

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
PER USO AMMINISTRATIVO

CASTEL DI SANGRO II \_\_\_\_\_

IL SINDACO  
(SIRO PIETRO GARGANO)

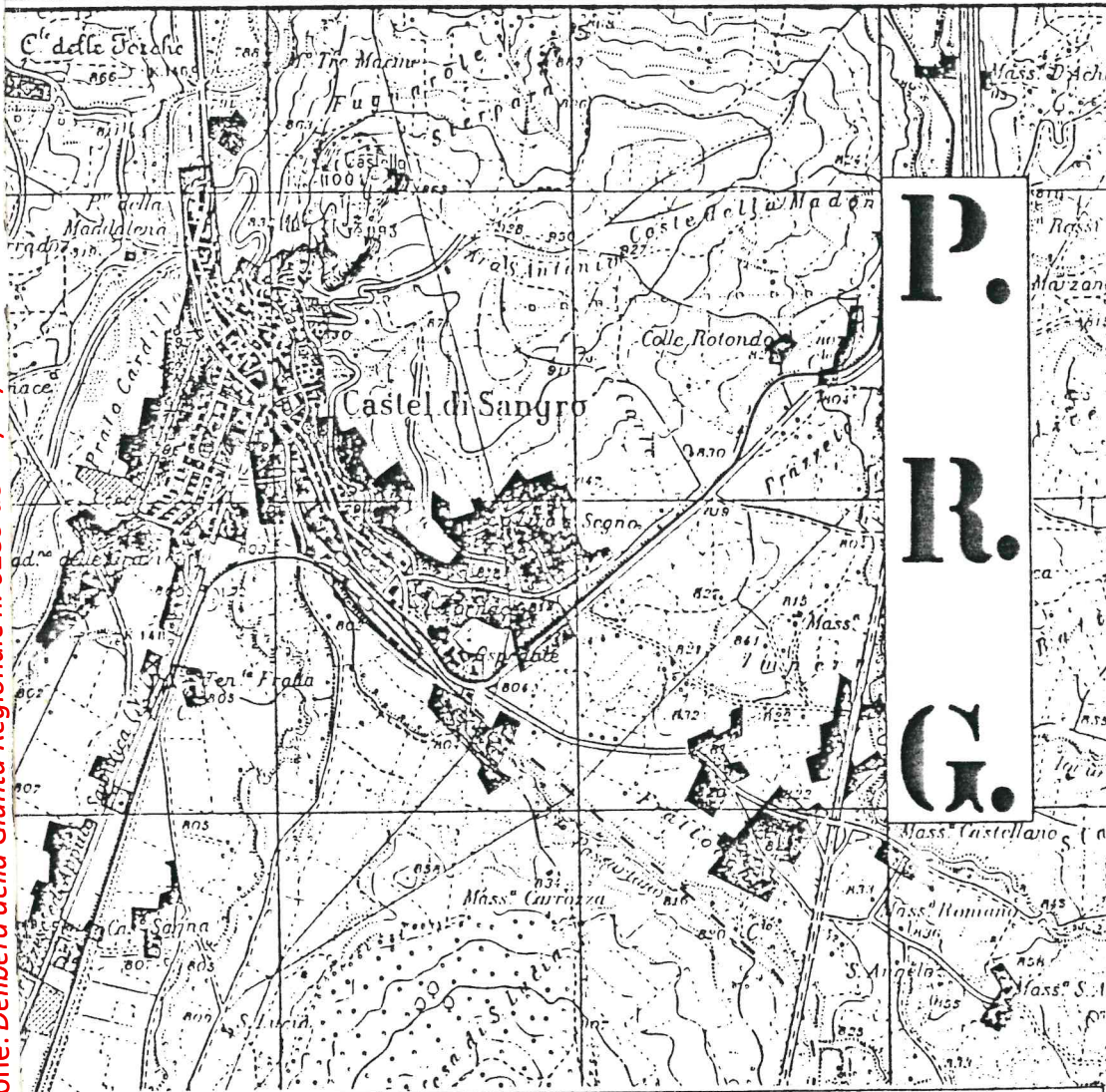
*[Signature]*



*[Signature]*



# RICEPIMENTO E ADEGUAMENTO PRESCRIZIONI DEL C.R. N° 61/3 DEL 29.12.87



**P.  
R.  
G.**

LEGGE N° 1150 DEL 17-08-1942 — LEGGE REGIONALE N° 18 DEL 12-04-1983

OGGETTO:

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

ASS. URBANISTICA

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

TAVOLA

REGIONE ABRUZZO  
L'AQUILA  
C. C. T. A.  
Sezione Urbanistica e Beni Ambientali  
Visto e riferito con parere  
N. 5/1 del 20.6.91  
IL PRESIDENTE  
FIRMATO  
*Avv. Domenico Tenaglia*

REGIONE ABRUZZO  
VISTATA e riferita data 19.9.91 n. 225  
DI GIUNTA  
DELLA GIUNTA REGIONALE ABRUZZO  
SI APPROVA

L'Aquila, li 11.11.91  
IL PRESIDENTE  
DELLA GIUNTA REGIONALE  
FIRMATO  
*Dr. R. J. S. S. S.*

Ricognizione delle Zone B-C-D del PRG: *Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 30/05/2005*

Ambito urbano- distanza dai corsi d'acqua: *Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/05/2005*

Edificazione in aree residuali Zone B-C-D: *Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17/08/2006*

Edificazione aree residuali Zona E: *Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 05/05/2008*

Interventi Zona B: *Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 05/05/2008*

Integrazione alla Del. C.C. n. 15/2008: *Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 09/06/2008*

## ART. 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 ed artigianato (art. 11)
- ZONA H1- Industria ed artigianato - P.A.P. (art. 11bis)
- ZONA I - Servizi generali (art. 12)
- ZONA L - Verde pubblico (art. 13)
- ZONA M - Zone agricole (art. 14)
- ZONA M1- Zona agricola normale (art. 15)
- ZONA M2- Zona agricola a sviluppo controllato (art.16)
- ZONA M3- Zona agricola di rispetto ambientale (art.17)
- ZONA M4- Zona agricola speciale (art.18)
- ZONA O - Zona stalle (art.19)

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

### Norme generali per le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

- a) Il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento diretto, piani particolareggiati, piani volumetrici, piani di lottizzazione convenzionati (art. 23 L.R. 18/83). I Piani attuativi di iniziativa pubblica sono i seguenti:
- piano particolareggiato (artt. 19 e segg. L.R. 19/1983)
  - piano per l'edilizia economica e popolare (art. 24 L.R. 18/1983)
  - piano di recupero (art. 27 L.R. 18/1983)
  - piano per gli insediamenti produttivi (art. 25 L.R. 18/83).

- 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 sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.
- 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 ed adottato con priorità sugli altri piani particolareggiati sostituendo a tutti gli effetti di legge le previsioni e le prescrizioni del Piano di Ricostruzione.
- 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 dei luoghi.
- e) Precedentemente all'approvazione dei piani particolareggiati, approvato il Piano Regolatore generale ed avvenuta la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale, 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 lottizzazione 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.
- f) Si fa notare che, per motivi di precisione della rappresentazione, la tavola di scala 1:2000 sostituisce, a tutti gli effetti, per l'aggregato urbano di Castel di Sangro e di Roccacinquemiglia, la tavola ufficiale di P.R.G. in scala 1:1000 e la tavola 15c allegata alla variante generale in scala 1:2000 sostituisce a tutti gli effetti le previsioni contenute nella tav. 15 di P.R.G. alla scala 1:10000.

## ART. 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 apposita compitura per ciascuno dei quali è indicativamente prevista la densità comprensoriale, in apposite tabelle, da considerarsi pertinente alla intera area interessata, salvo più puntuali rettifiche planimetriche risultanti in sede di redazione dei singoli piani particolareggiati e conseguente applicazione di specifici e previsti indici e parametri.
- 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, servizi etc., risultati dalle planimetrie nell'ambito di ciascun comprensorio, hanno pertanto solo valore indicativo e sono riportate essenzialmente per dare un indirizzo alle previsioni di piano particolareggiato 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 terra).

Le Aree per la Residenza sono determinate in base al rapporto in percentuale fra la superficie fondiaria (cioè superficie 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 Fabbricabilità 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 Aree per le Strade sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie delle strade e la superficie comprensoriale. Tale valore è il completamento 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.

### ART. 3

#### Norme di carattere generale

Salvo le maggiori limitazioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione del 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 a quelle abitative, che debbono essere indicate nei piani particolareggiati, sono le seguenti:

- a) uffici pubblici statali, parastatali o locali, 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 abitazioni del portiere o del custode dell'edificio, purchè tale abitazione sia decorosa e rigorosamente conforme alle norme d'igiene.

- 3) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abituale 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 l'andamento del terreno nel modo opportuno per non superare la massima altezza consentita nella mezzeria delle fronti e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

- 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 e dell'art. 64 della L.R. 12.4.1983 n. 18, nel testo in vigore.

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 40%, le altezze, anzichè alla linea di gronda, vanno misurate a 2/3 dalla falda dalla linea di gronda.

- 5) La sagoma dei fabbricati prospettati su strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale ed avente per ordinata pari misura (rapporto da 1 a 1).

Nell'ascissa va considerata la sola larghezza della strada o piazza antistante, escludendo invece ogni spiazzo 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.

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 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 della 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.

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

(uno); nelle zone di ridimensionamento viario (B), nelle zone con volumetria speciale (F), le aree per il parcheggio devono 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.

Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui alla Legge 24.3.1989 n. 122.

- 9) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili attuali, la concessione 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.

- 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 similari 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.

#### ART. 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 o 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, esposizioni);
- 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 (art. 26 L.U.R. n. 18/1983) che saranno determinati in sede di formazione di P.P. (da redigersi nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 27 della L.R. 12.4.1983, n. 18) 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 ed attenzione andrà riposta sulle numerose aree con demolizioni belliche, per le quali si auspica l'utilizzazione delle stesse 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.

L'eventuale utilizzazione di aree scoperte e la ricostruzione di edifici demoliti, dovranno essere limitate al 70%, del volume preesistente, con un massimo di densità edilizia fondiaria di 5 mc/mq.

- 3) 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.
- 4) 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 trasformazione a condizione che venga mantenuto il loro carattere esterno; che non ne vengano 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 e 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 ed indicate le opere necessarie per l'eliminazione di superfetazioni e l'utilizzazione degli spazi liberi che non si ritiene opportuno destinare a verde o a 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 riferentesi 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 accessorio.
- 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 ed i privati.

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

## ART. 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 ed 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 esistenti (salvo l'aggiunta - con soddisfacente soluzione architettonica - dei volumi tecnici strettamente indispensabili non superiore al 15% di quelli attuali) nonchè delle superfici utili esistenti.
- 4) Il piano particolareggiato di esecuzione nel P.R.G., oltre all'indicazione delle destinazioni d'uso di zona, dovrà definire le caratteristiche ed i volumi delle costruzioni che possono essere autorizzate su lotti inedificati reperendo altresì gli spazi necessari per il verde, i servizi, le aree pubbliche e 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, abbiano 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; varranno, comunque, per tale zona, tutte le prescrizioni contenute nell'art. 3 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 Particolareggiato;
  - 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, giusto quanto disposto dall'art. 3 par. 8 delle presenti norme tecniche.
- 9) La densità fondiaria sarà pari a 5 mc/mq e, nel caso di demolizione e ricostruzione, la stessa non potrà essere superiore al 70% del volume preesistente.
- 10) 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.
- 11) Il rispetto dei vincoli posti nel seguente articolo è pregiudiziale per il rilascio della licenza edilizia nella zona B.

*Interventi Zona B: Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 05/05/2008*

*Ricognizione delle Zone B-C-D del PRG: Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 30/05/2005*

*Edificazione in aree residuali Zone B-C-D: Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17/08/2006*

*Integrazione alla Del. C.C. n. 15/2008: Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 09/06/2008*

## ART. 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 te esattamente le aree edificabili e la loro relativa destinazione d'uso.

Per la tipologia edilizia vedasi l'art. 27 par. 2;

La densità edilizia territoriale (da assumersi a riferimento per l'elaborazione del Piano Particolareggiato) non potrà essere superiore a 3.00 mc/mq; la corrispondente densità edilizia fondiaria non dovrà essere superiore a 4,50 mc/mq.

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

Numero massimo dei piani: 4.

Nel caso di lotti singoli interclusi tra edifici esistenti costituenti un allineamento edilizio lungo le strade ed aventi fronti cieche, è consentito costruire edifici a distanze inferiori rispetto alle dimensioni minime dei distacchi di cui alla lettera c) del punto 2 - Costruzioni a tipo libero - dell'art. 16, ed è pertanto consentita la costruzione anche a contatto di edifici esistenti alle condizioni poste dalle norme edilizie vigenti per le zone sismiche.

Sottozona C1 - Area intervento "UNRRA CASAS" finalizzata alla conservazione e risanamento dell'edilizia esistente mediante interventi di ristrutturazione edilizia delle singole unità abitative e con interventi di completamento dei servizi accessori pertinenti ai singoli lotti.

Fino all'adozione dello strumento urbanistico esecutivo (P.R.P.E. ex art. 27 L.R. 12.4.1983 n. 18), nel quale saranno stabilite le norme tecniche intese a regolamentare dettagliatamente:

- a) le opere ammesse fra quelle rientranti negli interventi di "Ristrutturazione edilizia" di cui alla legge 457/1978 così come modificata ed integrata dall'art. 30 della L.R. 12.4.1983 n. 18;
- b) i limiti entro cui possono essere resi abitabili i sottotetti;
- c) le dimensioni e le caratteristiche di piccole costruzioni accessorie alla singola abitazione da adibire esclusivamente al rimessaggio degli autoveicoli, all'alloggiamento di impianti tecnologici (caldaia e simili) e al rimessaggio di attrezzature per il giardinaggio e

simili, di altezza lorda comunque non superiore ai m. 3,  
sono ammesse esclusivamente le opere di ordinaria manutenzione.

Qualora per casi di particolare gravità ed urgenza si debba procedere ad interventi di consolidamento fra quelli rientranti nelle opere di manutenzione straordinaria, è fatto obbligo di ripristinare lo stato antecedentemente esistente.

Ricognizione delle Zone B-C-D del PRG: *Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 30/05/2005*

Edificazione in aree residuali Zone B-C-D: *Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17/08/2006*

## ART. 7

### **ZONA D - Ristrutturazione urbanistica: aree di completamento parzialmente edificato.**

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 lottizzazione convenzionata, che prenda almeno tutta l'area con eguale destinazione di zona in cui è compreso 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.

I sottotetti sono abitabili: in quanto tali, per esplicita dicitura riportata nel progetto edilizio e nella relativa concessione di cui alla legge 10/1977, sono computati nella cubatura edificabile e/o edificata.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare, di massima, i m. 11,00. E' consentita, nel caso in cui i sottotetti siano abitabili: un'altezza maggiore della linea di gronda comunque non superiore ai m. 12,00. Nel piano sottotetto è obbligatorio il ritiro nella misura minima di un terzo della superficie coperta e purchè lo stesso risulti contenuto nell'involuppo geometrico del tetto. La sopraelevazione di detto piano, da realizzarsi con esclusione di coperture piane, dovrà rispettare un'altezza media netta di m. 2,70, ed incidere su una superficie max pari a  $\frac{2}{3}$  di quella totale coperta dall'edificio.

Gli edifici potranno essere ubicati a filo stradale.

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 testate 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. 27 par. 1;
- densità edilizia territoriale = 1,7 mc/mq;
- densità edilizia fondiaria = 2,7 mc/mq;
- distanza dai confini:- mt. 5,50 - 6,00 in rapporto all'altezza;
  - assoluto :1/1

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 della costruzione e quella del lotto non potrà superare la misura di 1/4.

Nel caso di lotti singoli interclusi tra edifici esistenti costituenti un allineamento edilizio lungo le strade, può derogarsi dalle dimensioni minime del lotto e alla condizione che siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria.

Può derogarsi negli altri casi solo qualora sia espressamente stabilito nel Piano Particolareggiato esecutivo del P.R.G..

*Ricognizione delle Zone B-C-D del PRG: Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 30/05/2005*

*Edificazione in aree residuali Zone B-C-D: Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17/08/2006*

## ART. 8 - Espansione Urbana

Tale zona comprende le sottozone E1 (PEEP) - E2.

### Sottozona "E1" (ex E3) - PEEP -

Le aree destinate all'edilizia economica e popolare (PEEP), così come da deliberazione n. 3437 del 25.6.1976 della Giunta Regionale d'Abruzzo di approvazione, ai sensi dell'art. 8 della Legge 18.4.1962, n. 167, del Piano per l'acquisizione delle predette aree, hanno di fatto costituito apposita e specifica variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. originario, disciplinando le diverse aree interessate dal Piano di Zona alla stregua delle "E3" (quelle poste ad est della strada Comunale La Croce) e delle "E2" (quelle già precedentemente classificate come sottozona "E4", sempre in località La Croce).

Pertanto, al fine di rendere coerenti le presenti Norme alle già intervenute approvazioni regionali, si riportano gli indici ed i parametri da rispettare per la Sottozona "E3":

- Modalità attuative: P.P. ex art. 24 L.U.R. n. 18/1983, giusta Legge 18.4.1962, n. 167 e successive modificazioni;
- Contenuti e procedure formative: artt. 19 e segg. L.U.R. n. 18/1983;
- it (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,88 mc/mq;
- if (indice di fabbricabilità fondiario) = 1,36 mc/mq
- Rapporto percentuale di utilizzazione territoriale:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| - residenza:          | 68%        |
| - servizi:            | 8%         |
| - verde:              | 9%         |
| - strade e parcheggi: | <u>15%</u> |

TOTALE SUPERF. TERRITORIALE 100%

- Q (Rapporto di copertura)=1/5.

### Sottozona E2 - Comprensorio di espansione

Tale sottozona ricade nel perimetro particolareggiato comprensoriale. La progettazione deve avere pertanto carattere unitario.

I perimetri delle sottozone hanno valore puramente indicativo ai fini della definizione del Piano Particolareggiato, da redigersi nel rispetto dei contenuti e delle procedure di cui agli artt. 19 e segg. della L.R. 12.4.1983, n. 18, nel testo in vigore e nei limiti dei 240.000 mc.

prefissati dal voto 2/A del CRTA espresso in data 5.3.87 e fatto proprio dal Consiglio Regionale.

Per il piano comprensoriale è vincolante, 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 di seguito specificati:

- it (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,60 mc/mq;
- if (indice di fabbricabilità fondiario) = 1,00 mc/mq;
- rapporto percentuale di utilizzazione territoriale:
  - residenza 68%
  - servizi 8%
  - verde 9%
  - strade e parcheggi 15%

TOTALE SUP. TERRITORIALE 100%

- Altezza massima consentita: mt. 6,50 alla linea di gronda, (misurati sul terreno originario ovvero sulla sistemazione definitiva del terreno qualora questo risulti di quota inferiore al livello originario, salve le ulteriori prescrizioni che saranno stabilite in sede di Piano Particolareggiato sulla base anche delle risultanze dei rilievi geologici).
- Numero massimo dei piani fuori terra: 2.
- Q (Rapporto di copertura): 1/5.
- Distacchi dai confini: - assoluto m. 5;
- - in rapporto all'altezza: 1/1;
- Distacchi dalle strade: m. 5.00;
- I sottotetti sono abitabili, ed in quanto tali computati nella cubatura edificabile e/o edificata, secondo le prescrizioni e le ulteriori precisazioni del Piano Particolareggiato.

Per le prescrizioni edilizie valgono le disposizioni generali dell'art.3.

Le tipologie edilizie sono stabilite dal Piano Particolareggiato compatibilmente con i carichi massimi ammissibili delle costruzioni sul terreno secondo le zone individuate dal rilievo geologico eseguito.

Di norma gli edifici abitativi avranno destinazione mono o bifamiliare, singole, binate o a schiera.

*Edificazione aree residuali Zona E: Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 05/05/2008*

ART. 9

**ZONA F - Edilizia con volumetria speciale e destinazione d'uso vincolata**

Tale zona, destinata ad accogliere le principali attrezzature di servizio che richiedono un contatto rapido ed immediato con strade a rapido scorrimento, ricade nel Piano Particolareggiato Planivolumetrico includente le aree per l'immagazzinaggio ed il deposito in genere, attigue al parco ferroviario.

Considerata la natura delle funzioni attribuite a tale zona si è ritenuto più opportuno non vincolare le caratteristiche tipologiche edilizie a quelle correnti e stabilire delle altezze massime o minime, che male si presterebbero a definire il carattere.

Viene pertanto rimandata al Piano Volumetrico, per la redazione del quale si seguiranno le procedure del Piano Particolareggiato, la definizione delle caratteristiche edilizie della presente zona e le destinazioni d'uso complementari ed attinenti a quelle segnate in planimetria, fissando la sola densità edilizia territoriale in 3,00 mc/mq max. In questa zona sono assolutamente vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza tradizionale; sono ammesse invece attività legate all'ospitalità quali: motel, hotel, casa albergo e simili.
- b) servizi legati alla residenza (ad es. scuole, negozi di fabbisogno quotidiano).

## ART. 10

### ZONA G - Insediamenti turistici

In Piano Regolatore Generale sono previsti nuclei di residenza a prevalente carattere turistico, ricadenti nel previsto Piano Particolareggiato Comprensoriale e successivi Piani di Lottizzazione (sottozona G1).

Per essi valgono le disposizioni generali contenute nell'art. 1 lettera e), nell'art. 2 par. 1 - 2 - 3 - 4 - 5, nell'art. 3 in tutti i paragrafi e nella tabella sinottica allegata.

Sottozona G1 - Valgono le prescrizioni di cui all'art. 27 par. 4.

Per il comprensorio di Pontone di Roccacinquemiglia di cui alla tav. 15c della variante generale sostitutiva della tav. 15 del P.R.G. per quanto concerne le previsioni dell'assetto urbanistico, valgono le seguenti precisazioni:

- 1) Nelle zone residenziali del Comprensorio, come individuate dal P.P. nei limiti di 1/3 della superficie totale (ancorchè indicative e di massima sino alla redazione del prescritto Piano Particolareggiato), di circa 33 ettari, si applica l'indice di edificabilità territoriale di 0,4 mc/mq sino a conseguire una volumetria massima insediabile, ivi compresa la cubatura delle lottizzazioni autorizzate e convenzionate e degli edifici esistenti, non superiore a mc. 132.000. E' demandato al P.P. di stabilire la densità fondiaria come risultante del progetto urbanistico di dettaglio.
- 2) Le costruzioni devono sorgere arretrate dal filo stradale della S.S. 17 per almeno 30 metri e di almeno 15 metri dal filo stradale della strada di P.R.G., salvo che nella planimetria di cui alla tav. 15c sopra richiamata non sia consentita una distanza minore che comunque non può in nessun caso essere inferiore ai 6 metri.
- 3) L'ingresso alle aree residenziali deve essere previsto sulla strada di P.R.G. congiungente la S.S. n. 17 e la frazione di Roccacinquemiglia. Possono essere previsti solo passi carrabili per le aree di parcheggio, limitrofi alla S.S. n. 17 e non comunicanti con altre strade di collegamento interne e/o esterne alla lottizzazione. E' consentito ai soli fini dell'accesso ai cantieri edilizi e fino alla realizzazione della suddetta strada di P.R.G., creare l'accesso carrabile temporaneo per le lottizzazioni prossime alla S.S. n. 17.

- 4) IL P.P. stabilirà le tipologie e la composizione planovolumetrica degli insediamenti, nonchè distacchi tra edifici e distanze dai confini e da aree pubbliche, rapporti di copertura e ogni altro parametro ed indice, ad eccezione dell'altezza massima fissata in metri 7,50. Il P.P. detterà disposizioni ed articolazioni circa gli standards urbanistici integrativi all'interno delle zone residenziali ed in rapporto alle varie destinazioni d'uso degli edifici, mediamente fissati in 24 mq. di superficie /80 mc. di volume edificabile ivi compreso il volume esistente.
- A) L'estensione di 93 ettari e la forma dell'intero comprensorio, come definito dalla "variante al P.R.G." tra la S.S. 17 e la strada di progetto, ha "lo scopo di collegare a monte" il nucleo urbano di Roccacinquemiglia;
- B) Le implicazioni del voto del Consiglio Superiore dei LL.PP. e del CRTA Regionale, in merito sia alle quantità fisiche di edificabilità ritenute ammissibili (pari a mc. 132.000 comprensivi della volumetria delle lottizzazioni approvate, su 33 ettari circa di superficie insediabile di attuazione) sia le norme tecniche che gli indici e parametri prescritti, sono indirizzi pianificatori da assumere a riferimento in sede di redazione del prescritto Piano Particolareggiato;
- C) Le lottizzazioni autorizzate e convenzionate dal Comune, previo nulla-osta regionale, sono da assumere come stato di fatto giuridico oltre che fisico;
- D) I 2/3 del comprensorio turistico dovranno essere destinati a rimboschimento, a verde naturale e parco attrezzato da attuarsi per iniziativa comunale, ovvero per iniziativa di Enti ed organismi pubblici competenti;
- E) Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricomposizione urbanistica del Comprensorio, più particolarmente di 33 ettari insediabili, in modo da operare la "ricucitura" dei piani di lottizzazione approvati con il resto del territorio;
- F) L'ubicazione dei nuovi insediamenti dovrà avvenire anche attraverso rettifiche dei perimetri o traslazioni delle zone residenziali delimitate sulla tav. 15c, in attestazione all'asse di P.R.G. a monte, che funge da collegamento con Roccacinquemiglia, nonchè nell'ambito del sub-comprensorio a valle attestato sulla S.S. 17, se del caso rettificato nel perimetro, per "ricucire" le lottizzazioni autorizzate alle nuove previsioni insediative;

- G) La viabilità di accesso, di penetrazione e di distribuzione interne, come percorsi sia carrabili che pedonali, dovrà essere ridisegnata in funzione delle diverse destinazioni d'uso riservate all'intero comprensorio e tenuto conto della viabilità già realizzata;
- H) All'interno dei 33 ettari insediabili dovranno essere eseguiti standards di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore a 24 mq. di spazi pubblici o di uso pubblico ogni 80 mc. di volume edificabile, da destinare in via prioritaria a verde naturale, a verde di arredo, a parco pubblico (da assumere come prolungamento nel cuore dell'insediamento residenziale del verde di rimboschimento o del verde attrezzato esterno), nonché a spazi di sosta organizzati anche per il turismo e di parcheggio ai margini delle aree boscate;
- I) Sono precluse ulteriori volumetrie, oltre quelle già realizzate, sia per le aree comprese nei piani di lottizzazione citati, sia per quelle asservite agli edifici esistenti in quanto intestate allo stesso proprietario al momento dell'adozione della "variante";
- L) La strada di P.R.G. che perimetra a monte il Comprensorio dovrà essere inclusa nel progetto di Piano Particolareggiato con l'obbligo della sua realizzazione a carico dei privati attuatori degli interventi edilizi.

Quanto alle modalità di attuazione degli interventi previsti per detto Comprensorio turistico (Zona G1 - Pontone di Roccacinquemiglia), va prescritto il ricorso a piano particolareggiato unitario di iniziativa comunale, ai sensi della L.R.18/83, esteso all'intero ambito dei 93 ettari di superficie, come perimetrazioni autorizzate e delle aree già insediate, con le prescrizioni e indicazioni elencate dalla lettera a) alla lettera i).

Conseguentemente, le prescrizioni dianzi indicate dovranno formare oggetto del P.P., il quale dovrà contenere, oltre quanto prescritto dalla vigente legislazione:

- la rappresentazione dello stato fisico dell'intero comprensorio con analisi della struttura geomorfologica (litologia, clinometria, idrologia, microzonazione sismica, stabilità dei versanti, vegetazione, ecc.) con particolare riferimento alle zone residenziali;
- la rappresentazione dello stato d'uso del comprensorio (superfici arborate, viabilità, reti di urbanizzazione, edifici esistenti con le relative pertinenze, spazi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria e per i servizi, ecc.);
- la rappresentazione dello stato giuridico del Comprensorio (proprietà,

usi civici, vincoli e limitazioni d'uso, lottizzazioni approvate, ecc.);

- i progetti di fattibilità a scala di dettaglio degli insediamenti o delle tipologie delle reti di urbanizzazione, della viabilità, degli spazi pubblici, del verde;
- la definizione di ambiti di attuazione unitaria del piano urbanistico esecutivo a mezzo di comparti ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/1983, che possono essere perimetrati anche comprendendovi aree esterne destinate a verde pubblico, ciò ai fini di perequazione tra le proprietà;
- la eventuale delimitazione di ambiti da attuarsi attraverso lottizzazioni convenzionate o atti d'obbligo unilaterali.

## ART. 11

### ZONA H - Industria ed artigianato

Possono sorgervi solo costruzioni perfettamente attinenti alla destinazione prevista.

Sono ammesse attività commerciali fino al 20% del volume ammissibile solo dopo l'approvazione di specifico piano particolareggiato nel rispetto dell'indice fondiario pari a 3,00 mc/mq, con i contenuti e le procedure di cui agli artt.19 e segg. della L.R.12.4.1983 n°18, previa specifica indagine geognostica sulla profondità della sottostante falda acquifera e relativa fissazione di quote massime di escavazione.

E' altresì obbligatorio, ai fini dell'autorizzazione per le predette attività commerciali, l'approvazione del P.R.V. di cui alla legge 11 giugno 1971, n° 426 e successive modificazioni e solo a piano commerciale approvato, tenendo conto dell'attuale tendenza in atto tesa all'attestazione di attività commerciali sul fronte stradale della S.S. n°17.

L'altezza massima consentita è di m. 7.00 esclusi i volumi tecnici.

Sono consentite deroghe in base a comprovate e documentate esigenze legate all'impiego di particolari impianti, macchinari o processi lavorativi.

I distacchi delle costruzioni dai confini non potranno essere inferiori a m. 5 e nel rispetto della visuale libera fissata in 1,00.

A tal fine nella documentazione relativa alla richiesta di concessione edilizia, tali fattori devono essere documentati graficamente e completati da eventuali dichiarazioni o depliant illustrativi delle ditte fornitrici dei macchinari ed impianti.

Il lotto minimo per la singola azienda, nell'area artigianale-piccola industria è fissato in mq. 1000. Può essere ridotto del 25% nel caso di accorpamento di più unità edilizie riferentesi a più aziende.

Le aree libere della costruzione industriale, dai vialetti pedonali e dalle strade di servizio interne dovranno essere mantenute a prato ed alberi.

La superficie che può essere coperta da costruzioni è fissata nella misura del 35% di quella dell'intera superficie del lotto.

Una quota percentuale della superficie copribile, come precedentemente determinata, del valore massimo compreso tra il 10% ed il 15% può essere destinata, secondo le prescrizioni del piano particolareggiato, in relazione alla classe di ampiezza dei lotti industriali, ad esclusivo uso di uffici e servizi sanitari, ovvero anche ad uso di abitazione. In tale ultimo caso la quota parte adibibile ad uso abitazione, può essere consentita alla condizione che da atto sottoscritto risulti che almeno un componente del nucleo familiare abbia le funzioni di titolare conduttore o di custode dell'azienda. L'area a ciò destinata non può in nessun caso essere superiore a 95 mq. e deve comprendere i vani corrispondenti all'abitazione di un solo nucleo familiare.

## **ART. 11 Bis**

### **ZONA H1 - Industria e Artigianato**

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista al precedente art. 11.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo (P.P.E.), corrispondente al Piano per le Aree Produttive elaborato ai sensi dell'art. 27 della L. 22.10.1971, n. 865 e art. 25 della L.R. 12.4.1983, n. 18, applicando gli indici ed i parametri di cui al precedente art. 11, con esclusione delle ammissibilità d'uso relative alla previsione di attività commerciali.

## **ART. 12**

### **ZONA I - Servizi generali pubblici e/o privati**

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 prescritti Piani Particolareggiati, da redigersi nel rispetto dei contenuti e delle procedure di cui agli articoli 19 e seguenti della L.R. 12.4.1983, n.18, ove ricorrano gli estremi di cui all'art.22 della medesima L.U.R.18/83, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (Indice di fabbricabilità fondiaria) = 3,00 mc/mq;
- H max = mt.9,00 (alla gronda);
- Superficie coperta = 1/3;
- lotto minimo = mq.1.000;
- d (distanza dai confini) = assoluta: mt. 5,00 - relativa: 1/1;
- D (distanza tra pareti finestrate) = mt.10,00.

E' vietata, 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.

Alle aree destinate dal P.R.G. all'insediamento di attrezzature ricettive, contraddistinte con il simbolo "AR" si applicano le disposizioni del presente articolo salvo le limitazioni contenute nei seguenti commi.

Per gli ambiti territoriali non rispondenti ai limiti di cui all'art. 22 della L.R. 12.4.1983, n. 18, è consentito l'intervento diretto previa indicazione degli indici e dei parametri di cui al presente articolo.

Per le restanti porzioni territoriali, sempre destinate ad attività ricettive, è ammesso in alternativa al P.P., la predisposizione d'un progetto planovolumetrico di coordinamento.

Il Progetto Planovolumetrico di Coordinamento è costituito da un progetto di attuazione, esteso alla Superficie Minima di intervento prevista dalle norme di zona o indicata dagli elaborati grafici di

P.R.G., contenente le singole destinazioni d'uso e le prescrizioni di natura edilizia, e per la sistemazione generale dell'area, nonché da una convenzione da stipularsi tra il Comune e le proprietà interessate o gli assegnatari dell'area, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, i modi ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proprietari.

Il Progetto Planovolumetrico di Coordinamento è approvato dal Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

Nella costruzione pertinente ad ogni singola azienda è realizzabile una abitazione di superficie utile netta non superiore a mq. 95 utilizzabile esclusivamente dal titolare o gestore dell'azienda stessa, purchè attiva almeno stagionalmente, ed alla condizione che la ricettività della relativa attrezzatura non sia inferiore a 10 stanze biglietto nel caso di attività di tipo alberghiero, e non sia inferiore a 30 posti letto negli altri casi.

Con proprio regolamento, se necessario, il Consiglio Comunale, potrà modificare le prescrizioni dei precedenti commi per adeguarle alle effettive o nuove esigenze, ovvero per adeguarle alle eventuali disposizioni regionali.

La costruzione, nelle aree destinate ad "attrezzature ricettive" è soggetta alle seguenti limitazioni:

- a) it (indice di edificabilità territoriale) = 0,80 mc/mq;
- b) altezza massima = mt. 7,50;
- c) numero massimo di piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto, = 2.
- d) lotto minimo = mq. 4000;
- e) superficie coperta = 1/5 di quella totale;
- f) i sottotetti sono abitabili e, in quanto tali, per esplicita dicitura riportata nel progetto edilizio e nella relativa concessione di cui alla Legge 10/1977, sono computati nella cubatura edificabile. Nel piano sottotetto sono consentiti dei ritiri, purchè contenuti nell'inviluppo geometrico del tetto.

**ART. 12 NTA PRG VIGENTE: Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 08/04/2016**

## **ART. 13**

### **ZONA L - Verde pubblico - Disposizioni generali**

L'Amministrazione Comunale si impegna ad espropriare, quando non fossero già acquisite alla pubblica proprietà, le aree comprese in questa zona. In esse è vietata, di massima, ogni costruzione anche a

carattere provvisorio.

Sono ammesse soltanto le installazioni inerenti alla cura delle piantagioni e quelle adibite allo svago ed al riposo.

Tale sottozona è stata suddivisa in tre sottozone: L1 - L2 - L3:

#### Sottozona L1 - Parco Pubblico

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

if (densità edilizia fondiaria) = 0,01 mc/mq;  
H (altezza massima) = m. 3,50.

#### Sottozona L2 - 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 servizi.

if (densità edilizia fondiaria) = 0,05 mc/mq.  
H (altezza massima) = m. 3,50.

#### Sottozona L3 - Verde pubblico con impianti sportivi

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

if (densità edilizia fondiaria) = 0,10 mc/mq;  
H (altezza massima) = m. 4,00.

L'intera fascia di Prato Cardillo, in destra ed in sinistra del Sangro, dalla confluenza tra i fiumi Sangro e Zittola e sino ai confini con il Comune di Scontrone, compresa la via dello Speno e la linea pedemontana del Massiccio Arazzecca - Spinorotondo, è assoggettata a studio urbanistico di dettaglio nella forma di Piano Particolareggiato di iniziativa comunale ai fini di un intervento unitario di progettazione per la sistemazione idrogeologica del bacino del fiume Sangro e per la creazione di un parco attrezzato con impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero, con le relative strutture complementari, ivi comprese quelle ricettive - residenziali annesse, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dalle norme per le sottozone L1 e L2.

## ZONA M - ZONE AGRICOLE

### ART. 14 - Principi generali

Sono considerati obiettivi prioritari del P.R.G. la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e la efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori, dei lavoratori agricoli e delle imprese diretto-coltivatrici singole o associate con particolare riferimento alla realizzazione di idonee forme di insediamento.

E' fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni sui quali siano in atto produzioni ad alta intensità quali, tra l'altro, quella orticola, frutticola, fioricola ed olivicola, nonché i terreni irrigui sui quali siano stati effettuati, nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni o finanziamenti pubblici.

E' altresì fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrano in modo determinante alla configurazione della dimensione economico-funzionale delle aziende.

E' fatta salva l'accorpabilità di terreni agricoli ricadenti in sub zone a diversa destinazione, applicando alle stesse gli indici di fabbricabilità afferenti le singole sub - zone, purchè appartenenti alla medesima azienda agricola, impregiudicato l'obbligo a localizzare il/i manufatto/i in aree compatibili.

Nelle zone agricole, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui agli articoli successivi, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla produzione agricola:

- a) case coloniche e di abitazione per gli operatori agricoli, di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nella azienda, nonché i relativi fabbricati rurali di servizio utili alla attività agricola della azienda stessa;
- b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento della attività zootecnica;
- c) edifici per allevamenti zootecnici di tipo familiare limitatamente all'allevamento bovino ed ovino con annessi impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;
- d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi

fabbricati di servizio;

e) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento della attività agricola, anche se non legati ad una azienda specifica;

f) impianti tecnologici puntuali e/o a rete pubblici o di interesse pubblico.

Le case coloniche e di abitazione di cui al precedente punto a), nonché quelle eventualmente comprese fra i fabbricati di servizio di cui ai precedenti punti b) e d), devono comunque essere limitate esclusivamente alla residenza di operatori agricoli e delle loro famiglie, fermo restando che gli interventi di cui alle lettere b, c, d, e ed f sono ammissibili per chiunque.

Gli edifici per allevamenti zootecnici e per la lavorazione dei prodotti agricoli, di tipo industriale di cui ai precedenti punti b) e d), sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e/o all'adozione di particolari tecniche - anche di tipo agronomico - atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalle leggi vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dall'Ufficiale Sanitario e dal Regolamento Comunale di Igiene.

Le costruzioni per servizi di carattere generale di cui ai precedenti punti e) e f), riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse collettivo o al servizio di più aziende agricole e, pertanto, non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano invece tra i fabbricati di servizio di cui ai punti a), b), c) e d).

In tutte le zone agricole le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare con le modalità di cui all'art. 30 della L.R. 12.4.1983, n. 18, lettere a), b), c), d) e sono ammessi gli interventi di cui alla lettera f).

Dalle zone agricole sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12.2.1971, nonché le industrie estrattive e le cave. In via transitoria, le cave, eventualmente operanti al momento dell'adozione delle presenti Norme, potranno continuare l'attività estrattiva solo se ed in quanto ottengano un'apposita Autorizzazione Comunale; tale Autorizzazione può essere rilasciata dal Sindaco, solo in base alla presentazione (da parte dell'impresa estrattiva) di un preciso programma della sua attività, il quale specifichi la perimetrazione della superficie interessata all'attività estrattiva, la profondità degli scavi, le risultanze della perizia idrogeologica e contenga l'impegno, da parte dell'impresa, al ripristino integrale della superficie scavata, mediante terreno agrario.

I movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di argilla, di sabbia o di ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi e gli interventi in genere che esulano dalla normale attività agricola o che modificano il regime idrogeologico del territorio, devono essere soggetti all'autorizzazione e concessione del Sindaco, e gravati degli oneri di cui alla L. 10 del 28.1.1977. L'autorizzazione può essere rilasciata soltanto se l'attività in argomento rientra nel Piano per l'attività estrattiva della Regione Abruzzo.

Ai fini della verifica di congruità dell'articolato normativo con le previsioni di P.R.G./V e nel rispetto degli artt. 68 e 69 della L.R. 12.4.1983, n. 18, sono state verificate le già previste sottozone e riaggregate in termini omogenei al fine di rendere compatibili le ammissibilità d'uso con la tutela e trasformazione dei suoli agricoli.

## ART. 15

### Zona Agricola Normale con compatibilità insediativa (M1 ex M1/M3)

Tale zona, caratterizzata da utilizzazioni agricole non intensive (incolti produttivi, pascoli, seminativi asciutti, ecc.) e non interessata da vincoli specifici e da particolari salvaguardie, è individuata con la lettera M1 (ex M1/M3) nella tav. 1/10000.

In tali zone è ammessa la realizzazione di unità residenziali connesse alla conduzione dei fondi e l'installazione di manufatti ed impianti produttivi con le caratteristiche di seguito riportate:

#### a) Utilizzazione edificatoria ai fini residenziali

L'edificazione dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, con i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- unità aziendale minima: 10000 mq.;
- volume massimo: 800 mc.;
- altezza massima: mt. 6,50 alla gronda - mt. 8,50 al colmo;
- superficie minima lotto: 2000 mq.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici, definite come di seguito, è consentito l'accorpamento di fondi di proprietà anche non contigui, purché facenti parte della stessa unità

aziendale e compresi all'interno del territorio comunale o in quello dei Comuni contermini.

In tal caso il Comune si doterà di un pubblico registro sul quale verranno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni autorizzate.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di fabbricabilità non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione in volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, sino al raggiungimento del volume massimo consentito.

Ai fini dell'applicabilità del presente articolo sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 2.3.1979, n. 12.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel presente articolo, purchè vengano mantenuti alla destinazione agricola.

#### b) Manufatti connessi alla conduzione del fondo

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti agricoli, i silos e le altre opere di stoccaggio e gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, ed indipendentemente dalla qualifica del conduttore, con i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,02 mq/mq.
- superficie utile massima realizzabile: 600 mq.
- numero massimo di piani: 2 (due)
- altezza massima: mt. 7,00
- distanza dai consini: 1/1

Il volume di tali manufatti non concorre alla formazione del volume massimo di cui alla lettera a).

Non è soggetta alle predette limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

#### c) Impianti produttivi

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, previa produzione di specifico piano-progetto aziendale ed analisi territoriali atte a fornire una approfondita conoscenza dei suoli dal punto di vista geologico, idrogeologico, delle acclività, dell'andamento dei venti, ecc. realizzabili secondo i seguenti parametri:

- numero massimo di piani: 2 (due)
- altezza massima: mt.7,00
- rapporto di copertura non superiore ad 1/10 del lotto di pertinenza;
- distacchi tra fabbricati: non inferiore a mt. 20;
- distacchi dai confini: non inferiore a mt.10
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1.4.1968, n. 1404;
- distacchi dai cigli di strade vicinali: mt. 10;
- parcheggi in misura non inferiore ad 1/20 dell'area coperta;
- distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dal P.R.G. e dalle sorgenti di qualsiasi genere se poste a valle dell'impianto produttivo, non inferiore a mt. 300, con esclusione di allevamenti suinicoli industriali, la realizzazione dei quali è subordinata a specifico Piano di Zona a cura dell'Amministrazione Comunale.

#### d) Agriturismo

Nell'ambito di aziende agricole esistenti (masserie) i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare una parte non superiore alla metà dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale ed usufruire così delle agevolazioni di cui alla L.R. 24.1.1984, n. 18.

I proprietari delle "masserie" che, avendone titolo e previa stipula di apposita convenzione con il Comune regolante la destinazione d'uso delle stesse, intendessero utilizzare parte delle stesse ad attività agroturistiche potranno incrementare le quantità fisiche degli immobili come da specificati parametri percentuali da utilizzarsi "una tantum":

30% per volumi minori di 600 mc.

20% per volumi compresi tra 600 e 1200 mc.

10% per volumi compresi tra 1200 e 2000 mc.

Per valori intermedi si procede con interpolazione lineare.

### ART. 16

#### Zone agricole a sviluppo controllato (M2)

In tali zone, destinate preminentemente all'uso agricolo, vigono salvaguardie di tipo idrogeologico, archeologico, ambientale, secondo le indicazioni riportate negli elaborati di P.R.G. (v. Tavole della compatibilità). Zone individuate con la lettera M2 - agricole irrigue.

E' consentita la realizzazione di edifici residenziali, manufatti ed impianti produttivi - con le modalità di cui all'articolo che precede - previa acquisizione dei pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli sovraordinati e con la esclusione delle ammissibilità di cui al secondo punto di cui alla lettera a).

- Superficie minima di intervento: 5.000 mq.

Sono fatte altresì salve le ammissibilità di cui alle lettere b), d) ed e) del precedente articolo 15.

#### **ART. 17**

##### **Zone agricole di rispetto ambientale - M3 (ex Zone M4 - M5)**

Tali zone sono caratterizzate da destinazioni produttive ad alta intensità (frutticola, boschiva) e dalla presenza, in special modo, di boschi cedui di notevoli dimensioni e qualità.

Tale zona costituisce l'elemento fondamentale della peculiarità produttivo - forestale ed ambientale dell'intero Comune.

In tale zona sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione delle strade interpoderali o la realizzazione di nuove, finalizzata soltanto al miglioramento delle colture esistenti ed a specifiche difese naturali contro eventuali incendi.

Sono altresì consentiti rifugi forestali con le modalità e le dimensioni ritenute necessarie dal competente Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, ed è fatta salva l'applicazione dell'art. 71 della L.R. 18/83 e quanto richiamato alla lettera d) del precedente articolo 15.

#### **ART. 18**

##### **Zona agricola speciale (M4)**

Per tale zona, ubicata in prossimità del Comune di Scontrone, destinata preminentemente ed in via esclusiva all'uso agricolo, valgono le stesse norme di cui al precedente art. 17, con esclusione tassativa di realizzare qualsiasi manufatto sia residenziale che di servizio, risultando la stessa quale naturale bacino di riserva della adiacente zona artigianale - industriale - commerciale che, a saturazione avvenuta, potrà interessare detto ambito previa specifica e successiva redazione di variante al P.R.G..

Sono inoltre vietate recinzioni di tipo fisso ed impianti di irrigazione e smaltimento.

Per i fabbricati esistenti ed autorizzati valgono le norme di cui al precedente art. 11.

## **ART. 19**

### **Zona 0 - Aree destinate a stalle sociali**

Tale sottozona è riservata alla costruzione di stalle, fienili, magazzini ed altri servizi agricoli.

In tale zona il P.R.G. si attua a mezzo di Piano Particolareggiato di attuazione, con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 19 e segg. della L.R.12.4.1983, n°18.

L'indice di Utilizzazione Fondiaria è fissato nel limite massimo di 0,20 mq/mq.

L'altezza massima consentita è di mt.5,00, ad eccezione di serbatoi, silos, alle stesse condizioni di cui all'art.11 delle presenti norme.

## **ZONE A VINCOLO SPECIALE**

## **ART. 20**

### **Ambito Arazecca - Spinorotondo**

Tale ambito, così come individuato nelle tavole di P.R.G., ricomprende più sottozone agricole, e si sviluppa lungo il versante del massiccio Arazecca-Spinorotondo che guarda l'abitato di Castel di Sangro fino alle propaggini del fiume Sangro.

Le sue possibilità edificatorie, come pure le compatibilità d'uso, dovranno essere definite, localizzate e quantificate mediante Piano di tutela ambientale di iniziativa pubblica, avente valore di Piano Particolareggiato, da redigersi nel rispetto della peculiarità ambientale dell'intera zona e degli indirizzi del Piano Regionale Paesistico.

## **ART. 21**

### **Zona del Cimitero e di rispetto cimiteriale**

La zona del cimitero è disciplinata dagli usi locali e dalle norme vigenti in materia.

La zona di rispetto cimiteriale è destinata alle relative aree di

rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetto per il culto e per l'onoranza dei defunti.

Tale zona resta destinata al normale uso agricolo, con divieto di edificabilità nuova o di ampliamento, fino al suo utilizzo per successivi ampliamenti cimiteriali.

All'interno della zona del Cimitero è consentita, previa concessione edilizia a titolo gratuito, la sola edificazione di:

- ossari;
- cappelle mortuarie;
- loculi;
- attrezzature religiose e di servizio.

## ART. 22

### Zona 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 sono vietate nuove costruzioni.

A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzata dal Sindaco la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli; tali stazioni non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista per gli accessi veicolari alle sedi stradali dei diversi tipi, e fatte salve le autorizzazioni degli Enti proprietari delle viabilità interessate.

Nelle zone di rispetto stradale possono inoltre essere previsti nuovi parcheggi da determinarsi in sede di progettazione della rete stradale primaria e secondaria.

Il limite delle fasce di rispetto stradale è il limite di zona inedificabile e pertanto la possibilità edificatoria delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite, salvo quanto previsto dal D.M.1.4.1968 n°1404.

Ai sensi del III comma dell'art. 8 della L.R. 26.4.1974 n°13, le costruzioni esistenti all'atto dell'adozione del presente P.R.G. possono essere ristrutturare, "una-tantum", esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione - se consentito dal competente Ufficio del Genio Civile - mediante un ampliamento di volume nella misura e con le modalità previste al precedente art. 15) lett. d).

La profondità delle fasce di rispetto stradale al di fuori delle porzioni di territorio zonizzate a fini edificatori dal presente P.R.G., è determinato dal richiamato D.M. 1.4.1968 n°1404.

## ART. 23

### Zone d'acqua e di rispetto dei corsi d'acqua e delle sorgenti

La zona d'acqua è quella occupata da specchi d'acqua e da corsi d'acqua. Tale zona può essere destinata soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonchè alle attività per il tempo libero, sempre che tali attrezzature non prevedano costruzioni di alcun tipo.

La zona di rispetto è destinata alla protezione delle suddette zone ed è inedificabile.

La profondità delle fasce di rispetto delle zone d'acqua è prescritta nella misura indicata all'art. 80 della L.R.12.4.1983 n°18, salvo diverse minori distanze previste nelle tavole di P.R.G..

*Ambito urbano- distanza dai corsi d'acqua: Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/05/2005*

## ART. 24

### Zona di vincolo idrogeologico

Tutte le zone che ricadono all'interno dei perimetri del vincolo idrogeologico rimangono con le destinazioni d'uso stabilite nei grafici del P.R.G. e sono sottoposte al regime di vincolo ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923, n°3267.

Qualunque intervento entro tali zone è subordinato al parere degli Uffici del competente Corpo Forestale.

## ART. 25

### Zone di vincolo paesaggistico

Per tale zona valgono le norme stabilite dalla L.29.6.1939, n°1497 e dalla L.8.8.1985, n°431.

## ART. 26

### **Edifici di particolare valore storico-artistico-ambientale non ricadenti nell'interno del perimetro del Centro Storico**

Per gli edifici appartenenti a questa categoria la destinazione d'uso resta quella originaria.

I criteri di intervento sono gli stessi previsti per la zona del Centro Storico.

## ART. 27

### **Tipi 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 art. 3 ed a quelle di particolare dettate dalle presenti norme per le singole zone.

#### 1) Costruzioni intensive (Zone B - D)

- 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 metri 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 mt. 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 mt. 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 alla lettera e), la costruzione di un piano attico non abitabile destinato ai soli servizi. Tale piano, comprensivo di stenditoio coperto, proporzionato al numero degli alloggi del fabbricato, deve avere ritiro minimo di mt.2,50 dall'intero perimetro del fabbricato e altezza non superiore a mt.2,50, ivi compreso il solaio di copertura.

## 2) Costruzioni a tipo libero (Zona C)

- a) possono sorgere a filo stradale o debbono avere fronti continui non superiori a mt.25,00, aumentabili a 35,00 purchè con ritiri terminali di almeno 4,00 metri;
- b) l'altezza massima non deve superare mt.13,80; in detta misura non possono essere compresi più di 3 piani fuori terra con linea di gronda non superiore a mt.10,50 ed un piano attico di altezza di mt.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) i fronti che non affacciano verso strada debbono rispettare il distacco minimo di mt.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 con la sola eccezione delle aree destinate a strade private e ad eventuali rampe di accesso ai locali cantinati;
- d) allorchè due fronti opposti dello stesso edificio affacciano su strade distanti tra loro non più di mt.30,00 è consentito costruire un unico allineamento e senza ritiro i fronti disposti trasversalmente alle strade stesse, che non superino detta misura;
- e) sono ammesse chiostrine secondo il Regolamento Edilizio.

## 3) Costruzioni a villini comuni (Zona E2)

- a) la superficie copribile non deve superare  $\frac{1}{5}$  dell'area complessiva del lotto e comunque non deve essere maggiore di mq. 500,00; tale ultimo limite può essere superato qualora sia espressamente consentito o previsto dal Piano Particolareggiato

secondo le condizioni e/o prescrizioni dal medesimo stabilite quando trattasi di:

- 1) ville unifamiliari aggregate fra loro mediante muri di spina comuni;
  - 2) soluzioni organiche con particolari articolazioni dei corpi di fabbrica;
  - 3) edifici di particolare interesse pubblico, rappresentativi o di carattere religioso ed assistenziale, ovvero di case di cura, edifici culturali.
- b) l'altezza alla linea di gronda non deve superare mt.6,50; in detta misura non possono essere compresi più di 2 piani fuori terra con eventuale sottotetto abitabile contenuto in una inclinata del 35%. Sono fatte salve altresì le prescrizioni contenute nel precedente articolo 4 delle presenti norme tecniche.
- c) i distacchi da ogni confine devono essere pari almeno a mt.6,00.
- d) gli spazi liberi devono essere coltivati a giardino, salvo eventuale creazione 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.

#### 4) Costruzioni a ville (Zona G1)

- a) la superficie copribile non deve superare 1/10 dell'area del lotto;
- b) l'altezza massima è fissata in mt. 6,50 con divieto di qualsiasi sovrastruttura; il sottotetto è abitabile e come tale computato nella cubatura realizzabile;
- 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.

#### 5) Costruzione nelle zone di rispetto

Nelle zone di rispetto è vietata, di massima, qualsiasi costruzione; possono essere consentite solo costruzioni di servizio stradale con altezza massima di mt.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 dai confini e dagli spazi pubblici prescritti per ciascun tipo.

## **ART. 28**

### **Aree vincolate**

Nelle aree di P.R.G. sottoposte a "vincoli di inedificabilità", fermo restando l'attuale utilizzazione da parte dei rispettivi proprietari, la recinzione della proprietà lungo i fronti stradali ed i corsi fluviali, deve essere arretrata di mt.5,00 rispetto al confine.

Nelle medesime aree, qualora vi siano costruzioni esistenti, per queste ultime è ammesso esclusivamente l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria; la destinazione d'uso esistente, o eventualmente compatibile con la tipologia edilizia esistente, va trascritta nel relativo atto di richiesta e di rilascio dell'autorizzazione.

Nel caso di demolizione o di crollo della costruzione, fermo restando il vincolo di inedificabilità lungo ferrovie e strade, non è ammesso alcun intervento edilizio se non alle condizioni consentite dalle attuali disposizioni.

## **ART. 29**

### **Parco Ferroviario**

L'area corrispondente all'ambito evidenziato con campitura a strisce oblique nella Tav. 15.a (1:2.000) ed afferente le proprietà delle Ferrovie dello Stato è destinata ad attività di servizio connesse alle funzionalità dell' Ente.

Per gli edifici esistenti, ricompresi in detta area, sono consentiti interventi di ristrutturazione e ridimensionamento.

## I N D I C E

|             |   |                                                                                                                                        |    |
|-------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ART. 1      | - | Suddisone del territorio comunale in zone.....pag.                                                                                     | 1  |
| ART. 2      | - | Comprensori: densità territoriale e distribuzione<br>percentuale delle aree....."                                                      | 3  |
| ART. 3      | - | Norme di carattere generale....."                                                                                                      | 5  |
| ART. 4      | - | Zona A - Conservazione e risanamento....."                                                                                             | 9  |
| ART. 5      | - | Zona B - Ridimensionamento viario, riqualificazione<br>ambientale, trasformazione edilizia con<br>particolari limiti volumetrici....." | 12 |
| ART. 6      | - | Zona C - Completamento....."                                                                                                           | 14 |
| ART. 7      | - | Zona D - Ristrutturazione urbanistica: aree di<br>completamento parzialmente edificato....."                                           | 16 |
| ART. 8      | - | Zone E1-E2 (Espansione urbana)....."                                                                                                   | 18 |
| ART. 9      | - | Zona F - Edilizia con volumetria speciale<br>e destinazione d'uso vincolata....."                                                      | 20 |
| ART. 10     | - | Zona G - Insediamenti turistici....."                                                                                                  | 21 |
| ART. 11     | - | Zona H - Industria ed Artigianato....."                                                                                                | 25 |
| ART. 11Bis- | - | Zona H1 -Industria e Artigianato....."                                                                                                 | 26 |
| ART. 12     | - | Zona I - Servizi generali pubblici e/o privati....."                                                                                   | 26 |
| ART. 13     | - | Zona L - Verde pubblico - Disposizioni generali....."                                                                                  | 27 |
| ART. 14     | - | Zona M - Zone Agricole - Principi Generali....."                                                                                       | 29 |
| ART. 15     | - | Zona agricola normale con compatibilità<br>insediativa (M1 ex M1/M3)....."                                                             | 31 |
| ART. 16     | - | Zone agricole a sviluppo controllato (M2)....."                                                                                        | 33 |
| ART. 17     | - | Zone agricole di rispetto ambientale - M3<br>(ex Zone M4 - M5)....."                                                                   | 34 |
| ART. 18     | - | Zona agricola speciale (M4)....."                                                                                                      | 34 |
| ART. 19     | - | Zona O - Aree destinate a stalle sociali....."                                                                                         | 35 |
| ART. 20     | - | Ambito Arazzecca - Spinorotondo....."                                                                                                  | 35 |
| ART. 21     | - | Zona del Cimitero e di rispetto cimiteriale....."                                                                                      | 35 |
| ART. 22     | - | Zona di rispetto stradale....."                                                                                                        | 36 |
| ART. 23     | - | Zone d'acqua e di rispetto dei corsi<br>d'acqua e delle sorgenti....."                                                                 | 37 |
| ART. 24     | - | Zona di vincolo idrogeologico....."                                                                                                    | 37 |
| ART. 25     | - | Zone di vincolo paesaggistico....."                                                                                                    | 37 |
| ART. 26     | - | Edifici di particolare valore storico-artistico-<br>-ambientale non ricadenti nell' interno del peri<br>metro del Centro Storico....." | 38 |
| ART. 27     | - | Tipi edilizi....."                                                                                                                     | 38 |
| ART. 28     | - | Aree vincolate....."                                                                                                                   | 41 |
| ART. 29     | - | Parco Ferroviario....."                                                                                                                | 41 |