aree edificate con continuità, per interventi, anche della media distribuzione, fino a mq.400 di superficie di vendita; in caso di accorpamenti di esercizi esistenti e di iniziative di associazione tra commercianti, la superficie di vendita sopra indicata potrà essere incrementata del 100%, con esclusione delle aree storicamente consolidate, zona A<sub>1</sub>.

- b) Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome nei limiti ammessi dalle presenti N.T. delle specifiche aree di intervento con esclusione delle aree storicamente consolidate, zone A<sub>1</sub> e A<sub>2,1</sub> si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- U<sub>f</sub> = 0,40
- U<sub>s</sub> = 0,50
- R<sub>c</sub> = 0,30
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max. lotto = mq. 1500 (mq. 5.000 per le zone B<sub>2</sub>, D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>)
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./10 mc. (L. 122/89) comunque non inferiori a 1 mq./1 mq. di superficie di vendita
- Aree di carico e scarico merci = min. 0,20 di Se limitatamente alle zone B<sub>2</sub>, D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>
- Parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di Se limitatamente alle zone B<sub>2</sub>, D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Numero piani fuori terra max = 2
- Altezza minima interna dei piani = ml.3,00
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00

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

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piano attuativi con previsioni plano-volumetriche, in presenza di allineamenti precostituiti e nel caso di mercati rionali pubblici. E' consentito edificare in aderenza a confine di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito previo accordo scritto fra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente il permesso di costruire.

- Nelle zone miste produttive B2 D1 e D2 sono consentite attività di vendita che impegnino lotti di superficie maggiore di mq. 5.000. In tal caso la superficie massima copribile Rc e gli indici di utilizzazione del suolo Us e fondiario Uf devono essere sempre rapportati alla misura max del lotto prescritto.
- E' consentita la realizzazione di un alloggio per il titolare per una Se abitabile non superiore a 160 mq.
- E' consentito il recupero di edifici esistenti o dimessi mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso integrate a quelle commerciali, compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e con possibilità di deroga all'altezza minima utile interna di piano di ml. 3,00, previa autorizzazione della A.S.L.

#### 11.3.1.2 - Uso commerciale di interesse generale (Media e grande distribuzione, Art. 4 D.Lgs. 114/98).

Attività connesse alla realizzazione di punti di vendita di grandi dimensioni e relativi accessori di servizio a carattere cittadino e territoriale relative a:

- mercati all'ingrosso, grandi magazzini coperti per la grande distribuzione, supermercati e cooperative di consumo, ipermercati, locali espositivi e di vendita, concessionarie, parchi di vendita (\*), depositi di petroli, benzina, carburanti vari ed altri liquidi chimici (\*), depositi per materiali da costruzione e materiali vari (\*), aree fieristiche (\*), depositi per rottami (\*) di cui alla successiva lettera b). Gli interventi contrassegnati con (\*) devono essere localizzati nelle zone D1 e D2.

Le attività commerciali di interesse generale consentite di norma nella zona mista produttiva B2 e nelle zone D1 e D2, sono soggette a convenzionamento ovvero ad atto d'obbligo in cui il concessionario si obbliga a sistemare a proprie cure e spese e a cedere gratuitamente le aree a verde pubblico e a parcheggi indicate nel presente articolo, nonché ad eseguire e a cedere eventuali opere di urbanizzazione primaria carenti.

Sono fatte salve le attività commerciali ubicate in contenitori esistenti in altre zone di P.R.G. e quelle previste al precedente Art. 11.3.1.1, lettera a) in caso di accorpamento di esercizi esistenti e iniziative di associazioni tra commercianti.

- a)** L'edificazione per tali attività (con esclusione dei depositi per rottami), dovrà avvenire secondo i seguenti indici e parametri nelle zone appresso indicate e nelle aree appositamente perimetrate soggette a Piano Preventivo di iniziativa pubblica (P.P., P.A.P.) o di iniziativa privata (P.d.L.):
- Us = 0,50
  - Uf = 0,60 (limitatamente agli interventi consentiti nella zona mista produttiva B2 e nelle zone D1 e D2)
  - Rc = 0,30
  - Ut = 0,30
  - H max = ml. 10,50 (con possibilità di deroga in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche)
  - Sup. min. lotto = mq. 1.500 fondiari (limitatamente alle zone B2, D1 e D2)

- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1mq./10 mc. e aree di carico e scarico merci = 0,20 di Se, comunque non inferiori a:
  - 1 mq./1 mq. di superficie di vendita per interventi inferiori a 1.000 mq di superficie
  - 1,1 mq./1 mq. di superficie di vendita per interventi da 1.001 mq a 1.500 mq. di superficie
  - 2 mq./1 mq. di superficie di vendita per interventi superiori a 1.500 mq di superficie
- Parcheggi pubblici = 1 mq./2 mq. di Se
- Aree a verde pubblico alberate: min. 1mq./2 mq. di Se
- Indice di piantumazione = n° 50 alberi/Ha
- Numero piani interrati o seminterrati max. = 1
- Numero piani fuori terra max = 2
- Altezza minima netta interna dei piani = ml.3,00
- Distacchi min. dai confini = inclinata 1/1  $\geq$  ml. 7,50  
E' consentita l'edificazione a confine previo accordo scritto tra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente il permesso di costruire.
- La superficie non coperta e non interessata da parcheggio e viabilità interna dovrà essere sistemata a verde secondo apposito progetto
- Distacchi min. da edifici = ml. 12,00 e inclinata 1/1  $\geq$  ml. 10,00 tra edifici dello stesso lotto in cui sia prevista la presenza continuativa di persone esclusi fabbricati tecnologici (C.t., cabine elettriche, idriche, etc.)
- Distacchi min. dalle strade = ml. 15,00
- Distacchi da aree o spazi pubblici = ml. 10,00
- Accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio di lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a 15m. per ogni 60 posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 mq. per auto.  
Distacchi dagli accessi in corrispondenza di incroci della viabilità principale nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico, comunque non inferiore a tre volte il distacco minimo previsto per gli edifici dalle strade.
- Per i complessi commerciali esistenti che ricadono nel perimetro delle aree edificate con continuità al di fuori delle zone D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub> e B<sub>2</sub> si applicano i soli indici e parametri fondiari di pertinenza del lotto con le eventuali deroghe indicate al successivo punto 11.3.14.
- E' consentito il recupero di edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia per destinazioni d'uso anche integrate a quelle commerciali, compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del T.U. 380/01 vigente con possibilità di deroga all'altezza minima utile interna di piano di ml.3,00, previa autorizzazione della A.S.L..
- Arretramenti delle recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso e comunque non inferiore a ml. 5,00 da sistemare e mantenere a verde o a parcheggi pubblici a cura e spese del titolare del permesso a costruire previo convenzionamento.
- E' consentita la realizzazione di alloggi pertinenziali in misura non più di un alloggio per ogni lotto e per una Se abitabile non superiore a mq. 160.  
Detti alloggi, qualora edificati in modo indipendente, non potranno avere più di due piani fuori terra per una altezza max. di ml. 7,50 oltre ad un piano interrato o seminterrato.

b) I depositi per rottami ove non diversamente disposto da normative sovracomunali sono da localizzare nelle sole zone industriali D<sub>1</sub>, devono essere oggetto di specifico atto d'obbligo e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- Sup. lotto minimo = mq. 5.000
- Localizzazione dei lotti di intervento con distacchi dei confini dalle sorgenti e dai corsi d'acqua in misura non inferiore a ml. 100
- Uf = 0,03 mq./mq.
- Tettoie aperte su quattro lati oltre l'indice Uf consentito.
- H max. = ml. 4,50 (1 piano fuori terra)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = 10,00
- Arretramento delle recinzioni rispetto al filo stradale = ml. 5,00
- Aree a parcheggi non inferiore ad 1 mq./1 mq. di Se
- Piantumazione di siepe alberata continua lungo tutto il confine di altezza > ml. 2.00
- Arretramento dei cancelli in corrispondenza degli ingressi non inferiore alla larghezza dell'ingresso.

La localizzazione dei depositi dei rottami è inoltre soggetta alle seguenti prescrizioni:

- presentazione di idonea documentazione comprendente:
  - 1) Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato in data non anteriore a tre mesi.
  - 2) Nulla osta igienico-sanitario rilasciato dalla A.S.L. competente ai sensi del D.P.R. 915/82 e del regolamento di igiene.
  - 3) Le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque.
  - 4) Documentazione fotografica relativa al sito interessato all'attività e dell'ambiente circostante con studio di compatibilità ambientale redatto ai sensi dell'art. 8 N.T. del vigente Piano Regionale Paesistico.
  - 5) Ogni ulteriore documentazione prevista dalla vigente normativa ambientale

**11.3.1.3 -** All'interno delle aree con destinazione d'uso commerciale di interesse generale esclusi i depositi per rottami, sono consentite le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- Servizi pubblici e privati limitatamente a:
- Pubblici esercizi di interesse locale (max 10% Se) con indici e parametri indicati all'Art. 12.2.1.3 (1)
- Direzionale di interesse locale (max 10% Se)
- L'edificazione dovrà rispettare indici e parametri indicati nel successivo art. 11.3.2.1 (2)

**11.3.1.4 -** Per gli insediamenti commerciali che derivano dal recupero di edifici esistenti aventi anche altra destinazione si può derogare totalmente alle quantità di aree a parcheggio indicate nel presente articolo 11.3.1 limitatamente agli esercizi di vicinato ricadenti nelle zone A<sub>1</sub>, A<sub>2.1</sub>, A<sub>2.2</sub>. B<sub>1</sub>, ovvero nel caso di adeguamento delle attività commerciali fino a mq.400 di superficie di vendita e nel caso di accorpamento di esercizi esistenti così come indicato al precedente punto 11.3.1.1, con esclusione delle altre zone di P.R.G.

Le predette quantità di parcheggi, sempre nel caso di insediamenti commerciali che derivano dal recupero di edifici esistenti ricadenti nelle zone B<sub>1</sub> di P.R.G., possono essere ridotte al 50%.

---

**Note all'Art. 11.3.1 (Aree commerciali)**

(1) 12.2.1.3 - Pubblici esercizi di interesse locale.

Limitatamente a:

bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc. per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- U<sub>s</sub> = 0,60 Sf

- $U_f = 0,80$  mq./mq.
- $R_c = 0,40$  Sf
- Parcheggi pubblici = 0,40 Se
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 7,50
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 2
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Verde = 0,40 Se

Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Si può derogare inoltre agli indici e ai parametri sopra indicati per i chioschi ricadenti su spazi pubblici (fiorai, giornalai, bar, etc.) soggetti a convenzionamento.

(2) 11.3.2.1 - Uso direzionale di interesse locale.

Attività e relativi accessori di servizio relativi alla pubblica amministrazione ed al settore privato indicate al precedente punto 5.3.7 (1) localizzati nell'ambito di tutte le aree edificate con continuità, da attuarsi mediante intervento diretto, ovvero con atto d'obbligo in presenza di opere di urbanizzazione primaria carenti e mediante intervento urbanistico preventivo, relativamente alla destinazione urbanistica della zona oggetto dell'intervento.

a) Tali attività, qualora ricadono in aree di P.R.G. con diverse destinazioni d'uso, ovvero siano previste in misura percentuale rispetto alla Se consentita dalle presenti N.T., dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edificatori:

1) Requisiti minimi, per quanto compatibile, indicati al precedente punto 2.4.

2) Indici, parametri e modalità di intervento afferenti le specifiche aree di P.R.G. in cui è consentita la destinazione d'uso direzionale di interesse locale all'interno delle aree edificate con continuità.

b) Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome, nei limiti ammessi dalle presenti N.T. nelle specifiche aree di intervento, si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- $U_s = 0,50$
- $U_f = 0,60$  mq./mq.
- $R_c = 0,30$
- H max. = ml. 10,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max. lotto = mq. 1500
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Parcheggi pubblici = 1 mq. ogni 2 mq. di Se
- Verde pubblico = 1mq. ogni 2 mq. di Se (nelle zone B1 tali quantità di parcheggi pubblici e verde pubblico possono essere ridotte del 50%)
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Numero piani fuori terra max. = 3
- Distacchi min. dai confini = ml. 5,00
- Distacchi min. dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50.

c) Nel caso di intervento urbanistico preventivo, fermi restando indici e parametri sopra indicati con esclusione di  $U_f$ , l'indice di Utilizzazione Territoriale per le attività direzionali ricadenti in zona C2 sarà  $U_t = 0,40$  mq./mq..

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piano preventivo con previsioni plano-volumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

- E' consentito edificare in aderenza a confine di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito nel caso di accordo scritto fra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente il permesso di costruire

- Sono consentite operazioni di recupero di edifici direzionali esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso consentite diverse da quelle direzionali, nei limiti degli usi ammessi dalla destinazione di zona, compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

### **Art. 11.3.2 - Aree direzionali.**

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

#### **11.3.2.1 - Uso direzionale di interesse locale.**

Attività e relativi accessori di servizio relativi alla pubblica amministrazione ed al settore privato indicate al precedente punto 5.3.7 (1) localizzati nell'ambito di tutte le aree edificate con continuità, da attuarsi mediante intervento diretto, ovvero con atto d'obbligo in presenza di opere di urbanizzazione primaria carenti e mediante intervento urbanistico preventivo, relativamente alla destinazione urbanistica della zona oggetto dell'intervento.

a) Tali attività, qualora ricadono in aree di P.R.G. con diverse destinazioni d'uso, ovvero siano previste in misura percentuale rispetto alla Se consentita dalle presenti N.T., dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edificatori:

- 1) Requisiti minimi, per quanto compatibile, indicati al precedente punto 2.4.
- 2) Indici, parametri e modalità di intervento afferenti le specifiche aree di P.R.G. in cui è consentita la destinazione d'uso direzionale di interesse locale all'interno delle aree edificate con continuità.

b) Nel caso che le attività sopra indicate siano realizzabili in strutture edilizie autonome, nei limiti ammessi dalle presenti N.T. nelle specifiche aree di intervento, si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- $U_s = 0,50$
- $U_f = 0,60$  mq./mq.
- $R_c = 0,30$
- H max. = ml. 10,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max. lotto = mq. 1500
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Parcheggi pubblici = 1 mq. ogni 2 mq. di Se
- Verde pubblico = 1mq. ogni 2 mq. di Se (nelle zone B<sub>1</sub> tali quantità di parcheggi pubblici e verde pubblico possono essere ridotte del 50%)
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Numero piani fuori terra max. = 3
- Distacchi min. dai confini = ml. 5,00
- Distacchi min. dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50.

c) Nel caso di intervento urbanistico preventivo, fermi restando indici e parametri sopra indicati con esclusione di  $U_f$ , l'indice di Utilizzazione Territoriale per le attività direzionali ricadenti in zona C<sub>2</sub> sarà  $U_t = 0,40$  mq/mq..

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piano preventivo con previsioni plano-volumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

- E' consentito edificare in aderenza a confine di lotto edificato a confine e a confine di lotto inedito nel caso di accordo scritto fra confinanti nelle forme di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del Richiedente il permesso di costruire
- Sono consentite operazioni di recupero di edifici direzionali esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso consentite diverse da quelle direzionali, nei limiti degli usi ammessi dalla destinazione di zona, compresa quella residenziale, nei limiti fissati all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

### 11.3.2.2 - Uso direzionale di interesse generale.

Attività connesse alla realizzazione di Sedi di uffici e di enti per la pubblica amministrazione e per il settore privato indicati al precedente punto 5.3.7 (1) previa redazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (P.P., P.A.P., P.d.L.) nel caso di interventi consentiti che ricadono nell'ambito di aree soggette a piano preventivo.

- a) L'edificazione per tali attività dovrà avvenire secondo i seguenti indici e parametri:
- $U_s = 0,80$
  - $R_c = 0,40$
  - $U_f = 1,0 \text{ mq./mq.}$
  - $H_{\text{max}} = \text{ml. } 10,50$
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - N° piani fuori terra = 3
  - Parcheggi privati all'interno del lotto =  $1 \text{ mq./}10 \text{ mq.}$  (di regola all'interno degli edifici)
  - Parcheggi pubblici =  $1 \text{ mq./}2 \text{ mq.}$  di  $S_e$  (escluse sedi viarie)
  - Aree a verde pubblico =  $1 \text{ mq./}2 \text{ mq.}$  di  $S_e$
  - Distacchi min. dai confini = da contenersi nell'inclinata  $\geq 1/2 H$ , comunque non inferiore a m. 5,00
  - Distacchi min. dagli edifici = da contenersi nell'inclinata  $\geq H$  comunque non inferiore a ml. 10,00
  - Distacchi min. dalle strade = inclinata  $\geq 1/1$  non inferiore a ml 10,00
  - Spazi pubblici riducibili alla metà per i nuovi interventi consentiti che ricadono entro il perimetro delle aree edificate con continuità purché siano previste adeguate attrezzature integrative di uso pubblico.

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piani preventivi con previsioni planovolumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

---

#### Note all' Art. 11.3.2 (Aree direzionali)

(1) Art. 5 - Destinazione d'uso degli edifici e delle aree

DESTINAZIONE D'USO	DI INTERESSE LOCALE	DI INTERESSE GENERALE
5.3.7. DIREZIONALE	<ul style="list-style-type: none"><li>- PUBBLICA AMMINISTRAZIONE Sedi di uffici pubblici a livello comunale o di quartiere (delegazioni PP. TT. VV. FF. etc.)</li><li>- SETTORE PRIVATO Agenzie bancarie e di assicurazione, agenzie di affari, uffici commerciali, uffici per l'assistenza, agenzie di trasporto, distribuzione, confezione, pubblicità e servizi, studi di progettazione, uffici per agricoltura, turismo, spettacolo e cultura, ricevitorie lotto e totocalcio, studi professionali, uffici di società, sindacati, assicurazioni, partiti, istituzioni</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- PUBBLICA AMMINISTRAZIONE Sedi di uffici e di Enti statali e parastatali, regionali, provinciali, tribunali e preture</li><li>- SETTORE PRIVATO Sedi centrali di Banche, assicurazioni, società sindacati, partiti, istituzioni ed in genere sedi di attività con valenza sovracomunale</li></ul>

### **Art. 11.3.3 - Aree turistico-ricettive.**

In tali aree, fatto salvo quanto ammesso dalle presenti N.T. in aree di P.R.G. ove sono ammesse ulteriori destinazioni di uso, sono consentiti le destinazioni e gli interventi appresso indicati nel rispetto di materiali e modalità costruttive indicate al titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", allegato "A" (artt. 16, 17, 18 e 27) (1).

**11.3.3.1 -** Uso turistico-ricettivo di interesse locale nelle aree edificate con continuità ove è consentita tale destinazione.

Limitatamente a:

- a) Locande e pensioni con ricettività massima di 25 posti letto, e con il rispetto dei seguenti indici e parametri:
- $U_s = 0,60$
  - Lotto minimo = mq. 1.500
  - $U_f = 0,6$  mq./mq.
  - $R_c = 0,30$
  - N° piani interrati = max. 1
  - N° piani fuori terra = max. 4
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc. oltre 1 posto macchina per ogni due camere da letto (preferibilmente all'interno degli edifici)
  - Aree sistemate a verde = 0,40 Sf
  - Indice di piantumazione = n° 50 alberi/Ha
  - Altezza max. = ml. 14,00
  - Distacchi dagli edifici min. = inclinata  $1/1 \geq$  ml. 10,00
  - Distacchi dai confini min. = inclinata  $1/2 \geq$  ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Si può derogare ai distacchi indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti:
- E' consentito il recupero di edifici esistenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 30 della L.R. 18/83 in deroga agli indici e parametri sopra indicati con possibilità di incrementare la Se esistente del 20% per locali e attrezzature di servizio o impiantistiche.

**11.3.3.2 -** Uso turistico-ricettivo di interesse generale.

In tali aree sono consentiti gli interventi con le destinazioni d'uso relative ad alberghi e motels con ricettività fino a 100 posti letto, casalingo, residences, campings, aree di sosta, con le modalità appresso indicate;

- a) L'edificazione per alberghi, motels, case albergo e residences, con ricettività fino a 100 posti letto, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri previa stipula di apposito atto d'obbligo per la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria:
- $U_s = 0,60$
  - Lotto minimo = mq. 5.000
  - Lotto max = mq. 10.000
  - $R_c \text{ max} = 0,30$
  - Aree a verde = 0,50 Sf
  - $U_f = 0,4$  mq./mq.
  - Parcheggi di pertinenza del lotto min. = 1 mq./10 mc. oltre un posto macchina per ogni due camere da letto (di regola all'interno degli edifici)
  - Parcheggi pubblici = 0,4 mq./1 mq. di Se

- H max = ml. 14,00
- N° piani interrati o seminterrati max = 2
- N° piani fuori terra max = 4
- Distacchi minimi dai confini = da contenersi nell'inclinata  $> 1/2H$ , comunque non inferiore a ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = da contenersi nell'inclinata  $> H$ , comunque non inferiore a ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 15,00

Si può derogare ai distacchi sopra indicati nel caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità, in presenza di allineamenti precostituiti.

- b)** Nel caso di interventi con ricettività superiore a 100 posti letto, l'edificazione di alberghi, motels, case albergo e residences, non potrà avvenire su lotti inferiori a mq. 10.000, fermi restando gli altri indici e parametri indicati al precedente comma a), esclusi altezza max e numero dei piani fuori terra max.
- c)** La realizzazione dei campeggi ed aree di sosta e relativi servizi accessori è consentita nelle aree agricole di salvaguardia ambientale E2 ed E3 di cui ai precedenti artt. 11.1.2 e 11.1.3 da sottoporre a piano preventivo e studio di compatibilità ambientale (Art. 8 N.T. P.R.P.) nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Assoluto rispetto delle alberature esistenti delle quali all'atto della richiesta di concessione va allegato preventivo rilievo grafico e fotografico
  - Eventuale rimodellamento del terreno limitato alle piazzole di sosta da contenersi con eventuali murature di pietrame a secco di altezza non superiori a ml. 1
  - Unità minima di intervento = 1 Ha
  - Ut = 0,01 mq./mq. (relativamente a servizi accessori quali tettoie, depositi, servizi igienici, bungalows, etc.)
  - H max = ml. 3,50
  - N° piani fuori terra = 1
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - Distacchi dai confini min. = ml. 20,00
  - Distacchi dalle strade = D.M. 2.04.1968
  - Distacchi delle recinzioni dagli argini dei corsi d'acqua = ml. 50 (limitatamente ai campeggi)
  - Indice di piantumazione = 80 alberi/Ha
  - Sistemazione a prato cespugliato delle aree libere da interventi
  - Recupero di eventuali edifici esistenti la cui Se può essere scomputata ai fini dell'intervento per l'utilizzazione a pubblici esercizi e turistico – ricettiva, con possibilità di incrementare la Se esistente dal 20% per attrezzature di servizio e impianti.

---

**Note all'Art. 11.3.3 (Aree turistico – ricettive)**

- (1)** Art. 16 (Coperture)
- 16.1) Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con una unica pendenza costante a partire dalla linea d'imposta del colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con una linea di colmo.
- 16.2) E' tollerata la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari, che non ricadano lungo i fronti di interesse ambientale e di notevole interesse ambientale.
- 16.3) La pendenza delle falde di copertura non può essere inferiore al 25% né superiore al 45% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.

- 16.4) Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo sia negli edifici esistenti che nei rifacimenti e nei nuovi interventi in contrasto con i parametri e le modalità costruttive indicate al successivo punto 16.6.
- 16.5) E' consentita l'apertura di un solo abbaino di tipo tradizionale in contropendenza per ogni falda di tetto relativa ad una unità abitativa ovvero fino ad un massimo di mq. 40 di copertura misurata in proiezione piana.
- 16.6) Le coperture a terrazzo esistenti realizzate mediante trasformazione arbitraria di copertura a tetto, vanno ripristinate a tetto. Per tali coperture è tollerata una percentuale a terrazzo non superiore al 30% della parte trasformata arbitrariamente a condizione che il parapetto non comporti una interruzione della linea di gronda e sia arretrato dal filo della facciata non meno di ml. 1,00.
- 16.7) Eventuali cordoli di coronamento delle coperture da realizzarsi ai fini statici su edifici con struttura portante in pietrame non intonacato, dovranno essere in c.a. a faccia a vista ovvero arretrati nei limiti consentiti dalla vigente normativa sismica e rivestiti in pietrame.
- 16.8) Gli sporti in corrispondenza della linea di gronda dovranno avere un aggetto massimo di 50 cm. da realizzarsi con palombelle e tavolame in legno naturale o trattati con mordente color noce, ovvero con filari sovrapposti di coppi aggettanti. Sono tollerati sporti in aggetto sulle testate e in corrispondenza dei colmi nei tetti ad unica falda limitatamente ad un aggetto massimo di cm. 30 da realizzarsi unicamente con palombelle e tavolato in legno naturale o trattati con mordente color noce.
- 16.9) Opere da lattoniere, converse, canali di gronda, scossaline, etc., in lamiera di rame, o in lamiera verniciata.

#### Art. 17 (Muri e recinzioni)

- 17.1) I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.
- 17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati. Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.
- 17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritti lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.
- 17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

#### Art. 18 (Materiali)

- 18.1) Per gli interventi sugli edifici esistenti sia pubblici sia privati è prescritto l'uso di materiali tradizionali locali, in particolare:
  - 18.1.1) Stipiti di porte, finestre e porte di accesso carraie in massello di pietra calcarea ovvero con riquadri a rilievo in calcestruzzo con cemento armato bianco in vista.
  - 18.1.2) Portoncini di ingresso e porte di accesso carraie in legno a doghe larghe, trattato al naturale o in mordente color noce, il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto (con esclusione di infissi metallici, serrande, avvolgibili, soffietti, etc.; eventuali porte metalliche potranno essere rivestite in legno a doghe larghe, trattato come sopra).
  - 18.1.3) Tamponature esterne in pietrame in faccia a vista di tipo tradizionale non listato, ovvero intonacate con impasto a 2/3 di cemento bianco e 1/3 a calce colorato con terre naturali, con calce non indelebile o a silicati di potassio con tonalità pastello. Sono tassativamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura con leganti acrilici o plastici. Nei casi in cui la facciata è realizzata con struttura in pietrame, si potrà procedere solo al ripristino di eventuali elementi mancanti e alla rinzaffatura con malta per il consolidamento. Rimozione di intonaci sulle murature in pietrame e rinzaffatura delle stesse con pietrame minuto, secondo le tecniche tradizionali (in caso di impossibilità tecnica o di muratura risarcite in modo approssimato, le parti in pietra notevoli e le riquadrature angolari dovranno essere lasciate a vista).
  - 18.1.4) Infissi di finestra in legno naturale o trattato con mordente color noce con portelloni interni (con esclusione di alluminio anodizzato, di avvolgibili, veneziane, etc.) ed eventuale doppio vetro con semplice telaio esterno. Sono consentiti sportelloni e persiane alla romana in legno per gli esterni, negli edifici classificati di "interesse ambientale" e privi di valore storico-artistico-ambientale. Il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto. E' consentito l'uso di profili in alluminio preverniciato nei colori bianco, verde e testa di moro.
  - 18.1.5) Targhe e numeri civici in pietra.
  - 18.1.6) Tettoie e coperture a tetto con le eventuali parti sporgenti su mensoloni e orditure in legno.
  - 18.1.7) Manti di copertura in coppi antichi o di colore ad essi simile con esclusione di lamiere, manti bituminosi, tegole di cemento, eternit colorati, etc. Negli edifici di "valore monumentale" e di "pregevole interesse ambientale" è prescritto l'uso o di coppi antichi quantomeno per lo strato superiore e di colore ad essi simile per lo strato inferiore.
  - 18.1.8) Sporti e balconi su mensole in pietra (con funzione statica assoluta da altre strutture), ovvero in c.a. a faccia a vista o in legno.

- 18.1.9) Opere in metallo per ringhiere, cancellate, recinzioni, elementi decorativi, etc., in ferro pieno brunito di disegno a "ritti lineari".
- 18.2) Gli archi e le volte in muratura esistenti nei fabbricati devono essere conservati nel rispetto delle norme sismiche ove necessario provvisti di chiavi o tiranti non in vista. Qualora per ragioni statiche archi e volte debbano essere demoliti si dovrà provvedere alla loro ricostruzione con il criterio di realizzare sistemi chiusi spingenti in se stessi.
- 18.3) Devono essere salvaguardati gli interni nelle parti tipologiche, strutturali e decorative, con mantenimento e ripristino dei caratteri originari fatta eccezione per quelli relativi ad edifici privi di valore storico-artistico o ambientale.
- 18.4) Consolidamenti, riprese, integrazioni ai fini statici, igienici o distributivi di parti aggiunte nei limiti delle presenti Norme su edifici in muratura di pietrame in vista dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tecniche e materiali costruttivi dell'organismo originario nel rispetto delle norme sismiche.
- 18.5) Devono essere salvaguardati fregi, decorazioni, stipiti in pietra di porte e finestre, etc., ed in genere tutti gli elementi architettonici di tipo tradizionale con ripristino degli stessi, ove asportati, con pietra di recupero o pietra calcarea di tipo tradizionale.
- 18.6) Discendenti in lamiera di rame o in lamiera verniciata con terminali in ghisa di altezza non inferiore a ml. 2,00.
- 18.7) E' consentito l'uso di materiali diversi da quelli indicati nel presente articolo, nonchè derogare alle prescrizioni degli artt. 16,17,19 e 20 delle presenti norme solo per interventi sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione consultiva di cui al successivo art. 29.

#### Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

- 27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrato, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto. E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati. Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrate o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

## CAPO VII

### Art. 12 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICHE E PRIVATE

Tali aree ricomprendono spazi per attività pubbliche e private riservate all'istruzione, ad attività di interesse comune, al verde e a servizi tecnologici sia di interesse locale, che di interesse generale.

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

- a) il rilascio del Permesso di Costruire/ SCIA / CIL / CILA, ove non è prescritto lo strumento urbanistico preventivo, avverrà mediante convenzione, ovvero atto d'obbligo unilaterale, debitamente trascritto a cura del Comune e a spese del Concessionario, con il quale il Concessionario si impegna a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione primaria e gli allacci ai pubblici servizi, nonché a cedere gratuitamente eventuali aree per urbanizzazione o altre indicate negli elaborati di P.R.G. o nelle presenti N.T. e ricadenti nel lotto di proprietà;
- b) è consentito il recupero di edifici esistenti per le destinazioni d'uso indicate nel presente articolo con le modalità di cui all'art. 30 della L.R. 18/83, e tenuto conto della vigente normativa in materia di igiene, sicurezza ed eliminazione delle barriere architettoniche.
- c) Fuori del perimetro dei centri storici devono essere rispettate le modalità costruttive indicate nelle "Norme Tecniche particolari da osservarsi nel Centro Storico" (artt. 16, 17, 18 e 27) (1) sia in caso di nuova edificazione, sia in caso di interventi sull'esistente.
- d) Nel caso di lotti prospettanti il fiume Turano e il fosso Cammarano eventuali recinzioni devono essere arretrate di ml. 15.00 dall'argine e l'area di risulta deve essere piantumata a verde con essenze di alto fusto di tipo ripariale autoctone (n. 100 alberi/Ha).

---

#### Note all' Art. 12 (Attrezzature di servizio pubbliche e private)

- (1) Art. 16 (Coperture)
- 16.1) Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con una unica pendenza costante a partire dalla linea d'imposta del colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con una linea di colmo.
  - 16.2) E' tollerata la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari, che non ricadano lungo i fronti di interesse ambientale e di notevole interesse ambientale.
  - 16.3) La pendenza delle falde di copertura non può essere inferiore al 25% né superiore al 45% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.
  - 16.4) Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo sia negli edifici esistenti che nei rifacimenti e nei nuovi interventi in contrasto con i parametri e le modalità costruttive indicate al successivo punto 16.6.
  - 16.5) E' consentita l'apertura di un solo abbaino di tipo tradizionale in contropendenza per ogni falda di tetto relativa ad una unità abitativa ovvero fino ad un massimo di mq. 40 di copertura misurata in proiezione piana.
  - 16.6) Le coperture a terrazzo esistenti realizzate mediante trasformazione arbitraria di copertura a tetto, vanno ripristinate a tetto. Per tali coperture è tollerata una percentuale a terrazzo non superiore al 30% della parte trasformata arbitrariamente a condizione che il parapetto non comporti una interruzione della linea di gronda e sia arretrato dal filo della facciata non meno di ml. 1,00.
  - 16.7) Eventuali cordoli di coronamento delle coperture da realizzarsi ai fini statici su edifici con struttura portante in pietrame non intonacato, dovranno essere in c.a. a faccia a vista ovvero arretrati nei limiti consentiti dalla vigente normativa sismica e rivestiti in pietrame.
  - 16.8) Gli sporti in corrispondenza della linea di gronda dovranno avere un oggetto massimo di 50 cm. da realizzarsi con palombelle e tavolame in legno naturale o trattati con mordente color noce, ovvero con filari sovrapposti di coppi aggettanti. Sono tollerati sporti in oggetto sulle testate e in corrispondenza dei colmi nei tetti ad unica falda limitatamente ad un oggetto massimo di cm. 30 da realizzarsi unicamente con palombelle e tavolato in legno naturale o trattati con mordente color noce.
  - 16.9) Opere da lattoniere, converse, canali di gronda, scossaline, etc., in lamiera di rame, o in lamiera verniciata.

#### Art. 17 (Muri e recinzioni)

- 17.1) I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.

- 17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati. Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.
- 17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritzi lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.
- 17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

#### Art. 18 (Materiali)

- 18.1) Per gli interventi sugli edifici esistenti sia pubblici sia privati è prescritto l'uso di materiali tradizionali locali, in particolare:
- 18.1.1) Stipiti di porte, finestre e porte di accesso carraie in massello di pietra calcarea ovvero con riquadri a rilievo in calcestruzzo con cemento armato bianco in vista.
- 18.1.2) Portoncini di ingresso e porte di accesso carraie in legno a doghe larghe, trattato al naturale o in mordente color noce, il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto (con esclusione di infissi metallici, serrande, avvolgibili, soffietti, etc.; eventuali porte metalliche potranno essere rivestite in legno a doghe larghe, trattato come sopra).
- 18.1.3) Tamponature esterne in pietrame in faccia a vista di tipo tradizionale non listato, ovvero intonacate con impasto a 2/3 di cemento bianco e 1/3 a calce colorato con terre naturali, con calce non indelebile o a silicati di potassio con tonalità pastello. Sono tassativamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura con leganti acrilici o plastici. Nei casi in cui la facciata è realizzata con struttura in pietrame, si potrà procedere solo al ripristino di eventuali elementi mancanti e alla rinzaffatura con malta per il consolidamento.  
Rimozione di intonaci sulle murature in pietrame e rinzaffatura delle stesse con pietrame minuto, secondo le tecniche tradizionali (in caso di impossibilità tecnica o di muratura risarcite in modo approssimato, le parti in pietra notevoli e le riquadrature angolari dovranno essere lasciate a vista).
- 18.1.4) Infissi di finestra in legno naturale o trattato con mordente color noce con portelloni interni (con esclusione di alluminio anodizzato, di avvolgibili, veneziane, etc.) ed eventuale doppio vetro con semplice telaio esterno. Sono consentiti sportelloni e persiane alla romana in legno per gli esterni, negli edifici classificati di "interesse ambientale" e privi di valore storico-artistico-ambientale. Il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto. E' consentito l'uso di profili in alluminio preverniciato nei colori bianco, verde e testa di moro.
- 18.1.5) Targhe e numeri civici in pietra.
- 18.1.6) Tettoie e coperture a tetto con le eventuali parti sporgenti su mensoloni e orditure in legno.
- 18.1.7) Manti di copertura in coppi antichi o di colore ad essi simile con esclusione di lamiere, manti bituminosi, tegole di cemento, eternit colorati, etc. Negli edifici di "valore monumentale" e di "pregevole interesse ambientale" è prescritto l'uso o di coppi antichi quantomeno per lo strato superiore e di colore ad essi simile per lo strato inferiore.
- 18.1.8) Sporti e balconi su mensole in pietra (con funzione statica assolta da altre strutture), ovvero in c.a. a faccia vista o in legno.
- 18.1.9) Opere in metallo per ringhiere, cancellate, recinzioni, elementi decorativi, etc., in ferro pieno brunito di disegno a "ritzi lineari".
- 18.2) Gli archi e le volte in muratura esistenti nei fabbricati devono essere conservati nel rispetto delle norme sismiche ove necessario provvisti di chiavi o tiranti non in vista. Qualora per ragioni statiche archi e volte debbano essere demoliti si dovrà provvedere alla loro ricostruzione con il criterio di realizzare sistemi chiusi spingenti in se stessi.
- 18.3) Devono essere salvaguardati gli interni nelle parti tipologiche, strutturali e decorative, con mantenimento e ripristino dei caratteri originari fatta eccezione per quelli relativi ad edifici privi di valore storico-artistico o ambientale.
- 18.4) Consolidamenti, riprese, integrazioni ai fini statici, igienici o distributivi di parti aggiunte nei limiti delle presenti Norme su edifici in muratura di pietrame in vista dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tecniche e materiali costruttivi dell'organismo originario nel rispetto delle norme sismiche.
- 18.5) Devono essere salvaguardati fregi, decorazioni, stipiti in pietra di porte e finestre, etc., ed in genere tutti gli elementi architettonici di tipo tradizionale con ripristino degli stessi, ove asportati, con pietra di recupero o pietra calcarea di tipo tradizionale.
- 18.6) Discendenti in lamiera di rame o in lamiera verniciata con terminali in ghisa di altezza non inferiore a ml. 2,00.
- 18.7) E' consentito l'uso di materiali diversi da quelli indicati nel presente articolo, nonché derogare alle prescrizioni degli artt. 16,17,19 e 20 delle presenti norme solo per interventi sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione consultiva di cui al successivo art. 29.

#### Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

- 27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrate, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto. E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati.  
Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrate o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

## **Art. 12.1 - AREE PER L'ISTRUZIONE PUBBLICA E PRIVATA**

Gli interventi ricompresi nel presente articolo sono consentiti in apposite aree individuate negli elaborati di P.R.G., ovvero sono consentiti in zone con diversa destinazione d'uso nei limiti espressamente indicati nelle presenti N.T.

### **12.1.1 - Uso scolastico di interesse locale. Zona "F<sub>1</sub>"**

Tale edificazione ricomprende istituti e scuole di grado primario e del ciclo dell'obbligo e deve rispettare negli interventi di nuova realizzazione, oltre alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, i seguenti indici e parametri:

- Rc = max 35% Sf
- Distacco dai confini: inclinata 1/1; in ogni caso non inferiore a ml. 6,00
- Distacco dalle strade: inclinata 1/1  $\geq$  ml. 7,50
- Distacco tra pareti finestrate di uso didattico e tra edifici e parti di edificio, minimo = ml. 12,00
- Arretramento delle recinzioni in corrispondenza dei passi carrai di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1/10 mc. di costruzione
- Parcheggi pubblici = D.M. 18/12/1975
- Altezza max = ml. 8,00
- N° max piani fuori terra = 2
- N° max piani interrati o seminterrati = 1
- Verde di pertinenza del lotto = 30% Sf
- Indice di piantumazione = 50 alberi/Ha

## **Art. 12.2 - AREE DI INTERESSE COMUNE**

Gli interventi ricompresi nel presente articolo sono consentiti in apposite aree individuate negli elaborati di P.R.G., ovvero sono consentiti nelle diverse zone di P.R.G. nei limiti espressamente indicati nelle presenti N.T.

### **12.2.1 - Servizi pubblici e privati di interesse locale. Zona "F<sub>2</sub>"**

Nell'ambito delle aree in cui al presente articolo sono consentite le seguenti destinazioni d'uso e interventi relativi ad attrezzature di servizio pubbliche e private a livello di quartiere:

#### **12.2.1.1 - Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, ricreativo, coabitativo, di interesse locale.**

Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 (1), per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri, previa stipula di convenzione ovvero di apposito atto d'obbligo in caso di attuazione da parte dei privati:

- U<sub>s</sub> = 0,60 Sf
- U<sub>f</sub> = 0,8 mq./mq.
- Rc = 0,30 Sf
- Numero piani interrati o seminterrati = 1
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Parcheggi pubblici = 0,40 Se
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 10,00 (esclusi chiese ed altri luoghi di culto)
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00

- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

Si può derogare agli indici e parametri sopra indicati nel caso di interventi pubblici ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità.

#### **12.2.1.2 -** Uso sportivo di interesse locale.

Limitato agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 (1) per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $R_c < 1/20$  della superficie fondiaria totale (edificazione limitata ai solo accessori di servizio)
- Se max = mq. 60
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 1
- Parcheggio = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 4,00
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

#### **12.2.1.3 -** Pubblici esercizi di interesse locale.

Limitatamente a:

bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc. per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $U_s = 0,60$  Sf
- $U_f = 0,80$  mq./mq.
- $R_c = 0,40$  Sf
- Parcheggio pubblici = 0,40 Se
- Parcheggio di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 7,50
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 2
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Verde = 0,40 Se

Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani preventivi con previsioni planovolumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Si può derogare inoltre agli indici e ai parametri sopra indicati per i chioschi ricadenti su spazi pubblici (fiorai, giornalai, bar, etc.) soggetti a convenzionamento.

#### **12.2.1.4 -** Uso trasportuale di interesse locale.

Limitatamente ad:

autorimesse, parcheggi per autovetture, stazioni carburanti, per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

##### **a)** autorimesse e parcheggi coperti anche di tipo meccanizzato:

dovranno essere integralmente rispettate le norme del D.M. 1.02.1986 e successive modificazioni ed integrazioni ed inoltre:

- $U_s = 0,60$  elevabile a 0,80 nei piani interrati per gli interventi nelle aree "A" e "B" (centri storici e aree connesse ai centri storici)
- Altezza max. = ml. 8,00 fuori terra

- N° piani interrati = 2
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00  
E' ammessa l'edificazione in aderenza nelle aree edificate con continuità
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50.

Si può derogare ai distacchi sopra indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche ed inoltre nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.

**b) Stazioni carburanti:**

dovranno essere integralmente rispettate le norme di carattere nazionale e regionale in materia, fatte salve diverse più limitative prescrizioni del Piano Carburanti, ed inoltre:

- H max = ml. 6,00
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 1
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi strade = ml. 10,00

E' consentito edificare nelle fasce di rispetto previste dal Nuovo Codice della strada. In tal caso il distacco, fermo restando quello minimo di ml. 10,00, non potrà essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  della larghezza della fascia di rispetto.

E' consentito, inoltre, ubicare le stazioni di carburanti oltre che nelle aree F<sub>2</sub> di cui al presente articolo, anche nelle zone miste produttive "B<sub>2</sub>" e nelle zone "D<sub>1</sub>" e "D<sub>2</sub>".

Sono consentiti gli usi accessori artigianale, di riparazione e manutenzione oltre che di pubblici esercizi e commerciale di interesse locale con esclusione della residenza la cui edificazione, ferme restando le specifiche indicazioni di cui alle presenti N.T., non potrà impegnare più di  $\frac{1}{20}$  dell'area asservita all'intervento alla cui superficie devono essere rapportati complessivamente i relativi interventi.

**12.2.1.5 Viabilità di interesse locale o cittadino.**

La larghezza delle strade di nuova formazione aperte al pubblico transito, non potrà essere inferiore a ml. 10,00 compresi eventuali marciapiedi, fatte salve minori larghezze conseguenti ad allineamenti edificatori preesistenti ovvero ad interventi esecutivi di iniziativa pubblica.

**12.2.2 - Servizi pubblici e privati di interesse generale.**

Nell'ambito delle aree edificate con continuità esclusi i centri storici A<sub>1.1</sub>, le aree storicamente consolidate A<sub>1.2</sub> e le aree connesse al centro storico delle frazioni A<sub>2.1</sub>, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso ed interventi relativi ad attrezzature di servizio a livello cittadino e territoriale previa stipula di apposita convenzione in caso di intervento privato o di altre amministrazioni.

**12.2.2.1 - Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, coabitativo, pubblici esercizi di interesse generale.**

Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 (1), per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Ut = 0,5 mq./mq.
- Us = 0,60 Sf
- Rc = 0,30 Sf
- Area a verde pubblico = 0,5 mq./1 mq. Se
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Parcheggi pubblici = 0,5 mq./1 mq. Se
- H max = ml. 14,00 escluse attrezzature, accessori e impianti speciali

- N° piani interrati o seminterrati = 2
- Distacchi da edifici = da contenersi nell'inclinata 1/1 con un minimo di ml. 10,00
- Distacchi dai confini = da contenersi in 1/2 di H con un minimo di ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 10,00.

Si può derogare agli indici e ai parametri indicati nelle aree edificate con continuità limitatamente agli interventi pubblici ivi consentiti nei limiti di cui all'art. 64 delle L.R. 18/83 nel testo vigente.

Si può derogare ai distacchi indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Nelle zone B<sub>1</sub> i quantitativi delle aree a verde e a parcheggi pubblici possono essere ridotti del 50%.

#### 12.2.2.2 - Uso sportivo di interesse generale.

Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 (1), per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) palazzetti per lo sport, piscine coperte, palestre, campi da tennis coperti, attrezzature sportive coperte in genere e relativi accessori di servizio:
- $U_t = 0,20$
  - $U_s = 0,30$
  - $R_c = 0,20$
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
  - Verde e parcheggi pubblici = 20% della Se da alberare con 1 albero di alto fusto a foglia caduca ogni 100 mq. di parcheggio
  - H max = ml. 12,00
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - Distacchi da edifici esterni => inclinata 1/1 (min. ml. 10.00)
  - Distacchi dai confini => inclinata 1/1 (min. ml. 5.00)
  - Distacchi dalle strade => ml. 15.00.

Si può derogare ai distacchi indicati fatte salve le norme sismiche, in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Deroghe a indici e parametri in caso di intervento pubblico nei limiti consentiti dall'art. 64 della L.R. 18/83 nel testo vigente.

- b) Limitatamente ai parchi territoriali campi da tiro, velodromi, campi da golf, attrezzature sportive allo scoperto in genere e relativi accessori di servizio. Questi ultimi non potranno superare di norma, fermi restando distacchi indicati al punto a) l'altezza di ml. 4,00 (fatta eccezione per le gradinate), la Se max di mq. 200 e i parcheggi alberati non dovranno essere inferiori al rapporto di mq. 20 ogni 3 utenti previsti.

Note all'Art. 12.2 (aree di interesse comune)

(1)

DESTINAZIONE D'USO	DI INTERESSE LOCALE	DI INTERESSE GENERALE
<p>5.3.3. AREE DI INTERESSE COMUNE (Servizi pubblici e privati)</p>	<p>- RELIGIOSO Chiese ed altri luoghi di culto, comprese sale ed oratori adiacenti, sedi parrocchiali</p> <p>- SANITARIO Dispensari, consultori medici e Pediatrici.</p> <p>- ASSISTENZIALE Case per anziani, centri di prima accoglienza</p> <p>- SOCIALE Centri sociali e centri civici di quartiere, associazioni</p> <p>- SPORTIVO Aree attrezzate per il gioco e lo sport, campi da gioco per calcio, tennis, bocce, basket, etc., piste di pattinaggio, piscine scoperte, minicalcio, maneggi, altri luoghi di intrattenimento attivo all'aperto e relativi accessori di servizio (servizi igienici, spogliatoi, rifugio, soccorso, ristoro, etc.)</p> <p>- RICREATIVO Clubs (esclusi quelli aperti), sale da ballo, scuola di danza, aree per giostre, sale da gioco, attrezzature per il tempo libero</p> <p>- COABITATIVO Distaccamenti di P.S., Polizia Stradale, etc., istituti religiosi, Kinder heim</p> <p>- TRASPORTUALE Autorimesse, parcheggi per autovetture, stazioni carburanti, viabilità di interesse locale o cittadino</p> <p>- SPECIALE</p> <p>- PUBBLICI ESERCIZI Bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc.</p>	<p>- CULTURALE Studi radiotelevisivi, musei, centri culturali, edifici di esposizioni culturali ed artistiche, strutture scientifico-culturali</p> <p>- RELIGIOSO Santuari, conventi, seminari</p> <p>- SANITARIO Ospedali, case di cura, convalescenziari, cliniche, centri di riabilitazione, centri di servizi sanitari (ASL) e strutture di supporto relative (centri di ricerca, pubblici esercizi, etc.), centri diagnostici, ambulatori e poliambulatori, servizi sociosanitari</p> <p>- ASSISTENZIALE Orfanotrofi, brefotrofi, etc.</p> <p>- SOCIALE Centri di servizi sociali</p> <p>- SPORTIVO Stadi, palazzetti per lo sport, campi di tiro, velodromi, autodromi, ippodromi, volo a vela, campi da golf, piscine coperte, palestre, campi da tennis coperti e relativi accessori di servizio (servizi igienici, spogliatoi, soccorso, ristoro, etc.), campi di volo</p> <p>- RICREATIVO Centri polivalenti di intrattenimento per il tempo libero (ballo, gioco, attività sportiva, etc.) a livello territoriale, Luna park fissi, aree per riunioni di massa e manifestazioni</p> <p>- COABITATIVO Collegi, colonie, ostelli, case per studenti, convivenze</p> <p>- TRASPORTUALE Aeroporti, eliporti, stazioni e rimesse per autobus, aree ferroviarie, viabilità di tipo territoriale, interporti, impianti a fune</p> <p>- SPECIALE Istituti di pena, correzione, etc., caserme centrali del latte, mattatoi, fori boari, cimiteri</p> <p>- PUBBLICI ESERCIZI Cinema, teatri, sale per concerti</p>

### **Art. 12.3 - AREE A VERDE zona "F<sub>3</sub>"**

Tali aree ricomprendono spazi di uso pubblico e privato sia a livello locale sia territoriale ove l'edificazione consentita nelle aree a verde pubblico è limitata ai soli accessori di servizio (servizi igienici, spogliatoi, chioschi, depositi attrezzi, etc.), che consentono il godimento e l'agibilità degli spazi stessi nonché a specifiche attrezzature di servizio come meglio appresso specificato.

Tutti gli interventi consentiti nel presente Art. 12.3 devono rispettare le modalità costruttive indicate nelle "Norme particolari" da osservarsi nel Centro Storico" (Artt.16,17 18 e 27) (1) relative a coperture, muri e recinzioni, materiali e attrezzature tecnologiche.

#### **12.3.1 - Aree a verde di interesse locale. Zona "F<sub>3,1</sub>"**

Relativamente agli interventi indicati al punto 5.3.4 (2), (parco pubblico di quartiere, verde attrezzato, etc.) per la cui realizzazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) parco pubblico di quartiere, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero:
- $U_f = 0,01$
  - H max = ml. 4,00
  - Distacchi da edifici = ml. 10,00
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 7,50
  - Se max = mq. 100 per intervento.
  - Parcheggi pubblici = 1/20 St

In tali aree per le quali è previsto il vincolo pubblico negli elaborati di P.R.G., è consentito anche l'uso sportivo di interesse locale con le modalità di cui al precedente punto 12.2.1.2 la cui realizzazione e gestione, previa apposita convenzione, può essere attuata dai privati proprietari o aventi titolo con l'impegno di attrezzare e di cedere gratuitamente al Comune non meno dell'80% dell'area impegnata dall'intervento con le destinazioni di cui al presente punto a).

E' fatto obbligo conservare le alberature di alto fusto esistenti previo rilievo topografico e fotografico delle stesse.

Per le aree private vincolate a verde pubblico di interesse locale ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità sono altresì consentiti gli usi di interesse comune (servizi pubblici e privati) indicati al punto 5.3.3 (3). limitatamente alle attività culturali, sociali, ricreative, e pubblici esercizi di interesse locale con gli indici e i parametri indicati al precedente punto 12.2.1.1 (4) e 12.2.1.3 (5) da rapportare a non più del 10% della superficie totale di intervento.

In tal caso l'edificazione potrà avvenire previa stipula di apposita convenzione in cui i privati proprietari o gli aventi titolo si impegnino ad attrezzare e a cedere gratuitamente al Comune non meno del 80% dell'area impegnata dall'intervento con le destinazioni d'uso di cui al presente punto a).

Nel caso di aree a verde attrezzato per lo sport e a verde pubblico ricadenti nelle zone sottoposte alla previsione del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Tevere (P.A.I.) di cui al successivo art. 13.4 (6), gli interventi consentiti sono limitati al solo uso sportivo di interesse locale (art. 5.3.3) (3). Tali interventi devono essere compatibili con le norme relative alle fasce A, B e C di appartenenza, e devono essere preventivamente sottoposti al parere di cui al R.D. 523/1904 rilasciato dalla autorità competente in materia idraulica.

- b) Verde privato:

Per gli orti e i giardini privati:

- conservazione delle alberature di alto fusto esistenti;
- recupero di padiglioni aperti e coperti, altane, etc. di superficie Se non superiore a mq. 20 e altezza max di ml. 2,50 alla gronda e ml. 2,80 al colmo;

- recupero di locali rimessa attrezzi, box, esclusi manufatti precari di tipo metallico, etc, di superficie Se non superiore a mq. 20, altezza max non superiore a ml. 2,50 alla linea di gronda e a ml. 2,80 al colmo;
  - distacchi dai confini = ml. 3,00;
  - distacchi dalle strade = ml. 5,00 fatti salvi allineamenti precostituiti;
- Eventuali edifici residenziali e/o produttivi esistenti autorizzati o condonati possono essere recuperati con le modalità fissate all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

c) Soppresso

d) vivai:

- stessi parametri e indici indicati nel precedente punto a).

### 12.3.2 - Aree a verde di interesse generale. Zona "F3.2".

Le aree a verde di interesse generale ricomprendono:

a) il parco fluviale fondo valle del Turano;

b) i parchi territoriali;

In tutte queste aree, sono consentiti gli usi indicati al precedente punto 11.1.1 (7) (Zona "E1" - Aree sottoposte a conservazione) nonché l'uso sportivo di interesse locale da attuarsi con le prescrizioni di cui al punto 12.2.1.2 (8), quest'ultimo limitatamente ai parchi territoriali ricadenti all'interno dei perimetri dei centri abitati.

Sono inoltre consentiti, nel parco fluviale fondo valle del Turano in località "Le Ripi", i seguenti ulteriori usi, compatibilmente con le previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Tevere:

- uso sportivo di interesse generale (punto 12.2.2.2) (9)
- pubblici esercizi di interesse locale (punto 12.2.1.3) (10)
- uso coabitativo di interesse generale (punto 12.2.2.1) (11)

E' fatto obbligo, altresì, di conservare le alberature di alto fusto esistenti previo rilievo grafico e fotografico delle stesse.

E' consentito il recupero di eventuali manufatti esistenti con le modalità fissate all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e con un aumento "una tantum", pari al 20% della Se esistente per i soli edifici autorizzati.

---

#### Note all'Art. 12.3 (Aree a verde Zona "F3")

(1) Art. 16 (Coperture)

- 16.1) Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con una unica pendenza costante a partire dalla linea d'imposta del colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con una linea di colmo.
- 16.2) E' tollerata la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari, che non ricadano lungo i fronti di interesse ambientale e di notevole interesse ambientale.
- 16.3) La pendenza delle falde di copertura non può essere inferiore al 25% né superiore al 45% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.
- 16.4) Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo sia negli edifici esistenti che nei rifacimenti e nei nuovi interventi in contrasto con i parametri e le modalità costruttive indicate al successivo punto 16.6.
- 16.5) E' consentita l'apertura di un solo abbaino di tipo tradizionale in contropendenza per ogni falda di tetto relativa ad una unità abitativa ovvero fino ad un massimo di mq. 40 di copertura misurata in proiezione piana.
- 16.6) Le coperture a terrazzo esistenti realizzate mediante trasformazione arbitraria di copertura a tetto, vanno ripristinate a tetto. Per tali coperture è tollerata una percentuale a terrazzo non superiore al 30% della parte trasformata arbitrariamente a condizione che il parapetto non comporti una interruzione della linea di gronda e sia arretrato dal filo della facciata non meno di ml. 1,00.

- 16.7) Eventuali cordoli di coronamento delle coperture da realizzarsi ai fini statici su edifici con struttura portante in pietrame non intonacato, dovranno essere in c.a. a faccia a vista ovvero arretrati nei limiti consentiti dalla vigente normativa sismica e rivestiti in pietrame.
- 16.8) Gli sporti in corrispondenza della linea di gronda dovranno avere un aggetto massimo di 50 cm. da realizzarsi con palombelle e tavolame in legno naturale o trattati con mordente color noce, ovvero con filari sovrapposti di coppi aggettanti. Sono tollerati sporti in aggetto sulle testate e in corrispondenza dei colmi nei tetti ad unica falda limitatamente ad un aggetto massimo di cm. 30 da realizzarsi unicamente con palombelle e tavolato in legno naturale o trattati con mordente color noce.
- 16.9) Opere da lattoniere, converse, canali di gronda, scossaline, etc., in lamiera di rame, o in lamiera verniciata.

#### Art. 17 (Muri e recinzioni)

- 17.1) I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere realizzati in muratura in vista di pietrame locale non listato, e non dovranno eccedere l'altezza assoluta di ml. 2,00.
- 17.2) Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati. Qualora per particolari ragioni statiche non sia possibile l'uso della muratura di pietrame e si ecceda l'altezza assoluta max indicata di ml. 2,00 è consentito l'uso del calcestruzzo armato in vista, con appositi terrazzamenti da sistemare con terreno vegetale ed essenze arboree.
- 17.3) Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro pieno brunito purché di disegno "a ritti lineari", con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari.
- 17.4) Gli spazi prospicienti gli edifici in corrispondenza di strade pubbliche, non potranno essere di norma recintati e dovranno essere pavimentati con le caratteristiche di cui al successivo art. 22.

#### Art. 18 (Materiali)

- 18.1) Per gli interventi sugli edifici esistenti sia pubblici sia privati è prescritto l'uso di materiali tradizionali locali, in particolare:
  - 18.1.1) Stipiti di porte, finestre e porte di accesso carraie in massello di pietra calcarea ovvero con riquadri a rilievo in calcestruzzo con cemento armato bianco in vista.
  - 18.1.2) Portoncini di ingresso e porte di accesso carraie in legno a doghe larghe, trattato al naturale o in mordente color noce, il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto (con esclusione di infissi metallici, serrande, avvolgibili, soffietti, etc.; eventuali porte metalliche potranno essere rivestite in legno a doghe larghe, trattato come sopra).
  - 18.1.3) Tamponature esterne in pietrame in faccia a vista di tipo tradizionale non listato, ovvero intonacate con impasto a 2/3 di cemento bianco e 1/3 a calce colorato con terre naturali, con calce non indelebile o a silicati di potassio con tonalità pastello. Sono tassativamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura con leganti acrilici o plastici. Nei casi in cui la facciata è realizzata con struttura in pietrame, si potrà procedere solo al ripristino di eventuali elementi mancanti e alla rinzaffatura con malta per il consolidamento.  
Rimozione di intonaci sulle murature in pietrame e rinzaffatura delle stesse con pietrame minuto, secondo le tecniche tradizionali (in caso di impossibilità tecnica o di muratura risarcite in modo approssimato, le parti in pietra notevoli e le riquadrature angolari dovranno essere lasciate a vista).
  - 18.1.4) Infissi di finestra in legno naturale o trattato con mordente color noce con portelloni interni (con esclusione di alluminio anodizzato, di avvolgibili, veneziane, etc.) ed eventuale doppio vetro con semplice telaio esterno. Sono consentiti sportelloni e persiane alla romana in legno per gli esterni, negli edifici classificati di "interesse ambientale" e privi di valore storico-artistico-ambientale. Il tutto con ferramenta in metallo brunito o in ferro battuto. E' consentito l'uso di profili in alluminio preverniciato nei colori bianco, verde e testa di moro.
  - 18.1.5) Targhe e numeri civici in pietra.
  - 18.1.6) Tettoie e coperture a tetto con le eventuali parti sporgenti su mensoloni e orditure in legno.
  - 18.1.7) Manti di copertura in coppi antichi o di colore ad essi simile con esclusione di lamiere, manti bituminosi, tegole di cemento, eternit colorati, etc. Negli edifici di "valore monumentale" e di "pregevole interesse ambientale" è prescritto l'uso o di coppi antichi quantomeno per lo strato superiore e di colore ad essi simile per lo strato inferiore.
  - 18.1.8) Sporti e balconi su mensole in pietra (con funzione statica assoluta da altre strutture), ovvero in c.a. a faccia a vista o in legno.
  - 18.1.9) Opere in metallo per ringhiere, cancellate, recinzioni, elementi decorativi, etc., in ferro pieno brunito di disegno a "ritti lineari".
- 18.2) Gli archi e le volte in muratura esistenti nei fabbricati devono essere conservati nel rispetto delle norme sismiche ove necessario provvisti di chiavi o tiranti non in vista. Qualora per ragioni statiche archi e volte debbano essere demoliti si dovrà provvedere alla loro ricostruzione con il criterio di realizzare sistemi chiusi spingenti in se stessi.
- 18.3) Devono essere salvaguardati gli interni nelle parti tipologiche, strutturali e decorative, con mantenimento e ripristino dei caratteri originari fatta eccezione per quelli relativi ad edifici privi di valore storico-artistico o ambientale.

- 18.4) Consolidamenti, riprese, integrazioni ai fini statici, igienici o distributivi di parti aggiunte nei limiti delle presenti Norme su edifici in muratura di pietrame in vista dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tecniche e materiali costruttivi dell'organismo originario nel rispetto delle norme sismiche.
- 18.5) Devono essere salvaguardati fregi, decorazioni, stipiti in pietra di porte e finestre, etc., ed in genere tutti gli elementi architettonici di tipo tradizionale con ripristino degli stessi, ove asportati, con pietra di recupero o pietra calcarea di tipo tradizionale.
- 18.6) Discendenti in lamiera di rame o in lamiera verniciata con terminali in ghisa di altezza non inferiore a ml. 2,00.
- 18.7) E' consentito l'uso di materiali diversi da quelli indicati nel presente articolo, nonchè derogare alle prescrizioni degli artt. 16,17,19 e 20 delle presenti norme solo per interventi sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione consultiva di cui al successivo art. 29.

Art. 27 (Attrezzature tecnologiche)

- 27.1) Nell'ambito del Centro Storico l'installazione di attrezzature tecnologiche da parte di Enti pubblici (Sip, Enel, Gas, etc.) e di privati devono, di norma, essere interrato, disposte sotto traccia, ovvero all'interno di edifici esistenti o di progetto. E' assolutamente vietato installare linee aeree, armadi, cabine, contatori, bomboloni, pannelli solari, antenne paraboliche, etc., all'aperto sia su spazi pubblici sia privati. Qualora per norme di sicurezza dette installazioni non possano essere previste interrato o all'interno di edifici, ovvero per motivi statici non possano essere costruite sotto traccia nello spessore delle murature, devono essere studiate soluzioni intese a raggruppare tali installazioni (contatori, armadi, cabine, etc.) a servizio di più utenze in appositi spazi circoscritti e defilati in prossimità delle utenze stesse, con esclusione di aree in corrispondenza di edifici di valore monumentale, di pregevole interesse ambientale, ovvero di fronti di notevole interesse ambientale.

(2)

DESTINAZIONE D'USO	DI INTERESSE LOCALE	
5.3.4. VERDE PUBBLICO E PRIVATO	- AREE A VERDE Parco pubblico di quartiere, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, percorsi pedonali attrezzati e piste ciclabili, vivai, orti e giardini privati	

(3)

DESTINAZIONE D'USO	DI INTERESSE LOCALE	
5.3.3. AREE DI INTERESSE COMUNE (Servizi pubblici e privati)	- CULTURALE Gallerie d'arte, biblioteche, sale di esposizione, mostre  - SOCIALE Centri sociali e centri civici di quartiere, associazioni  - RICREATIVO Clubs (esclusi quelli aperti), sale da ballo, scuola di danza, aree per giostre, sale da gioco, attrezzature per il tempo libero  - PUBBLICI ESERCIZI Bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc.	

(4) Art. 12.2 - AREE DI INTERESSE COMUNE.

- 12.2.1.1 - Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, ricreativo, coabitativo, di interesse locale. Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 (1), per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri, previa stipula di convenzione ovvero di apposito atto d'obbligo in caso di attuazione da parte dei privati:
- $U_s = 0,60$  Sf
  - $U_f = 0,8$  mq./mq.
  - $R_c = 0,30$  Sf
  - Numero piani interrati o seminterrati = 1
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
  - Parcheggi pubblici = 0,40 Se
  - Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
  - Altezza max. = ml. 10,00 (esclusi chiese ed altri luoghi di culto)

- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
  - Distacchi dai confini = ml. 5,00
  - Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti.  
Si può derogare agli indici e parametri sopra indicati nel caso di interventi pubblici ricadenti all'interno del perimetro delle aree edificate con continuità.

**(5) Art. 12.2 - AREE DI INTERESSE COMUNE.**

12.2.1.3 - Pubblici esercizi di interesse locale.

Limitatamente a:

bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc. per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $U_s = 0,60$  Sf
- $U_f = 0,80$  mq./mq.
- $R_c = 0,40$  Sf
- Parcheggio pubblici = 0,40 Se
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 7,50
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 2
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Verde = 0,40 Se

Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Si può derogare inoltre agli indici e ai parametri sopra indicati per i chioschi ricadenti su spazi pubblici (fiorai, giornalai, bar, etc.) soggetti a convenzionamento.

**(6) Art. 13 - AREE VINCOLATE**

13.4 - Vincolo archeologico (L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Le aree in cui insistono presenze archeologiche ancorché non puntualmente indicate negli elaborati di P.R.G., sono soggette alle limitazioni di cui alla L. 1809/39 e ogni eventuale intervento di trasformazione nel sottosuolo e in elevazione deve essere sottoposto all'esame della Soprintendenza alle antichità competente.

Per tutte queste aree deve essere lasciata una fascia di rispetto con vincolo di assoluta inedificabilità non inferiore a ml. 100 a partire dai confini catastali delle particelle interessate dalle presenze archeologiche.

Eventuali edifici ricadenti in dette aree, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**(7) Art. 11 - AREE PRODUTTIVE.**

Art. 11.1.1 - Zona "E1" - Aree sottoposte a conservazione.

In tali aree di preminente valore agricolo e ambientale, sono consentiti gli usi e interventi appresso indicati, (previo parere favorevole della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali per le opere soggette ad autorizzazione o concessione ricadenti all'interno del perimetro del P.R.P.) e con il rispetto di materiali e modalità costruttive indicate al Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico", Allegato "A".

11.1.1.1 - Uso agricolo.

a) Uso insediativo agricolo:

- a.1) Utilizzazione residenziale con destinazione agricola limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme con gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83.
- a.2) Nel caso di famiglie coltivatrici appartenenti a soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale di cui al D.lgs. 99/04 e 101/05, per l'utilizzazione edificatoria residenziale, nel caso in cui l'alloggio esistente non sia adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di superficie utile Se di mq. 25 per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di superficie utile di mq. 250 di residenza, con i parametri di distacchi e altezze fissati al punto a.3) successivo.
- I benefici del presente punto, si applicano con le modalità indicate al successivo punto 11.1.2.1 (a.1).
- a.3) Sono fatte salve le opere relative a insediamenti residenziali non agricoli, ovvero utilizzate con altre destinazioni d'uso non agricola esistente alla data di adozione delle presenti norme e che non rientrino, tra quelle non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L. 47/85 (vincoli di inedificabilità posti prima delle opere stesse).
- Per tali opere sono consentiti gli interventi di recupero ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83 senza modifiche di destinazione, ovvero con le sole modifiche di destinazione d'uso ammesse nella sottozona agricola di appartenenza.
- Per le sole opere non residenziali con destinazione di uso non agricola a suo tempo regolarmente autorizzate o condonabili di cui al presente punto, è ammesso un aumento "una tantum" della superficie utile Se pari al 20% di quella esistente autorizzata o condonabile fermi restando i distacchi, dalle strade in conformità del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e l'altezza max da contenersi entro quella preesistente.

b) Uso agricolo produttivo:

- b.1) Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva con esclusione di utilizzazioni di sostanze tossiche.
- b.2) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti precari necessari alla conduzione del fondo limitatamente a serre e coperture stagionali non fisse, destinati a proteggere i prodotti.

- b.3) Interventi diretti al recupero di manufatti esistenti legittimamente autorizzati connessi alla conduzione del fondo con le modalità ammesse dall'art. 3 del DPR 380/01.
- b.4) Nel caso di famiglie coltivatrici di cui al precedente punto a.2 è consentito l'ampliamento di manufatti esistenti connessi alla conduzione del fondo fino ad un massimo di superficie coperta complessiva, limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P., di mq. 200 per intervento, con le modalità di attuazione fissate al successivo punto 11.1.2.1. lettera b1).

c) Uso silvo-forestale:

- c.1) Gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.  
Limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P.:
- c.2) Gli interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione.
- c.3) Gli interventi diretti al taglio colturale.
- c.4) Gli interventi diretti alla realizzazione di ricoveri precari nelle sole aree oggetto di taglio colturale o riforestazione con le seguenti limitazioni:
  - $U_f = 0,001$  mq./mq.
  - $H_{max} =$  ml. 3,50
  - $Se_{max} =$  mq. 30 per intervento
  - Distacchi dai confini = ml. 10,00
  - Distacchi dalle strade : D.M. 1.04.1968 n. 1404
  - Rimozione dei ricoveri precari ai fine intervento.

d) Uso pascolivo limitatamente alle Zone A2 del vigente P.R.P.:

- d.1) Interventi diretti alla realizzazione di stazzi e ricoveri stagionali nelle sole aree oggetto di uso pascolivo con le stesse limitazioni indicate al precedente punto c.4.
- d.2) Razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiere.
- d.3) Miglioramento di prati, praterie e pascoli attraverso pere di spietramento decespugliazione e concimazione.

e) Uso agri-turistico:

- e.1) Insediamenti agro-turistici limitatamente al recupero, con le modalità ammesse dall'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i., dei fabbricati esistenti nei limiti delle norme regionali vigenti in materia, e delle presenti N.T.

f) Uso commerciale:

- f.1) Interventi diretti alla commercializzazione di prodotti ottenuti per coltura o allevamento effettuati dal produttore agricolo sul proprio fondo nell'ambito delle strutture edilizie esistenti ovvero consentite dal presente articolo.

11.1.1.2 - Uso turistico.

a) Uso turistico di interesse generale da sottoporre a studio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 8 N.T. del vigente Piano Regionale

Paesistico:

- a.1) Strutture scientifico – culturali con indici e parametri indicati al successivo art. 12.2.2.1.
- a.2) Orti botanici.
- a.3) Riserve naturali.
- a.4) Riserve di caccia.

11.1.1.3 - Uso tecnologico.

- a.1) Servizi tecnologici di interesse locale limitati ai soli allacci delle opere esistenti o consentite nelle zona agricola e di salvaguardia ambientale di appartenenza, impianti di irrigazione, di smaltimento ad uso degli edifici rurali (tutti gli impianti di smaltimento sia di fabbricati residenziali che di manufatti rurali, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, sono soggetti al visto preventivo e all'accertamento di conformità da parte dell'ufficiale sanitario sulla base della documentazione prescritta dal R.E. e secondo le norme vigenti relative alle specifiche destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme), impianti energetici limitatamente alla autoproduzione necessaria al funzionamento della azienda agricola.
- a.2) Servizi tecnologici di interesse generale limitatamente a tralicci ed antenne, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, impianti a rete, ripetitori, quest'ultimi da localizzare previa approvazione del Consiglio Comunale.  
Tali interventi di interesse generale sono consentiti solo se di valenza intercomunale, regionale o statale, previo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa C.E.E.  
Gli indici e parametri da osservarsi nella realizzazione di tali interventi sono quelli indicati al successivo punto 12.4.2.

(8) 12.2.1.2 - Uso sportivo di interesse locale.

Limitato agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 (1) per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $R_c < 1/20$  della superficie fondiaria totale (edificazione limitata ai solo accessori di servizio)
- $Se_{max} =$  mq. 60
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 1
- Parcheggio = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 4,00
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50

(9) 12.2.2.2 - Uso sportivo di interesse generale.

Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 (1), per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) palazzetti per lo sport, piscine coperte, palestre, campi da tennis coperti, attrezzature sportive coperte in genere e relativi accessori di servizio:
- $U_t = 0,20$
  - $U_s = 0,30$
  - $R_c = 0,20$
  - Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
  - Verde e parcheggi pubblici = 20% della Se da alberare con 1 albero di alto fusto a foglia caduca ogni 100 mq. di parcheggio
  - H max = ml. 12,00
  - N° piani interrati o seminterrati = 1
  - Distacchi da edifici esterni = > inclinata 1/1 (min. ml. 10,00)
  - Distacchi dai confini = > inclinata 1/1 (min. ml. 5,00)
  - Distacchi dalle strade = > ml. 15,00.
- Si può derogare ai distacchi indicati fatte salve le norme sismiche, in caso di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Deroghe a indici e parametri in caso di intervento pubblico nei limiti consentiti dall'art. 64 della L.R. 18/83 nel testo vigente.
- b) Limitatamente ai parchi territoriali campi da tiro, velodromi, campi da golf, attrezzature sportive allo scoperto in genere e relativi accessori di servizio. Questi ultimi non potranno superare di norma, fermi restando distacchi indicati al punto a) l'altezza di ml. 4,00 (fatta eccezione per le gradinate), la Se max di mq. 200 e i parcheggi alberati non dovranno essere inferiori al rapporto di mq. 20 ogni 3 utenti previsti.

**(10)** 12.2.1.3 - Pubblici esercizi di interesse locale.

Limitatamente a:

bar, caffè, chioschi, ristoranti, trattorie, etc. per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $U_s = 0,60$  Sf
- $U_f = 0,80$  mq./mq.
- $R_c = 0,40$  Sf
- Parcheggi pubblici = 0,40 Se
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Aree sistemate a verde = 0,20 Sf
- Altezza max. = ml. 7,50
- N° piani interrati o seminterrati = 1
- N° piani fuori terra = 2
- Distacchi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 7,50
- Verde = 0,40 Se

Si può derogare ai distacchi indicati in caso di piani preventivi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Si può derogare inoltre agli indici e ai parametri sopra indicati per i chioschi ricadenti su spazi pubblici (fiorai, giornalai, bar, etc.) soggetti a convenzionamento.

**(11)** 12.2.2.1 - Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, coabitativo, pubblici esercizi di interesse generale.

Relativamente agli interventi indicati al precedente punto 5.3.3 (1), per la cui edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $U_t = 0,5$  mq./mq.
- $U_s = 0,60$  Sf
- $R_c = 0,30$  Sf
- Area a verde pubblico = 0,5 mq./1 mq. Se
- Parcheggi di pertinenza del lotto = 1 mq./10 mc.
- Parcheggi pubblici = 0,5 mq./1 mq. Se
- H max = ml. 14,00 escluse attrezzature, accessori e impianti speciali
- N° piani interrati o seminterrati = 2
- Distacchi da edifici = da contenersi nell'inclinata 1/1 con un minimo di ml. 10,00
- Distacchi dai confini = da contenersi in 1/2 di H con un minimo di ml. 5,00
- Distacchi dalle strade = ml. 10,00.

Si può derogare agli indici e ai parametri indicati nelle aree edificate con continuità limitatamente agli interventi pubblici ivi consentiti nei limiti di cui all'art. 64 delle L.R. 18/83 nel testo vigente.

Si può derogare ai distacchi indicati, fatte salve le norme sismiche, in caso di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche e nelle aree edificate con continuità in presenza di allineamenti precostituiti. Nelle zone B1 i quantitativi delle aree a verde e a parcheggi pubblici possono essere ridotti del 50%.

## **Art. 12.4 - ZONA "F<sub>4</sub>" AREE TECNOLOGICHE**

Tali aree sono interessate da interventi pubblici sia a livello comunale, sia sovracomunale localizzati nell'ambito di tutto il territorio.

L'intervento privato, oltre a quanto ammesso per le Aree agricole di salvaguardia ambientale, è, limitato alle opere di interesse locale, che ricomprendono reti di urbanizzazione primaria afferenti Piani di Lottizzazione Convenzionata, gli impianti di smaltimento, opere e impianti antinquinamento (da attuarsi ai sensi della L. 319/76 e successive modificazioni) e impianti vari a servizio degli edifici.

### **12.4.1 - Impianti tecnologici di interesse locale.**

La compatibilità degli interventi deve essere sottoposta al preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle eventuali amministrazioni competenti per territorio (ASL., ENEL, VV.FF., etc.) preposte al controllo sulla base di specifiche normative.

### **12.4.2 - Impianti tecnologici di interesse generale.**

I servizi tecnologici di scala comunale devono essere sottoposti al preventivo Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Amministrazioni competenti per il territorio (ASL., ENEL, VV.FF., etc.)

Tutte le opere e impianti con valenza intercomunale, regionale o statale, sono soggette a preventivo studio di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) secondo la normativa U.E. e di D.P.R. 12.4.1996 e s.m.i..

Gli indici e parametri da osservarsi nella realizzazione di impianti tecnologici di interesse locale e generale devono rispettare gli standards e le normative di sicurezza vigenti relativi ai singoli interventi, i distacchi della viabilità stabiliti dal Nuovo Codice della strada, e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni in materia, ivi comprese le Norme Tecniche e di Regolamento, per quanto inerenti, del presente strumento urbanistico.

Tutti gli impianti tecnologici, qualora consentito dalla tipologia e non espressamente vietato dalle norme di sicurezza, devono essere previsti interrati ovvero con misure atte ad eliminare gli effetti negativi sull'ambiente e se, ineliminabili, ad attenuare o compensare gli effetti stessi.

Il rilascio del Permesso di Costruire /SCIA/CIL/CILA per la realizzazione di impianti tecnologici, oltre a quanto stabilito in precedenza, avverrà come appresso indicato:

- a) previa approvazione (ai sensi degli artt. 20 e 21 della L. R. 18/83 nel testo in vigore) di strumento attuativo in caso di intervento privato afferente opere di urbanizzazione primaria a rete,
- b) mediante atto d'obbligo per gli interventi pubblici e per gli interventi privati, questi ultimi relativi al completamento di opere di urbanizzazione primaria a rete carenti ovvero a quelli in cui sia richiesto il nullaosta o l'autorizzazione di altre amministrazioni (ASL, VV.FF., etc),
- c) mediante Permesso di Costruire /SCIA/CIL/CILA per impianti a diretto servizio degli edifici che non richiedono il nulla osta o l'autorizzazione preventiva di altre amministrazioni (ASL, VV.FF., etc.).

## **Art. 13 - 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 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 del Permessi di Costruire / SCIA / CIL / CILA, ovvero l'inizio dei lavori sono subordinati al preventivo nulla-osta, qualora dovuto, dalle singole Amministrazioni competenti.

### **13.1 - Vincolo sismico (L. 64/74).**

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 della L.R. 93/92 e successive modifiche e integrazioni (L. 40/93 e L.R. 13/93, decreti attuativi).

In fase di Permessi di Costruire, di progettazione di opere nonché di realizzazione di qualsiasi nuova costruzione o ampliamenti significativi di manufatti edilizi esistenti sul territorio comunale particolarmente sensibile sismicamente ,così come rilevato dagli studi elaborati nella cartografia dello studio della Microzonazione Sismica della Variante Generale al P.R.G. , è opportuno e indispensabile una maggiore densità di sondaggi profondi e profili sismici a riflessione insieme a stendimenti geoelettrici 2D e a misure di rumore sismico (HVSr),per una conoscenza più definita della profondità e della geometria del bed rock sismico, in profondità e quindi avere a disposizione studi specifici in linea con quanto prescritto dalla nuova normativa sulle costruzioni (NTC08 e s.m. e i.) al fine di ottenere una migliore definizione della risposta sismica locale.

Si dovranno prevedere specifiche indagini in base alle caratteristiche dell'opera in progetto e alle caratteristiche del sottosuolo per meglio verificare i caratteri geotecnici, al fine di escludere la presenza di livelli limoso–argillosi intercalati tra materiali più competenti quali ghiaie, la presenza o meno di eventuali falde idriche superficiali che potrebbero compromettere la normale interazione tra la struttura e il terreno.

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

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

Pertanto al fine di caratterizzare le aree in cui non si escludono fenomeni di liquefazione diventano obbligatori i sondaggi geognostici con prove in foro (SPT) e/o statiche (CPT-CPTU) e prelievo di campioni indisturbati per analisi di granulometria oltre ai moduli edometrici. Nel caso di analisi del terreno per progettazione di strutture cosiddette Strategiche e/o Rilevanti in zone suscettibili di amplificazione sismica i campioni indisturbati prelevati in fase di sondaggio geognostico a carotaggio continuo dovranno esser sottoposti, oltre alle più consuete analisi (prova edometrica, taglio diretto...) anche analisi più specifiche quali prova di Colonna Risonante (RC) e di Taglio Torsionale Ciclico (TTC) e Prove Triassiali Cicliche (TXC) per caratterizzare la risposta sismica locale in

ottemperanza delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2008 e s.m. e i.). In altri casi sarà possibile effettuare l'analisi della risposta sismica locale utilizzando dati di bibliografia per quanto riguarda sia il terremoto di input che le caratteristiche fisiche meccaniche dei terreni interessati.

Inoltre nelle aree dove sono stati individuati attraversamenti di strutture tettoniche ritenute attive dalla comunità scientifica e in corrispondenza delle quali sono state individuate delle fasce di Attenzione interessate da deformazioni legate alle faglie, sono opportune e necessarie appropriate indagini specialistiche.

Nelle zone adiacenti i contatti tra formazioni con caratteristiche litologiche e meccaniche molto diverse, si dovrà valutare la possibilità di cedimenti differenziali.

### **13.2 - Vincolo usi civici (L. 1766/27).**

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

### **13.3 - Vincolo paesistico (L. 1497/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).**

Le aree perimetrate dal vigente Piano Paesistico Regionale, salvo ulteriori specifiche indicazioni del presente P.R.G., sono soggette alle prescrizioni di cui all'atto del Consiglio Regionale 141/21 del 21.3.90 e successive modifiche e integrazioni.

Oltre alle predette aree il P.R.G. comprende ulteriori aree esterne ai perimetri di P.R.P. classificate di valore storico-culturale, ambientale e di fasce di rispetto, in quanto ad esse pertinenti.

All'interno di tali aree classificate dal P.R.G. come Centro Storico (art. 7.1) Aree Agricole di salvaguardia ambientale sottoposte a conservazione (art. 11.1.1) qualsiasi rilascio di Permesso di Costruire è subordinata al preventivo parere della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali, ovvero al parere espresso secondo quanto previsto dalla L.R. n. 66 del 9.5.1990 e dalla L.R. 47/96.

### **13.4 - Vincolo archeologico (L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).**

Le aree in cui insistono presenze archeologiche ancorché non puntualmente indicate negli elaborati di P.R.G., sono soggette alle limitazioni di cui alla L. 1809/39 e ogni eventuale intervento di trasformazione nel sottosuolo e in elevazione deve essere sottoposto all'esame della Soprintendenza alle antichità competente.

Per tutte queste aree deve essere lasciata una fascia di rispetto con vincolo di assoluta inedificabilità non inferiore a ml. 100 a partire dai confini catastali delle particelle interessate dalle presenze archeologiche.

Eventuali edifici ricadenti in dette aree, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **13.5 - Vincolo storico-artistico (L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).**

Nelle aree in cui sono presenti costruzioni a interesse storico, monumentale o architettonico, ogni eventuale intervento di trasformazione ivi comprese le manutenzioni deve essere sottoposto alla Soprintendenza competente.

Altrettanto dicasi degli interventi che ricadono nelle aree confinanti ovvero a diretto rapporto visuale con le costruzioni sopra citate.

In tutte queste aree, ancorché non ricomprese nei Centri Storici così come individuati nel presente piano, si applicano, per quanto compatibili, le norme particolari di cui al Titolo III delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro Storico".

### 13.6 - Vincolo di rispetto stradale.

La zona di rispetto stradale è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa.

In tale zona inedificabile è unicamente consentita la realizzazione di opere a servizio della strada con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione permanente.

A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzata dalla Amministrazione:

- la costruzione di stazioni di servizio per il soccorso immediato agli utenti della strada;
- la realizzazione di parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- cabine o cassette di distribuzione elettrica, telefonica, telegrafica e postale;
- reti idriche e fognanti;
- canalizzazioni irrigue e pozzi;
- metanodotti, gasdotti, etc.

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

Il limite delle fasce di rispetto stradale è un limite di zona inedificabile e, di norma, le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite, fatte salve diverse specifiche indicazioni scritto-grafiche del presente P.R.G. (comparti, P.d.L., etc.) in cui le fasce di rispetto stradale concorrono alla formazione e dell'indice di utilizzazione edificatoria.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 8 della Legge Regionale 26.4.1974 n. 13, le costruzioni esistenti all'atto della adozione del P.R.G. possono essere ristrutturate, "una tantum", esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, mediante un ampliamento di Se esistente nella misura max al 20% di quella esistente.

L'ampliamento non è consentito nei casi in cui l'edificio sia sottoposto a vincolo storico-artistico abbia già usufruito di ampliamento "una tantum", ovvero a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta carattere paesistico e/o ambientale.

Inoltre, il P.R.G. prevede, fatte salve specifiche diverse indicazioni, fasce di rispetto delle seguenti profondità lungo la viabilità appresso indicata:

<b>Categorie</b>	<b>Tipo A Autostrade</b>	<b>Tipo B Extraurbane principali</b>	<b>Tipo C Extraurbane secondarie</b>	<b>Tipo D Urbane di scorrimento</b>	<b>Tipo E Urbane di quartiere</b>	<b>Tipo F Locali</b>
<b>EDIFICI</b>						
• Fuori dai centri abitati	60	40	30	----	----	20 (1)
• Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con Prg	30	20	10	----		
• Dentro i centri abitati	30	----	----	20		
<b>• MURI DI CINTA</b>						
• Fuori dai centri abitati	5	5	3	3		
• Dentro i centri abitati	3			2		

Note: (1) 10 mt per le strade "vicinali".

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

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

Tali zone sono in edificabili e possono essere adibite esclusivamente ad opera di presa e costruzioni di servizio.

In tali zone non possono inoltre essere effettuate attività per un raggio di ml. 200 dalla risorsa idrica (pozzo o sorgente) che comportino:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) aperture di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- l) impianti di trattamento rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

E' fatto inoltre obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione preventiva dalla A.S.L. prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e della apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra e di rispettare, comunque, tutte le prescrizioni di cui all'art. 18 delle N.T. del P.T.P.

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

In tutte le parti del territorio comunale ricadenti al di fuori del perimetro del centro edificato interessate a processi di trasformazione insediativa e produttiva che prevedano sistemi di approvvigionamento idrico, di scarico, ovvero di smaltimento dei rifiuti speciali devono essere rispettate le norme di legge e di regolamento nazionali, regionali, provinciali e comunali vigenti in materia.

In particolare:

- a) nelle aree di margine non edificate di cui alle presenti N.T. 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 di concessione edilizia;
- b) nelle aree produttive di cui alle presenti N.T., ivi comprese quelle ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo dopo che siano stati previsti ed autorizzati in via preventiva dalle amministrazioni competenti (U.L.S.S., 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.

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

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

Le fasce di rispetto a protezione di tali zone sono inedificabili e possono essere destinate soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonché alle attività per il tempo libero, sempre che tali attività non prevedano costruzioni di alcun tipo, tenendo conto delle limitazioni e prescrizioni sulla tutela delle acque di cui all'art. 18 delle N.T. di P.T.P. e dell'art. 80 L.R. 18/83 e S.M.I. .

Fatte salve diverse indicazioni negli elaborati di P.R.G., le fasce di rispetto inedificabili nelle zone ricadenti fuori dal perimetro urbano sono le seguenti:

- a) ml. 300 per gli impianti produttivi nei suoli agricoli dalle sorgenti (da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali);
- b) ml. 200 per i laghi dal limite demaniale;
- c) ml. 50 per torrenti e fiumi dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale;
- d) ml. 25 dagli argini per i canali artificiali.

Nelle aree che ricadono entro il perimetro urbano edificato con continuità le fasce di cui ai citati punti c) e d) non possono essere inferiori a ml. 10,00, fatte salve diverse specifiche prescrizioni scritto-grafiche, ivi comprese le deroghe di cui all'art. 18 delle N.T. di P.T.P.

### **13.10 - Vincolo ferroviario (D.P.R. 10.07.1980 n°173).**

La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa.

Tale zona è inedificabile.

La profondità della fascia di rispetto latitante la zona ferroviaria è prescritta nella misura minima di ml. 30 dalla rotaia più vicina, salvo maggiore indicazione grafica del P.R.G. o specifica deroga di competenza dell'Ente FF.SS.

### **13.11 - Vincolo cimiteriale (T.U. Leggi Sanitarie 1265/34, L. 17.10.1957 e D.P.R. 285/80).**

La zona di rispetto cimiteriale è inedificabile.

In tale zona sono consentiti soltanto chioschi per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione per i chioschi di cui sopra saranno solo a titolo precario.

I fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere solo oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 T.U. 380/01).

Il P.R.G. prevede per le zone di rispetto cimiteriale una profondità pari a ml. 100.

Sono fatte salve maggiori indicazioni grafiche riportate nelle tavole di P.R.G.

### **13.12 - 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 di salvaguardia ambientale 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.

**13.13 - Vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/27).**

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

**13.14 – Vincolo idrogeologico del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico – Autorità del Bacino del Tevere).**

Nelle aree appositamente perimetrate sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (Delibera n. 114 del 05/04/2006 e s.m.i.), in particolare quelle indicate nella parte III (prescrizioni dirette, artt. 28 e seguenti, fasce A, B e C e Zone in frana R4).

**13.15 – Vincolo S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario D.P.R. 120/2003 e L.R. 26/2003).**

**13.16 – Vincolo della Riserva Naturale delle Grotte di Pietrasecca (L.R. 19/92).**

**13.17 – Vincolo acustico (L. 447/95, D.Lgs. 194/2005 e L.R. 23/07) .**

## INDICE

- Art. 1** - Disposizioni generali
- Art. 2** - Prescrizioni urbanistico-edilizie
- Art. 3** - Attuazione del P.R.G.
- Art. 4** - Norme da osservarsi nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi
- Art. 5** - Destinazione d'uso degli edifici e delle aree
- Art. 6** - Distinzione del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbanistici ed edilizi
- Art. 7** - Aree storicamente consolidate
- Art. 8** - Aree edificate con continuità
- Art. 9** - Edificazione abusiva
- Art. 10** - Aree di margine non edificate
- Art. 11** - Aree produttive
- Art. 12** - Attrezzature di servizio pubbliche e private
- Art. 13** - Aree vincolate