

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PER IL PIANO REGOLATORE GENERALE

di

CASTEL DI SANGRO



ARTICOLO 1

Suddivisione del territorio comunale in zone

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- ZONA A - Conservazione, risanamento (art.4)
- ZONA B - Ridimensionamento viario, riqualificazione ambientale, trasformazione edilizia con particolari limiti volumetrici (art. 5)
- ZONA C - Completamento (art. 6)
- ZONA D - Ristrutturazione urbanistica : aree di completamento parzialmente edificate (art .7)
- ZONA E - Espansione urbana (art. 8)
- ZONA F - Edilizia con volumetria speciale e destinazione d'uso vincolata (art. 9)
- ZONA G - Insediamenti turistici (art.10)
- ZONA H - Industria e artigianato (art. 11)
- ZONA I - Servizi generali (art.12)
- ZONA L - Verde pubblico (art. 13)
- ZONA M - Verde agricolo (art. 14)
- ZONA N - Verde boschivo (art.15)

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dal Piano Regolatore Generale mediante differenti campiture.

Il Piano Regolatore precisa altresì la densità delle zone D,E,G, mediante tabelle allegate alle presenti norme.

Norme generali per le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

- a) Il Piano Regolatore Generale si attua mediante piani particolareggiati, piani volumetrici, piani di lottizzazione convenzionati.
- b) Il presente Piano Regolatore Generale e le relative prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione, sostituiscono a tutti gli effetti di legge i precedenti strumenti urbanistici di intervento ad avvenuta pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.
- c) Il Piano Particolareggiato dell'attuale aggregato urbano, escluse, perciò, le zone di nuova espansione e le zone di nuova destinazione d'uso, va studiato e adottato con priorità sugli altri piani particolareggiati sostituendo a tutti gli effetti di legge le previsioni e le prescrizioni del Piano di Ricostruzione vigente.
- d) I piani particolareggiati previsti dall'attuale Piano Regolatore per le nuove zone di espansione edilizia sono di tipo comprensoriale e volumetrico in relazione alle esigenze paesistiche ed architettoniche.
- e) Precedentemente all'approvazione dei piani particolareggiati, approvato il Piano Regolatore Generale e avvenuta la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, singoli proprietari o più proprietari riuniti in consorzio possono procedere in proprio alla attuazione delle previsioni del Piano Regolatore, in conformità alle norme che lo regolano, mediante piani di lottiz-

zazione convenzionati con il Comune, purchè questi ultimi interessino l'intera zona su cui insiste la stessa previsione di piano. In nessun caso si potrà procedere alla costruzione, alla ricostruzione o al risanamento di singoli isolati prima dell'approvazione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione convenzionati.

- d) Si fa notare che, per motivi di precisione nella rappresentazione, la tavola di scala 1:2000 sostituisce, a tutti gli effetti, per lo aggregato urbano di Castel di Sangro e di Roccacinquemiglia, la tavola ufficiale di P.R.G. in scala 1:10.000. *pag. 30*

ARTICOLO 2

Comprensori : densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree.

1 - Nella redazione dei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale relativi alle zone di espansione e dei piani volumetrici oggetto di convenzione con il Comune, debbono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

2 - Le nuove zone residenziali sono raggruppate in comprensori. I limiti del comprensorio sono indicati in planimetria con il segno linea punto per ciascuno dei quali è indicata la densità comprensoriale, in apposite tabelle, da considerarsi pertinente alla intera area interessata.

divisioni 3 - La progettazione urbanistica dei comprensori deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione percentuale delle aree, relative alle diverse destinazioni, precisata ai successivi punti 4 e 5.

Le delimitazioni di zone edilizie, verdi, per servizi ecc., risultanti dalle planimetrie nell'ambito di ciascun comprensorio hanno pertanto solo valore indicativo e sono riportate essenzialmente per dare un indirizzo alle previsioni di piano particolareg-

giato ed esecutivo per l'organizzazione interna del comprensorio.

- 4 - Ai fini della determinazione della distribuzione percentuale di cui al precedente articolo 3, debbono essere osservati gli indici riportati nelle tabelle allegate alle rispettive zone.
- 5 - Ai fini della determinazione della distribuzione percentuale delle aree nell'elaborazione del piano particolareggiato delle zone D, E, G, si farà riferimento alle rispettive tabelle.

Per densità Comprensoriale (ab/ha) si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comprensorio.

Per Indice di Fabbricabilità Comprensoriale (mc/mq.) si intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici, esclusi quelli destinati ai servizi, e la superficie dell'intero comprensorio.

Per indice di Utilizzazione Comprensoriale (mq/mq) si intende il rapporto tra la superficie lorda abitabile massima e la superficie comprensoriale (la superficie lorda abitabile) corrisponde alla superficie coperta degli edifici moltiplicata per il numero dei piani fuori terra;

Le aree per la Residenza sono determinate in base al rapporto in percentuale fra la superficie fondiaria

(cioè supercicie dei lotti fabbricabili) e la superficie comprensoriale. Tale rapporto costituisce il valore massimo ammissibile.

Per Indice di Utilizzazione Fondiaria Media si intende il numero di metri quadri di area lorda abitabile riferita ad ogni metro quadrato di superficie edificabile definita sotto la voce: aree per residenza.

Per Indice di Fabbriabilità Fondiaria Media si intende il numero di metri cubi di costruzione riferito ad ogni metro quadrato di superficie edificabile definita sotto la voce: aree per la residenza.

Le Aree per i Servizi e per il Verde Pubblico sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e la superficie comprensoriale. Tale rapporto è da intendersi come valore minimo.

Le Aere per le Strade sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie delle strade e la superficie comprensoriale. Tale valore è il complemento a 100 delle percentuali relative a tutte le altre aree anzidette e dipende quindi dalla eventuale variabilità che alcune di queste ultime potranno subire in sede di stesura dei piani particolareggiati.

A R T I C O L O 3

Norme di carattere generale.

Salvo le maggiori limitazioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti prescrizioni generali:

- 1) La destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata (sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti) nei piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze di costruzione, di abitabilità, e di esercizio .

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere del Consiglio Comunale, sentita la commissione edilizia.

→ In caso di abusivo cambiamento di destinazione, si procederà alla revoca delle licenze di esercizio o di agibilità dei locali.

Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, che debbono essere indicate nei piani particolareggiati, sono le seguenti:

- a) uffici pubblici statali, parastatali o locali, e sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, di beneficenza, d'interesse regionale, provinciale o cittadino;

- b) banche e istituti;
- c) grandi magazzini di vendita (supermercati, magazzini a prezzo unico, ecc.);
- d) impianti sportivi per competizioni o frequenze di massa;
- e) edifici, locali per attività culturali o ricreative (teatri, auditorium, cinema, ecc., con una capacità superiore a 200 posti);
- f) alberghi, "residences", "motels" ed edifici destinati ad attività ricettive similari di capacità superiore a 60 posti letto;

→ 2) I piani parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

* → La massima misura consentita fuori terra per detti piani è di metri 1,50.

Può essere autorizzata la destinazione dei seminterrati ad abitazione del portiere o del custode dell'edificio, purchè tale abitazione sia decorosa e rigorosamente conforme alle norme di igiene.

* 3) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendenza non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante (va considerata, agli effetti del computo metrico la posizione zenitale del terreno) qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire uno sfalsamento di almeno un piano, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo lo andam

mento del terreno nel modo opportuno per non superare la massima altezza consentita misurata nella mezzeria delle fronti e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfaciente.

- 4) Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dalle presenti norme tecniche - salvo deroghe - nei casi previsti dalle presenti norme per le varie zone - da concedersi con il rispetto della procedura di cui alla legge 21 dicembre 1965, n.1357.

Le altezze consentite per i vari edifici, misurate al piano di calpestio del terrazzo di copertura o: alla linea di gronda del tetto, vanno intese in senso assoluto. Fanno eccezione soltanto i cosiddetti volumi tecnici, comprendenti le cabine idriche (ove necessario), gli extracorsa degli ascensori (salvo l'esame delle possibilità di arrivo, con l'ascensore, nella terrazza), i comignoli, i parafulmini e le antenne radio e TV. Tali volumi tecnici debbono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al ⁴⁰35%, le altezze, anzichè alla linea di gronda, vanno misurate a 2/3 dalla falda dalla linea di gronda.

- 5) La sagoma dei fabbricati prospettata su strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere tenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale ed avente per ordinata pari misura (rap-

porto da 1 a 1).

Nell'ascissa va considerata la sola larghezza della strada o piazza antistante, escludendo invece ogni spazio antistante anche di carattere pubblico; in ogni caso di arretramento ^{dal} filo stradale, non prescritto da norme, può aggiungersi la misura del distacco tra il filo dell'edificio e la strada.

L'ordinata va misurata partendo dalla quota del ciglio del marciapiede.

importante
Lo stesso criterio si applica-limitatamente alle costruzioni intensive - alle fronti di edifici non prospettanti su strada; in tali casi, si assume per ascissa del distacco di ciascun fronte da altro edificio o da altro corpo della stessa unità edilizia, mentre la ordinata va misurata partendo dalla quota più bassa delle relative fronti.

Qualora un edificio debba sorgere su lotto a confine di lotto ineditato rispettando un distacco interno convenzionato, l'ordinata va riferita alla quota più bassa del marciapiede di detto edificio.

6) Nei lotti ove sia consentito costruire, in zone di distacco, locali accessori, questi debbono avere carattere di dipendenza dall'edificio primario e non possono essere destinati che ad uso di servizio di detto edificio.

7) Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni affaccianti su due strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza

denza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene diminuita come appresso:

- ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte e a valle, si divide per metà;
- sottraendo tale risultato dalla massima altezza assoluta consentita per quel tipo di edificio, si ottiene l'inclinazione dell'altezza. Sul fronte stradale inferiore resta invece immutata l'altezza massima.

Fermi restando gli obblighi di cui ai paragrafi precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade, dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentito per quel determinato tipo edilizio.

Il criterio riduttivo indicato è applicabile dovunque le larghezze stradali non siano inferiori alla misura della altezza come sopra diminuita.

- X 8) Nelle zone C,D,E,G, debbono essere riservate, al di fuori delle reti stradali, aree per il parcheggio delle autovetture in ragione di 1 posto macchina (pari a mq.15 per ogni 250 mc.); nelle zone di ridimensionamento viario (B), nelle zone con volumetria speciale (F), le aree per il parcheggio debbono essere pari a 1 mq. per ogni 7,5 mc. costruiti.

La costruzione di autorimesse in elevazione (garages ecc.), può essere autorizzata, purchè incorporata nell'edificio, ammettendo un aumento massimo del 10% dei limiti di volumetria imposti per le varie zone.

9) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili attuali, la licenza edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi, attraverso documentazione grafica e fotografica.

Nella misura dei volumi si deve tener conto soltanto dei volumi fuori terra, purchè regolamentari.

X 10) Nel rilascio della licenza di abitabilità deve essere accertata l'osservanza delle presenti norme e prescrizioni: in particolare, la licenza verrà negata se risultasse cambiata la destinazione d'uso di cui al n. 1

11) I bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della determinazione della superficie coperta.

Detti bow-windows sono, comunque, vietati nelle prescritte zone di distacco e sulle strade anche private.

A R T I C O L O 4

Zona A - Conservazione e risanamento

- 1) Nella zona A sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza
 - b) studi professionali, artigianali, artistici
 - c) negozi di fabbisogno quotidiano e occasionale, di fabbisogno straordinario, per quest'ultimi limitatamente a negozi legati all'attività artigianale e per tutti, purchè consoni all'ambiente e purchè non comportino alterazioni estetiche agli edifici
 - d) ristoranti e locande caratteristiche
 - e) sedi di circoli e attività culturali (conferenze, mostre d'arte e d'artigianato, esposizione)
 - f) piccoli alberghi, pensioni, residenze turistiche purchè non richiedano alterazioni sostanziali degli edifici
 - g) altre destinazioni simili ed attinenti alla scala della zona.
- 2) Nella zona A gli interventi saranno attuati mediante comparti edificatori che saranno determinati in sede di redazione di P.P. sulla base di indagini edilizie e socio-economiche tendenti ad individuare intorni unitari nei quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie. In sede di P.P., per ciascun intorno dovranno essere definiti, anzitutto il grado di vincolo di conservazione e, inoltre, per l'intera zona dovranno adeguarsi gli interventi alla situazione sociale ed economica, avvalendosi di tutti i mezzi organizzativi e di assistenza economica.

Particolare cura e attenzione andrà riposta sulle numerose aree con demolizioni belliche, per le quali si auspica l'utilizzazione a verde pubblico e privato al fine di dotare tale zona di aree libere per la sosta e la ricreazione, rendendo contemporaneamente decoroso l'ambiente edilizio attualmente in precarie condizioni.

13) Tutti gli edifici che abbiano interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare (individuazione che verrà fatta in sede di piano particolareggiato) devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture esterne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio. Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali, ammettendo solo eventuali parziali modifiche di elementi complementari che mantengono e contribuiscono a meglio definire tali caratteristiche.

14) Gli edifici inclusi nei complessi di caratteristiche ambientali devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne soprattutto l'aspetto esterno ed il loro colore tradizionale.

Essi, pertanto, pur essendo soggetti a vincolo di conservazione e restauro possono formare oggetto, ove nel caso, non solo di opere di risanamento e bonifica igienico-edilizia ma anche di rinnovamento e trasforma-

zione a condizione che venga mantenuto il loro carattere esterno; che non ne venga^{no} aumentati i volumi e le superfici utili esistenti oltre il 15% di quelle attuali che siano creati adeguati parcheggi per autoveicoli nei limiti della proprietà nella misura dell'art 3 par. 8 che non siano turbate o compromesse le caratteristiche dell'ambiente .

5.) In sede di elaborazione del piano particolareggiato dovrà essere documentato graficamente e fotograficamente lo stato di fatto e indicato le opere necessarie per l'eliminazione di superfetazioni e l'utilizzazione degli spazi liberi che non si ritengono opportuno destinare a verde o servizi, mediante apposite volumetrie o profili edilizi da predisporre in armonia con la linea degli edifici vicini.

In nessun caso potrà essere superata l'altezza degli edifici contermini sulla stessa quota del terreno e la linea tangente agli edifici contermini a monte e valle parallela alla linea di pendio.

Dovranno essere definite tutte le caratteristiche architettoniche e tecnologiche oltre a quelle riferentisi al colore, grana e natura dei materiali che rappresenteranno elementi complementari, ma, indispensabili sia per il vincolo ambientale, sia per il restauro che per le eventuali nuove costruzioni, anche accessorie.

6.) Non potrà procedersi a singole opere di rinnovamento o di trasformazione prima dell'approvazione del piano particolareggiato di esecuzione del piano regolatore generale, ovvero di convenzioni tra il Comune e privati,

7) Si può far luogo alla stipula di convenzioni solo dopo che siano stati definiti gli studi, le indagini e i rilievi fondamentali concernenti la zona di "Risana-mento" o "l'intorno unitario".

A R T I C O L O 5

Zona B - Ridimensionamento viario, riqualificazione ambientale, trasformazione edilizia con particolari limiti volumetrici.

1) La zona B comprende complessi edilizi cittadini ricadenti, in linea generale, nei limiti del Piano di Ricostruzione, di creazione relativamente recente, le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono difficilmente incrementabili per far fronte alle esigenze degli insediamenti.

Questa zona comprende complessi i quali, pur non presentando pregi unitari o singolari di carattere architettonico e ambientale, rendono nel loro insieme testimonianza dello stile e del gusto dell'epoca in cui sono stati realizzati, costituendo un'unità dal punto di vista sociale ed edilizio, sufficientemente caratteristico per accogliere ancora oggi, il centro della vita cittadina.

2) In questa zona non sono previsti particolari limitazioni delle destinazioni d'uso. Tuttavia non saranno consentite destinazioni affini a quelle per cui il Piano Regolatore prevede zone ben definite.

→ 3) Questa zona avendo una consistenza edilizia sufficientemente definita è vincolata alla conservazione dei volumi edilizi esistenti (salvo l'aggiunta - con soddisfacente soluzione architettonica - dei volumi tecnici strettamente indispensabili non superiori al 15% di quelli attuali) nonchè delle superfici utili esistenti.

4) Il piano particolareggiato di esecuzione nel P.R.G. oltre alla indicazione delle destinazioni d'uso di zona dovrà definire le caratteristiche e i volumi delle costruzioni che possono essere autorizzate su lotti inedificati; reperendo altresì gli spazi necessari per il verde e per i servizi e per le aree pubbliche per la sosta degli autoveicoli.

5) Al fine di evitare sperequazioni fra edifici di notevole consistenza ed edifici attigui i quali, in relazione alle destinazioni di zona prevista dal Piano di Ricostruzione, abbiamo raggiunto solo una modesta aliquota del volume legittimamente o illegittimamente realizzato da costruzioni vicine, in sede di elaborazione del piano particolareggiato saranno analizzati i casi tipici e individuati i criteri particolari da apporre per la definizione delle cubature ed altezze realizzabili nei lotti edificabili.

6) L'altezza massima assoluta dei fabbricati non potrà mai eccedere, in ogni caso, l'altezza massima di m.14,50; e, comunque verranno per tale zona tutte le prescrizioni contenute nell'art. 3~~X~~ par. 1.

7) Per gli edifici attualmente esistenti che rientrino con il numero dei piani nella media della zona varrà:

- a) il vincolo di conservazione del volume del fabbricato, salvo ulteriori prescrizioni o deroghe del Piano Part.
- b) il vincolo di conservazione degli spazi privati destinati a verde interni ed esterni degli attuali edifici

8) Per tutti gli edifici: esistenti, in costruzione, e di nuova previsione, vale il vincolo della creazione di parcheggio a servizio della costruzione, giusta quanto disposto dall'art. 3 par.8 delle presenti ^{norme} tecniche.

9) Qualora non sia possibile la realizzazione del parcheggio a diretto uso di singola costruzione, i proprietari dovranno procedere riuniti in consorzio alla creazione di parcheggio comune.

10) IL rispetto dei vincoli posti nel seguente articolo sono pregiudiziali ^{zi} per il rilascio della licenza edilizia nella zona B.

ARTICOLO 6

Zona C - Completamento

Tale zona include aree ricadenti nei limiti del Piano di Ricostruzione o solo parzialmente al di fuori dei limiti stessi.

In sede di elaborazione del piano particolareggiato, andranno indicate esattamente le aree edificabili e la loro relativa destinazione d'uso.

Per la tipologia edilizia vedasi l'art. 16 par. 2 e 3

a pag.
36-37

L'altezza massima assoluta consentita è di m. 13,80.

Nel caso -

Art. 6 è applicato
SOTTOZONA C1

ARTICOLO 7

ZONA D - Ristrutturazione urbanistica: aree di completamento parzialmente edificate.

Per le aree ivi comprese l'Amministrazione Comunale potrà valersi delle disposizioni della legge Urbanistica sull'esproprio delle zone destinate all'espansione.

La concessione dell'autorizzazione a costruire è comunque subordinata alla redazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, degli Enti e dei privati proprietari del suolo, di un piano di lettizzazione convenzionata, che prenda almeno tutta l'area con eguale destinazione di zona in cui è comprese il sito edificatorio.

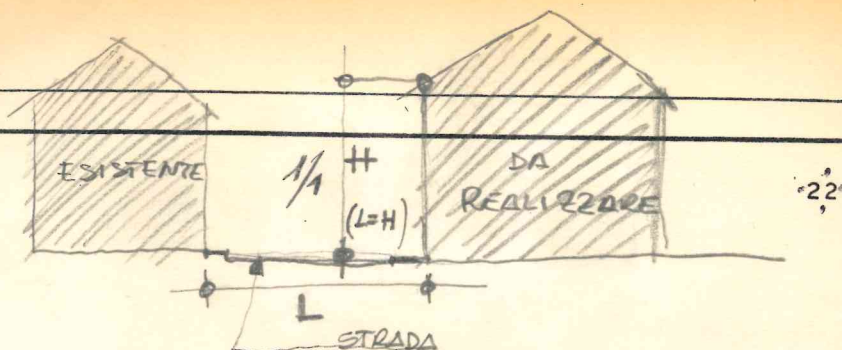
In queste zone sono consentite costruzioni in linea, isolate o a schiera.

Esse non potranno comprendere, di massima, più di tre piani, di cui uno potrà essere adibito a negozi, oltre un eventuale piano seminterrato da utilizzarsi esclusivamente per servizi.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare, di massima i m. 11,00. Tuttavia, dietro particolari garanzie strutturali ed estetiche, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare ^{è consentita} la sopraelevazione di un piano con un'altezza massima netta di m. 2,80 su una superficie pari ai 2/3 di quella totale coperta dall'edificio.

Gli edifici potranno essere ubicati a filo stradale.

(A)



(A)

La sagoma degli edifici affacciati su strada carrabile dovrà essere inscritta in una inclinata avente come base il distacco dagli edifici prospicienti e per altezza una misura pari a questo distacco. Solo per teste di edifici prive di finestre e non più larghe di m. 12,00 sarà consentito che il distacco si riduca fino a m. 6,00.

(B)

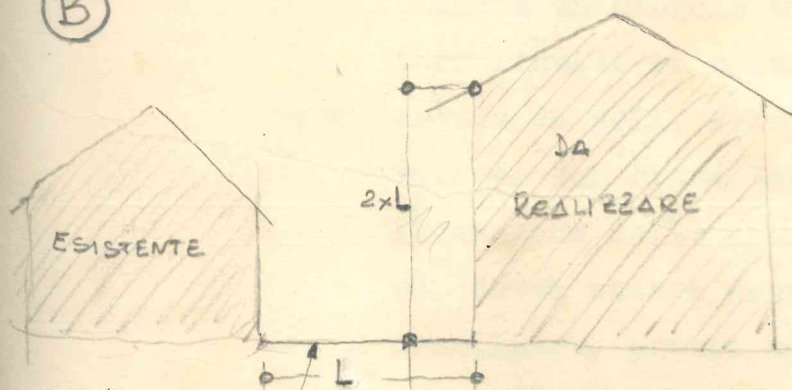
Le stesse norme, ma con un'altezza di inclinata pari al doppio del distacco, valgono nel caso che l'edificio non sia su strada carrabile.

Resta ferma, comunque, la possibilità da parte del Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di disporre che più edifici sorgenti su aree di diverso proprietario si costruiscano a contatto (case in linea o a schiera).

Per la presente zona valgono inoltre le disposizioni dell'art. 3 e dell'art. 16 par. 1.

Inoltre per la costruzione di edifici isolati il lotto edificabile dovrà essere di superficie compreso tra un minimo di 1000 ed un massimo di 2000 mq.. Il rapporto tra l'area occupata dalla costruzione e quella del lotto non potrà superare la misura di $1/4$.

(B)



ARTICOLO 8

ZONA E - Espansione urbana

Tale zona comprende le sottozone $E_1 - E_2 - E_3 - E_4$

Sottozona E_1 - Espansione con tipologia edilizia vincolata.

Le aree ricadenti in tale sottozona sono ubicate a diretto contatto con l'edilizia periferica della "civita".

pur avendo attribuito a tale sottozona il compito di suscitare nuovo interesse residenziale per la parte antica della città, tuttavia vengono posti particolari vincoli edilizi al fine di controllare l'ambiente e lo spazio del nuovo insediamento in rispetto ai valori riconosciuti alla edilizia tradizionale antica.

Tale sottozona ricade nel perimetro del Piano Particolareggiato dell'aggregato urbano e sottoposto perciò a tutte le ulteriori indicazioni che in sede di stesura di tale piano si riterrà opportuno dare.

Qualora un singolo proprietario o più proprietari riuniti in consorzio intendessero procedere da soli, antecedentemente all'approvazione del Piano Particolareggiato, alla realizzazione delle previsioni su tale sottozona, dovrà essere presentato alla approvazione consiliare, previo nulla osta della Commissio

ne Edilizia, un piano planivolumetrico di lot-
tizzazione oggetto di convenzione con il Co-
mune. Tali piani devono contenere tutti gli
elementi tecnici prescritti per i piani parti-
colareggiati della circolare del Ministero dei
LL.PP. in data 7 luglio 1954 n.2495, sulla com-
pilazione dei piani regolatori.

Inoltre dovrà essere documentato che lo studio
di tale sottozona è inserito e risolto unita-
riamente e inquadrato in uno studio generale
della "civita", impegnandosi alla realizzazio-
ne delle opere di urbanizzazione primaria
(strade, fognature, rete di distribuzione id-
rica ed elettrica, pubblica illuminazione, al-
berature).

Prima dell'approvazione del Piano Particola-
reggiato o del Piano planivolumetrico conven-
zionato, non possono essere consentite costru-
zioni.

Per le prescrizioni edilizie valgono le dispo-
sizioni generali contenute nell'articolo 3 e
quelle particolari dell'articolo 16 pag.3.

Inoltre, ai fini dell'impostazione urbanistica
ed architettonica, sia esso in sede di piano
particolareggiato o di piano planivolumetrico
convenzionato si prescrive quanto segue:

- a) la distribuzione planimetrica degli edifici,
isolati o raggruppati deve ricreare il più

possibile nello spirito e nella " dimensione " l'ambiente caratteristico dell'attuale " civita".

- b) è pertanto richiesto che muri divisori le proprietà e prospetti prospicienti sulla strada, sia essa pedonale o carrabile, creino un ambiente che sia prospetticamente e visualmente il più possibile continuo, ma vario ed articolato.
- c) la scelta dei colori e grana dei materiali deve essere fatta tenendo conto del colore e grana della attuale edilizia; sono perciò vietati, in linea generale, materiali lucidi e traslucidi e colori vistosi.
- d) è auspicabile che in tali iniziative edilizie sia inserito il restauro ed il risanamento di una parte dell'edilizia preesistente, al fine di rendere più completi e controllati gli interventi.
- e) per una più ampia e rapida agibilità l'Amministrazione Comunale si impegna ad esercitare i diritti concessigli dalla Legge Urbanistica, relativa alla espropriazione per pubblica utilità ed alla creazione di comparti edificatori.

Sottozona - Comprensorio di espansione con densità 100 ab/ha.

E₂ - E₃

Tali sottozona ricadono nel perimetro di Piano particolareggiato comprensoriale.

La progettazione deve avere pertanto carattere unitario.

I perimetri delle sottozone hanno valore puramente indicativo ai fini della definizione del Piano particolareggiato.

Per il piano comprensoriale è vincolativo, ai fini della sua definizione, la densità ed in genere gli altri indici: la distribuzione percentuale

delle aree, la densità fondiaria e gli altri indici contenuti nelle apposite tabelle allegate alle norme tecniche di zona.

Per le prescrizioni edilizie valgono le disposizioni generali dell'articolo 3 e le norme contenute nell'art. 16 par.2-3.

Sottozona E₂ - Deroghe all'art. 13 par.2

capoverso b) - L'altezza massima non deve superare i m.10,50; in detta misura non possono essere compresi più di due piani fuori terra, con linea di gronda non superiore a m.7,20 ed un piano attico di m. 2,80 netti e di superficie non superiore ai 3/5 della superficie coperta della costruzione; il piano attico è comprensivo dei servizi ed (tre) ed esso è esclusa ogni altra sovrastruttura.

Sottozona E₄ - Aree di riserva

Vale quanto detto per le prescrizioni e norme relative alle zone E₂, E₃.

Tali aree potranno essere utilizzate a completa saturazione delle aree ricadenti nelle sottozone E₂, E₃.

Vedere a pag. 42

A R T I C O L O 10

ZONA G - Insediamenti turistici.

In Piano Regolatore Generale sono previsti nuclei di residenza a prevalente carattere turistico, ricadenti in Piani Particolareggiati comprensoriali e suddivisi nelle sottozone G_1 e G_2 .

Nel testo detta sottozona (tutto) pag. 32
Per essi valgono le disposizioni generali contenute nell'articolo 1 par.2, dell'articolo 2 par.1 - 2- 3- 4- 5, nell'articolo 3 in tutti i paragrafi e nelle tabelle allega-
te.

Per la sottozona G_2 le prescrizioni edilizie saranno definite in sede di studio e di stesura del piano particolareggiato volumetrico di zona.

In tale sottozona sono, in linea generale vietate abitazioni di tipo unifamiliare.

all'art.16par.1 (4)

Per la sottozona G_1 valgono le prescrizioni di cui.

In detta zona è prevista una densità comprensoriale di 50 abitanti per ettaro.

Nella destinazione d'uso verrà previsto il 65% dell'area costruibile a "residences" ed il 35% ad alberghi.

L'altezza massima è di m. 10,50 alla linea di gronda, comprendente tre piani fuori terra, più eventuale mansarda di m.2;80 di altezza.

ARTICOLO 11

ZONA H - Industria e artigianato

Possono sorgervi solo le costruzioni strettamente attinenti alla destinazione prevista.

L'altezza massima consentita è di m. 11, possono derogare a tale massima altezza quelle parti degli impianti industriali per cui sia indispensabile, per il loro funzionamento, una maggiore altezza. I distacchi delle costruzioni dai confini non potranno essere inferiori a m. 5.00.

Nel computo delle altezze sono esclusi: ciminiere, serbatoi sopraelevati, tralicci e simili.

L'appezzamento di terreno minimo è di mq. 2000. Le aree libere della costruzione industriale, dai vialetti pedonale e dalle strade di servizio interno dovranno essere mantenute a prato ed alberi.

N.B. La zona H è stata suddivisa in due sottozone H_1 (area industriale esistente) ed H_2 (area industriale di nuova previsione). Questa ultima sottozona (H_2) è stata segnata con tre diverse campiture, intendendosi con la campitura a scacchi quadrati di 1 mm. che è area di disponibilità immediata all'approvazione del P.R.G. e le altre due, rispettivamente a scacchi rettangolari piccoli e grandi le aree di prima e seconda riserva.

Si intende che se entro l'arco dei cinque anni, dalla approvazione del Piano Regolatore Generale e della relativa pubblicazione sulla Gazzetta Uffi-

ziale, non sarà completata la 1^ area di riserva,
la 2^ sarà resa libera dal vincolo di destinazio-
ne d'uso per riacquistare quella agricola (M 1).

A R T I C O L O 12

ZONA I - Servizi generali

Tali zone sono destinate ad accogliere i principali edifici di interesse pubblico al servizio del quartiere e della città.

L'ubicazione, le masse e le altezze degli edifici saranno precisate dai Piani Particolareggiati.

E' vietato, di massima, la demolizione o l'alterazione nelle linee nei materiali o nei colori, degli edifici che verranno sottoposti a vincoli di conservazione in sede di definizione dei Piani Particolareggiati.

ARTICOLO 13

ZONA L - Verde pubblico - Disposizioni generali

L'Amministrazione Comunale s'impegna ad espropriare, quando non fossero già acquisite alla pubblica proprietà, le aree comprese in questa zona.

In esse è vietata, da massima, ogni costruzione anche a carattere provvisorio. Sono ammesse soltanto le installazioni inerenti alla cura delle piantagioni e quelle adibite allo svago e al riposo.

Tale zona è stata suddivisa in tre sottozone

$L_1 - L_2 - L_3$:

Sottozona L_1 - Parco Pubblico

Valgono per esso le prescrizioni contenute nel primo e secondo comma del presente articolo.

Sottozona L_2 - Verde Pubblico Organizzato

Oltre alle disposizioni generali vale quanto segue:

è consentita la costruzione di piccoli impianti sportivi per il gioco dei ragazzi e chioschi di altezza non superiore ai m. 3,50.

Sottozona L_3 - Verde Pubblico con Impianti sportivi

In tale zona è ammessa unicamente la costruzione dei servizi e accessori agli impianti.

ARTICOLO 14

ZONA M - Verde Agricolo

Vi è ammessa la costruzione di abitazioni di tipo rurale con un indice di fabbricabilità fondiaria di ~~0,1~~ mc/mq.

Sono altresì consentite le costruzioni relative alle attività agricole (stalle, fienili, magazzini, ecc.) e alla lavorazione di prodotti agricoli.

Vedere in appendice

ARTICOLO 15

ZONA N - Verde Boschivo

L'Amministrazione Comunale s'impegna ad espropriare, quando non fossero già acquisite alla pubblica proprietà, le aree comprese in questa zona.

art 15 bis pg. 34

Sot

Sot

Leg

e 5

nel

tozo

Plan

di r

ZONA

ALL. Δⁿ

ARTICOLO 15

^{M4}
ZONA N - Verde Boschivo.

L'Amministrazione Comunale s'impegna ad espropriare, quando non fossero già acquistate alla pubblica proprietà, le aree comprese in detta zona, qualora i proprietari non procedano da soli al rimboschimento, così come sarà stato previsto dal programma del Consiglio Comunale.

È visibile anche

A R T I C O L O 16

PIPI EDILIZI

Le nuove costruzioni e le trasformazioni di edifici in riferimento alle destinazioni del Piano Regolatore della città di Castel di Sangro e dei relativi piani particolareggiati, debbono corrispondere alle seguenti specifiche prescrizioni, oltre che a quelle di carattere generale di cui al precedente articolo 3 ed a quelle di carattere particolare dettate dalle presenti norme per le singole zone.

1) - Costruzioni intensive (Zona B - D - ~~E~~)

- a) gli edifici debbono corrispondere a schemi aperti; sono pertanto vietati i cortili ed ammessi soltanto chiostrine e pozzi di ventilazione;
- b) sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purchè la superficie dei cortili sia sistemata a giardino con alberature e purchè la normale libera di fronte ai corpi di fabbrica prospicienti sui cortili stessi sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica;
- c) qualora vengano adottate disposizioni a pettine e simili, i corpi di fabbrica non debbono essere più lunghi di m. 50 e debbono essere disposti in modo da rendere possibile l'orientamento più favorevole per gli edifici. Sono consentiti corpi bassi anche a filo stradale, di altezza non superiore a m. 4,00 per collegare le testate degli edifici a pettine;
- d) qualsiasi costruzione accessoria nei distacchi e nei cortili è vietata; tutti gli spazi interni al

di fuori delle aree destinate a strade private o rampe di accesso ai locali cantinati devono essere sistemati e mantenuti a giardino;

e)- L'altezza massima assoluta consentita per gli edifici intensivi è di m.14,50 salvo le eventuali deroghe previste dal regolamento edilizio con l'osservanza della procedura prevista;

f) è consentita oltre l'altezza massima assoluta di cui la lettera e), la costruzione di un piano attico non abitabile destinato ai servizi. Tale piano, comprensivo di stenditoio coperto, proporzionato al numero degli alloggi del fabbricato, deve avere ritiro minimo di m.2,50 dall'intero perimetro del fabbricato e altezza non superiore a m.2,50 ivi compreso il solaio di copertura.

- Costruzione a tipo libero

(zone C - E₂ - E₃ - E₄ -)

a) possono sorgere a filo stradale e debbono avere fronti continue non superiori a m.25, aumentabili a 35 purché con ritiri terminali di almeno 4 metri;

b) l'altezza massima non deve superare m.13,80; in detta misura non possono essere compresi più di tre piani fuori terra con linea di gronda non superiore a m.10,50 ed un piano attico di altezza di m.2,80 netti e di superficie non superiore ai $\frac{3}{5}$ della superficie coperta della costruzione; il piano attico è comprensivo dei servizi ed oltre ad esso è esclusa ogni altra sovrastruttura;

c) le fronti che non affacciano verso strada debbono rispettare il distacco minimo di m.6,50 da ogni confine con formale divieto di qualsiasi

costruzione accessoria ubicata nelle aree libere risultanti; gli spazi di distacco vanno sistemati e mantenuti a giardino come la sola eccezione delle aree destinate a strade private ed a eventuali rampe di accesso ai locali cantinati;

d) allorché due fronti opposte della stessa porzione di edificio affacciano su strade distanti tra loro non più di m. 30 è consentito di costruire un unico allineamento e senza ritiro le fronti disposte trasversalmente alle strade stesse, che non superino detta misura;

e) sono ammesse chiostre secondo il regolamento edilizio;

)- Costruzioni a villini comuni (zone ~~E₁~~ - E₂)

a) la superficie copribile non deve superare 1/5 dell'area complessiva del lotto e comune che non deve essere maggiore di mq. 500;
 → tale ultimo limite può essere superato previa approvazione del Consiglio Comunale quando trattasi:

- 1) di ville unifamiliari aggregate fra loro mediante muri di spina comuni.
- 2) di soluzioni organiche con particolari articolazioni dei corpi di fabbrica
- 3) di edifici di particolare interesse pubblico, rappresentativi o di carattere religioso ed assistenziale, ovvero di case di cura, edifici culturali.

65°
 X b) l'altezza alla linea di gronda non deve superare m. 7,50 in detta misura non possono essere compresi più di due piani fuori terra con eventuale sottotetto abitabile contenuto in una inclinata del 35% 45%

✱ c) i distacchi da ogni confine devono essere pari almeno a m. 6,00 (minimo) rapp. 4/1

d) gli spazi liberi devono essere coltivati a giardino, salvo eventuali creazioni di viali di accesso e di una rampa per i locali del piano cantinato.

e) sono vietate le costruzioni accessorie

f) valgono le disposizioni dell'art. 3 par. 8
privilegio: 15 mq. / 150 mc. - 5 garages sono autorizzati se incorporati nell'edificio - con aumento di volume max. del 40%.

4) - Costruzioni a ville - zona (G₁)

a) la superficie copribile non deve superare 1/15 dell'area del lotto;
1/10

b) l'altezza massima non deve superare m. 8,00 ^{6,50} con divieto di qualsiasi sovrastruttura; (2)

X c) i distacchi della costruzione dalle strade e dai confini non devono essere inferiori alla sua altezza;

d) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventualmente rampe di accesso ai locali del piano cantinato;

X (e) è consentito un accessorio in misura non superiore a 1/40 dell'area del lotto e di altezza non eccedente m. 3, ovvero m. 4 se abitabile.

0.50

100
mc.

1000
200

100
e.5

5) - Costruzione nelle zone di rispetto

- a) nelle zone di rispetto è vietata di massima qualsiasi costruzione; possono essere consentite solo costruzioni di servizio stradale con altezza massima di m. ~~7,50~~ 3,00

6) - Tipi edilizi liberi aggregati

Nel caso di due o più lotti può essere autorizzata una soluzione unitaria con edilizia anche diversa da quella indicata nel presente articolo, con l'osservanza delle altezze massime e dei volumi previsti nonché dei distacchi dei confini e dagli spazi pubblici prescritti per ciascun tipo.



ALLEGATO A

	RESIDENZA	SERVIZI	VERDE	STRADE E PARCHEGGI	TOTALE
E ₄	68%	8%	9%	15%	100%
	70%	10%	9%	11%	100%
	1,75	0,25	0,23	0,27	2,50 Ha
	18,36	2,16	2,43	4,05	27,00 Ha
	8,84	1,04	1,17	1,95	13,00 Ha

ALLEGATO B

	E ₂ - E ₃ - E ₄			E ₁	D	G ₁
TA' FONDIARIA ab/Ha	250	160	88			
E DI UTILIZ= NE FONDIARIA mq/mq	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,06
E DI FABBRI= ITA' FOND. mc/mq	2,0	1,8	0,7	1,0	2,7	0,3

ALLEGATO C

E ₂ +E ₃		DENSITA' FONDIARIA ab/Ha	Ha	ABITANTI
RESIDENZA		250	1,00	250
		160	9,80	1568
		88	7,56	666

41

ERRATA CORRIGE

- pag. 3 - All'ultimo paragrafo leggi e al posto di c.
- pag. 15 - Al sesto capoverso leggi: ...dell'art. 3 par. 8.
- pag. 18 - Al numero 6, quarto capoverso leggi: ...nell'art. 3 par. 1.
- pag. 19 - Al numero 8, quarto capoverso leggi: ... dall'art. 3 par. 8 delle presenti Norme Tecniche.
- pag. 24 - Al capoverso 22 leggi: ...quelle particolari dell'art. 16 par. 3.
- pag. 28 - ARTICOLO 10 - vedi pagina allegata alla presente errata corrige.
- pag. 29 - ARTICOLO 15 - vedi pagina allegata alla presente errata corrige. (Al. "A")

42

A R T I C O L O 10

ZONA G - Insediamenti turistici.

In Piano Regolatore Generale sono previsti nuclei di residenza a prevalente carattere turistico, ricadenti in Piani Particolareggiati Comprensoriali e suddivisi nelle sottozone G_1 e G_2 .

Per essi valgono le disposizioni generali contenute nell'articolo 1 lettera e, nell'articolo 2 par. 1 - 2 - 3 - 4 e 5, nell'articolo 3 in tutti i paragrafi e nelle tabelle allegate.

Sottozona G_1 - Valgono le prescrizioni di cui all'articolo 16 par. 4.

In detta sottozona è prevista una densità comprensoriale di 50 abitanti per ettaro.

Sottozona G_2 - Nella destinazione d'uso verrà previsto il 65% costruibile a "residences" ed il 35% ad alberghi. L'altezza massima è di m. 10,50 alla linea di gronda, comprendente tre piani fuori terra, più eventuale mansarda di m. 2,80 di altezza.