



Comune di Collarmele
Provincia dell'Aquila

VARIANTE GENERALE ALLA VIGENTE VARIANTE
GENERALE AL PIANO REGOLATORE

L.1150/42 e L.R. 18/83 e sue modifiche e integrazioni



Il Segretario Comunale:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Sindaco:

Dott. Dario De Luca

Progettisti:

Arch. Feliciano LUNA
Arch. Francesco ROCCA
Arch. Enrico FULFARO

ELAB.

NTA

Titolo elaborato:

NORME TECNICHE

Scala:

Data: **Gen. 2009**

Revisione

Descrizione

Data:

file:

NTA_variante PRG_gennaio 09

INDICE

TITOLO I	4
DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 Finalità e validità delle Norme	4
Art. 2 Norme Generali	5
Art. 3 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.....	5
Art. 4 Applicazione dei parametri urbanistici	13
TITOLO II	13
ATTUAZIONE DEL PIANO	13
Art. 5 Modalità di attuazione.....	13
Art. 6 Opere di Urbanizzazione	13
Art. 7 Categorie di Intervento	15
Art. 8 Destinazioni d'uso	17
TITOLO III	19
ZONIZZAZIONE	19
Art.9 Zone Territoriali Omogenee	19
Art.10 Zone AC Attrezzature Collettive	20
Art. 11 Zone AI Attrezzature per l'istruzione.....	23
Art. 12 Zone V verde pubblico attrezzato.....	24
Art. 13 Zone destinate alla Viabilità e fasce di rispetto	25
Art. 14 Zona A nucleo originario	28
Art. 15 Zona B1 (Sature).....	28
Art. 16 Zona B1 (Sature)-Ambito Urbano da Riquilificare	35
Art. 17 Zona B2 Completamento.....	37
Art. 18 Zona PEEP Edilizia Economica e Popolare	44
Art. 19 Zona C Espansione	45
Art. 20 Zona D Attività Industriali/Artigianali/Commerciali	49
Art. 21 Zone Agricole E.....	50
Art. 22 Attrezzature di servizio per attività ricreative	57
Art. 23 Aree Fonti Energetiche rinnovabili – Parco fotovoltaico	61
Art. 24 Aree per Impianti Tecnologici.....	61
TITOLO IV	62
AREE VINCOLATE E FASCIE DI RISPETTO	62
Art. 25 Aree di pertinenza e fascia di rispetto della ferrovia.....	62
Art. 26 Fascia di rispetto cimiteriale	62
Art. 27 Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione.....	62

Art. 28 Fascia di rispetto al metanodotto.....	62
Art. 29 Fascia di rispetto alle fonti	63
Art. 30 Aree perimetrare a rischio frane R4 e A4 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico	63
Art. 31 Area di rispetto del Regio Tratturo	63
Art. 32 Disposizioni finali e transitorie.....	64

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità e validità delle Norme

Ai sensi della legge 17/8/1942 n.1150, modificata con legge 6/8/1967 n.765, con legge 22/10/1971 n.865 e con legge 28/01/1977 n. 10, ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167, della legge 28/02/1985 n.47 e della Legge Regionale del 12/04/1983 n. 18, e s.m.i. la disciplina urbanistica sull'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti norme.

Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale devono rispettare le prescrizioni di carattere particolare e generale del presente testo di N.T.A., congiuntamente al Regolamento Edilizio Comunale, allo scopo di regolare le attività stesse nell'ambito delle singole zone nel quale il territorio comunale è stato suddiviso.

Le disposizioni concernenti il rilascio di titolo abilitativo, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza dei cantieri, l'igiene, le sanzioni sono contenute nel Regolamento Edilizio.

Fanno parte del Piano Regolatore Generale le presenti norme tecniche di attuazione, il Regolamento edilizio la Relazione Generale e gli Elaborati Grafici di seguito elencati.

Elaborati Grafici della Variante al PRG Vigente

RG	Relazione Generale
DF	Documentazione fotografica
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
ELAB. 01	Inquadramento territoriale scala 1:25.000
ELAB. 02	Uso del Suolo scala 1:25.000
ELAB. 03	PRG vigente livello territoriale scala 1:10.000
ELAB. 04	PRG Vigente relativo al centro urbano scala 1:2000
ELAB. 05	Analisi del Sistema Insediativo: Destinazioni d'Uso scala 1:2.000
ELAB. 06	Analisi del Sistema Insediativo: Consistenza edilizia scala 1:2.000
ELAB. 07	Analisi delle proprietà pubbliche scala 1:10.000
ELAB. 08	Nuova Zonizzazione livello territoriale scala 1:10.000
ELAB. 09	Nuova Zonizzazione Centro Urbano e Zona D scala 1:2.000
ELAB. 10	Ricognizione terreni di natura demaniale civica scala 1:10000

Art. 2 Norme Generali

La Variante di P.R.G., di seguito denominata semplicemente Variante, ha una validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può comunque essere revisionata con modalità e termini di legge.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella Variante hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Possono essere richieste deroghe, alle prescrizioni di Variante, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, solo per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La Variante recepisce e specifica i vincoli le indicazioni e le direttive del vigente Piano Regionale Paesistico e del Quadro di Riferimento Regionale e del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale e di tutti i vincoli sovracomunali preordinati da leggi statali e regionali anche se non espressamente indicati nelle tavole di PRG.

Art. 3 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Grandezze urbanistiche:

1) (St) Superficie territoriale

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

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

2) (Sf) Superficie fondiaria

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

3) **(Sc) Superficie coperta e sagoma fabbricato.**

La Sc rappresenta la superficie interna alla proiezione sul piano orizzontale del massimo perimetro esterno della costruzione, incluse le superfici non abitabili a raso con il piano di sistemazione esterna, inclusi cavedi, chiostrine e bow-window, esclusi cornicioni, pensiline, balconi e simili.

Ai fini degli interventi di demolizione e ricostruzione, la Superficie coperta Sc, come sopra definita, varrà come sagoma del fabbricato esistente.

4) **(Dt) Densità insediativa territoriale.**

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

5) **(Df) Densità insediativa fondiaria.**

Esprime il rapporto tra il numero di persone insediate (abitanti, addetti e altri) e la Superficie fondiaria Sf dell'insediamento.

Grandezze edilizie:

6) **(Ve) Volume edificato o edificabile**

Il volume edificato o edificabile Ve rappresenta la somma dei volumi lordi interamente chiusi, compresi gli spessori murari, di tutti i piani dell'edificio, calcolati come prodotto della superficie lorda di piano S_{lp} di ciascun piano per l'altezza H_p del piano medesimo.

7) **(Se) Superficie edificata o edificabile**

La superficie edificata o edificabile Se rappresenta la somma delle superfici lorde S_{lp}, interamente chiuse, di ciascun piano dell'edificio.

8) **(Slp) Superficie lorda di piano.**

Per gli edifici residenziali, la superficie lorda di piano S_{lp} rappresenta la superficie lorda, comprensiva degli spessori murari, di ciascun piano dell'edificio.

Ai fini del calcolo del volume edificato o edificabile Ve e quindi della superficie edificata o edificabile Se sono escluse dal computo delle S_{lp} tutte le superfici non abitabili S_{na}, entro e fuori terra, e gli extra spessori Es.

Per gli edifici non residenziali, la superficie lorda di piano Slp rappresenta la superficie lorda, comprensiva degli spessori murari, di ciascun piano dell'edificio, utilizzata per le lavorazioni, i depositi, e per gli impianti.

Ai fini del calcolo del volume edificato o edificabile V_e e quindi della superficie edificata o edificabile S_e sono escluse dal computo delle Slp tutte le superfici non abitabili S_{na} , entro e fuori terra, e gli extra spessori E_s .

9) **(He) Altezza dell'edificio.**

L'altezza dell'edificio H_e misura la differenza di quota tra il piano di sistemazione esterna, esistente o di progetto, e la linea di gronda, ottenuta dall'intersezione del piano di intradosso del solaio di copertura (sia a tetto che a terrazzo) e la superficie del piano verticale di facciata.

Ai fini della verifica dell'altezza massima consentita sono esclusi:

- i locali non abitabili posti a livello copertura del fabbricato;
- le coperture dei torrini scala;
- gli eventuali extra spessori E_s dei solai intermedi.

Nel caso di copertura a tetto, qualora il sottotetto ospiti locali non classificabili tra quelli di cui alle superfici non abitabili S_{na} , l'altezza dell'edificio sarà misurata all'intradosso della falda di copertura in corrispondenza del punto medio del locale sottotetto; in tal caso i locali sottotetto costituiranno piano da computare ai fini del calcolo del numero piani N_p .

Nel caso di piano di sistemazione esterna non orizzontale, l'altezza dell'edificio sarà calcolata, per ogni fronte o parte di esso, con medesima linea di gronda, come la lunghezza del segmento verticale avente per estremi il punto medio della linea di gronda e il punto di intersezione della retta verticale, passante per esso, con il segmento ottenuto dalla congiunzione tra le quote di sistemazione esterna in corrispondenza degli estremi del fronte o della parte di esso con medesima linea di gronda.

10) **(Hp) Altezza di piano.**

L'altezza di piano H_p misura la differenza di quota, esistente o di progetto, tra la superficie di calpestio del piano e quella di calpestio del piano soprastante.

Nel caso di ultimo piano abitabile, l'altezza H_p sarà misurata alla quota dell'estradosso strutturale del piano soprastante.

Ai fini del calcolo del volume edificato o edificabile V_e , l'altezza di piano non terrà conto degli eventuali extra spessori E_s .

11) **(Sna) Superfici non abitabili.**

Le superfici non abitabili entro e fuori terra sono:

per le destinazioni residenziali:

- vani corsa degli ascensori;
- vani scala, quando, se inseriti in vano tamponato, sono a servizio di più unità immobiliari, o quando, se allocate all'esterno della costruzione e prive di tamponamento su due lati, sono a servizio anche di una singola unità;
- androni al piano terra di edifici plurifamiliari, per la porzione di superficie non eccedente il 50% della S_c , e con altezza massima utile interna non superiore a m 3.00; le parti eccedenti la percentuale indicata, dovranno essere computate nel calcolo del V_e ;
- spazi aperti su almeno due lati, posti non oltre la quota di m 1.00 dal piano di sistemazione esterna, anche se coperti, da destinare a porticati; tali spazi non potranno eccedere la superficie massima pari al 30% della S_c del fabbricato; le parti eccedenti la percentuale indicata, dovranno essere computate nel calcolo del V_e ;
- spazi aperti su almeno due lati, posti ai livelli superiori al primo, da destinare a balconi e terrazze;
- spazi coperti, aperti su almeno un lato con vano, privo di infissi, di superficie non inferiore a due terzi della parete, da destinare a logge; tali spazi potranno avere una superficie totale massima, distribuita anche su più piani, pari ad $1/3$ della S_e dell'unità immobiliare di pertinenza; le parti eccedenti la percentuale indicata, dovranno essere computate nel calcolo del V_e ;
- locali entro terra se destinati a funzioni accessorie asservite al fabbricato quali: locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, magazzini; tali locali non potranno eccedere il perimetro del rettangolo di massimo inviluppo della S_c ;
- locali fuori terra, ma a raso con il piano di sistemazione esterna, esistente o di progetto, se destinati a funzioni accessorie asservite al fabbricato quali: locali tecnici, depositi, autorimesse, magazzini; tali locali non dovranno avere comunicazione diretta con l'unità immobiliare di pertinenza;

- locali tecnici o soffitte realizzati su terrazzo di copertura, con altezza massima utile interna, se coperti a tetto piano, o altezza media utile interna, se coperti con tetto inclinato, superiore a m 2.20; tali locali non potranno eccedere la misura pari al 30% della superficie coperta S_c del fabbricato; le parti eccedenti la percentuale indicata, dovranno essere computate nel calcolo del V_e ;
- locali ricavati tra la copertura a tetto, con pendenza massima consentita pari al 35%, ed il solaio di chiusura dell'ultimo piano abitabile, per le parti con altezza massima utile interna non superiore a m 2.20 e altezza minima utile interna non superiore a m 0.50, misurate entrambe tra il piano di calpestio sottotetto e l'intradosso della falda di copertura, ma rispettivamente la prima in corrispondenza della linea di colmo e la seconda in corrispondenza della linea di intersezione dell'intradosso della falda con il piano di facciata; i locali aventi anche una caratteristica eccedente quelle sopra descritte non potranno essere esclusi dal calcolo della superficie lorda di piano e pertanto saranno computati ai fini della determinazione del volume edificabile, fissandone l'altezza di calcolo al valore medio; tuttavia, pur se computati nel V_e , qualora non presentino caratteristiche conformi ai requisiti igienico sanitari previsti dalle norme vigenti per gli ambienti abitabili, potranno mantenere la sola destinazione a soffitte;

per le destinazioni non residenziali:

- le superfici dei piani interrati o seminterrati, se complessivamente privi dei requisiti di agibilità definiti dal Regolamento locale di Igiene vigente;
- le superfici dei soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a ml. 2,50 e privi dei requisiti di cui al precedente comma;
- le superfici adibite a ricovero automezzi, con i relativi spazi di manovra o di accesso, indipendentemente dall'altezza interna se interrati e seminterrati come sopra precisato e con altezza interna uguale o inferiore a 2,50 m. se realizzati al piano terra nei limiti di cui all'art. 8 delle presenti norme;
- le superfici dei vani scala e vani ascensori, atrii comuni, locali motore, ascensore, cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, impianti per la depurazione e per lo smaltimento dei rifiuti.

12) **(Es) Extra spessori**

Sono considerati extra spessori:

- quelli dei muri di tamponamento e/o portanti perimetrali superiori a cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 30;
- quelli dei solai di copertura e/o intermedi superiori, nella parte non strutturale, a cm 10 e fino ad un massimo di ulteriori 15 cm.

Ai fini del calcolo del volume edificato o edificabile V_e e a quello dell'altezza di piano H_p , tali extra spessori sono esclusi dalla superficie lorda di piano S_{lp} , qualora tali maggiori spessori contribuiscano in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termica e/o acustica.

Detto miglioramento deve essere dimostrato attraverso le relazioni tecniche previste ai sensi della vigente normativa in materia di "contenimento del fabbisogno energetico" ed "isolamento acustico dei fabbricati", corredate da grafici dimostrativi e particolari esecutivi, che costituiranno parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi.

13) **Distacco tra gli edifici (De)**

Misura la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

Su tutto il territorio comunale, salvo eventuali diverse prescrizioni indicate per le singole zone omogenee, si pone come distacco minimo tra una parete finestrata e una parete, anche cieca, di edificio antistante, la distanza assoluta di m 10.00.

Qualora entrambe le pareti siano prive di finestre, anche se in presenza di "luci", così come definite agli artt. 900 e 901 del C.C., la distanza tra esse potrà essere inferiore e comunque nei limiti consentiti dal C.C..

14) **Distacco dai confini (Dc)**

Indica la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine.

Su tutto il territorio comunale, salvo eventuali diverse prescrizioni indicate per le singole zone omogenee, si pone come distacco dalla linea di confine la distanza assoluta di m 5.00.

15) **Distacco dalle strade (Ds)**

E' la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e il ciglio stradale o il limite della fascia di rispetto o dell'area di proprietà.

Su tutto il territorio comunale, salvo eventuali diverse prescrizioni indicate per le singole zone omogenee, si pone come distacco dalla sede stradale:

- la distanza di m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- la distanza di m 7.50, per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00;
- la distanza di m 10.00, per strade di larghezza superiore a m 15.00.

16) **Numero dei piani(NP)**

Si intende il numero dei piani fuori terra inclusi nel computo della superficie edificata o edificabile; sono esclusi i piani adibiti interamente a locali non abitabili e posti:

- sottotetto o su terrazzo piano, fatte salve le limitazioni di cui al precedente punto 11;
- totalmente e/o parzialmente interrati, con quota di calpestio, del solaio di chiusura, non oltre m 1.00 dal piano di sistemazione esterna esistente o di progetto.

17) **Dotazione di parcheggi privati (Pd)**

Si intende l'area, all'interno del perimetro della superficie fondiaria, da destinare a parcheggio di tipo privato, ad uso degli abitanti delle unità residenziali o degli addetti delle unità non residenziali.

Tale area, se scoperta, potrà essere reperita anche all'interno delle fasce di minimo distacco dai confini, al contrario, se coperta e/o tamponata, potrà essere realizzata, nel rispetto dei distacchi, anche all'esterno della sagoma del fabbricato, in posizione isolata o in aderenza ad esso.

Qualora tale area sia reperita al piano interrato del lotto di pertinenza, sarà consentita la realizzazione della rampa di accesso anche all'interno della fascia di minimo distacco.

Salvo diverse prescrizioni, riportate nelle successive norme specifiche di zona, le quantità minime di parcheggi privati sono così fissate:

- per le categorie di intervento di nuova costruzione NE e demolizione e ricostruzione DR e per tutte le destinazioni d'uso m² 1 per m³ 10 di Ve;

- per le categorie di intervento di ampliamento AM e per tutte le destinazioni d'uso m^2 1 per m^3 10 di Ve di ampliamento;
- per opere finalizzate all'aumento delle unità immobiliari esistenti, con interventi di ristrutturazione edilizia RE e/o ampliamento AM, dovrà essere reperita area idonea a garantire almeno un posto auto per ciascuna unità derivata.

Per le medie strutture di vendita è inoltre obbligo reperire aree da destinare a parcheggio privato ad uso pubblico per avventori, nella misura:

- uguale alla superficie di vendita, per superfici di vendita fino a m^2 1000;
- di 1,1 m^2 per ogni m^2 di superficie di vendita, per superfici di vendita fino a m^2 1500.

In ogni caso e per tutte le destinazioni d'uso, è sempre possibile, qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire all'interno del lotto l'area richiesta per parcheggi, asservire a tale funzione, aree esterne al perimetro della superficie fondiaria, a distanza non superiore a m 500, misurati tra l'ingresso all'area fondiaria e quello all'area di parcheggio.

Indici:

18) **(It) Indice di fabbricabilità territoriale.**

E' il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie territoriale St.

19) **(If) Indice di fabbricabilità fondiario.**

E' il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie fondiaria Sf.

20) **(Ut) Indice di Utilizzazione territoriale.**

Esprime il rapporto tra la superficie edificata o edificabile Se e la superficie territoriale St.

21) **(Ut) Indice di Utilizzazione fondiario.**

Esprime il rapporto tra la superficie edificata o edificabile Se e la superficie fondiaria Sf.

22) **(Rc) Rapporto di copertura.**

Esprime il rapporto tra la superficie coperta Sf e la superficie fondiaria Sc.

23) **Lotto minimo (Lm)**

Rappresenta la superficie minima consentita per un lotto edificatorio.

Art. 4 Applicazione dei parametri urbanistici

L'Indice di fabbricabilità e di Utilizzazione fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti per intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le Superfici Utili che sono edificabili su ciascun lotto.

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

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 Modalità di attuazione

La Variante al PRG vigente si attua per:

- intervento diretto: realizzabile direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali e/o regionali in materia di attività edilizia;
- intervento indiretto: subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi diretti e/o indiretti saranno comunque sempre consentiti fatto salvo il rispetto delle limitazioni e delle modalità previste dalle norme vigenti in materia di igiene e sanità, mobilità, inquinamento acustico ed atmosferico, commercio, risparmio energetico che in forza di legge prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali, anche quando in contrasto con questi, nonché nel rispetto delle norme previste dai Piani ambientali, territoriali e settoriali sovraordinati.

Art. 6 Opere di Urbanizzazione

La seguente definizione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie è definita dalla legge n. 865 del 22.10.1971.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

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

Inoltre fanno parte delle opere di urbanizzazione secondaria le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi quali: i condotti di fognatura; di adduzione idrica e gas; le linee elettriche; le attrezzature varie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc

Art. 7 Categorie di Intervento

Le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio sono state raggruppate sotto due categorie generali denominate:

- interventi di “RIQUALIFICAZIONE”;
- interventi di “NUOVA COSTRUZIONE”.

A ciascuna categoria generale sono state ricondotte le categorie di intervento, così come di seguito riportate:

RIQUALIFICAZIONE:

- a) Manutenzione Ordinaria (MO);
- b) Manutenzione Straordinaria (MS);
- c) Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
- d) Ristrutturazione Edilizia (RE);

NUOVA COSTRUZIONE:

- e) Demolizione e Ricostruzione (DR);
- f) Ampliamento (AM);
- g) Nuova Edificazione (NE).

Ciascuna categoria di intervento è appresso definita in coerenza a quanto previsto dalla normativa vigente.

RIQUALIFICAZIONE

a) Manutenzione Ordinaria (MO):

ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. a) del D.P.R n. 380/2001, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) Manutenzione Straordinaria (MS):

ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. b) del D.P.R n. 380/2001, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per

realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

c) Restauro e di Risanamento Conservativo (RC):

ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. c) del D.P.R n. 380/2001, costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) Ristrutturazione Edilizia (RE):

ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. d) del D.P.R n. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In tale ambito sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione totale o parziale di fabbricati e loro ricostruzione con stessa volumetria e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica e quelle relative alla realizzazioni di extra spessori E_s , per ottenere migliore prestazione termica ed acustica.

Sono inoltre compresi in tale categoria tutti gli interventi pertinenziali, volti ad aumentare la S_{na} di fabbricati esistenti, nel rispetto del perimetro della S_c , a condizione che la S_{na} di nuova realizzazione risulti non superiore al 20% della S_e esistente; se realizzata a raso della sistemazione esterna o a quota del primo livello abitabile, la S_{na} di nuova realizzazione non potrà eccedere, in superficie, il 20% della S_e esistente; qualora, a raso della sistemazione esterna o a quota del primo livello abitabile, esista già S_{na} , sarà consentita la realizzazione di nuova S_{na} fino al raggiungimento del 20% di S_e esistente.

NUOVA COSTRUZIONE

ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett e) del D.P.R. 380/2001, gli interventi di nuova costruzione sono quelli rivolti alla costruzione di singoli manufatti o insieme degli stessi, che non rientrino nelle categorie precedenti.

In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti categorie di intervento:

e) Demolizione e Ricostruzione (DR)

In tale ambito rientrano tutti gli interventi di demolizione totale o parziale di fabbricati e loro ricostruzione non riconducibili alla categoria di Ristrutturazione edilizia.

f) Ampliamento (AM)

In tale ambito rientrano tutti gli interventi volti all'aumento della superficie edificata Se e/o delle superfici non abitabili Sna di fabbricati esistenti, nei casi non previsti dalla RE, anche all'esterno della loro sagoma e con aumento del numero dei piani, nel rispetto, comunque, dei limiti e delle prescrizioni previste nelle specifiche norme di zona.

g) Nuova Edificazione (NE)

In tale ambito rientrano tutti gli interventi volti alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle precedenti categorie.

Art. 8 Destinazioni d'uso

Nell'ambito delle presenti Norme si riconoscono le seguenti destinazioni d'uso:

1. Abitative:
 - 1.1. abitazioni singole (in edifici mono e plurifamiliari);
 - 1.2. abitazioni collettive (collegi, residenze sanitarie, studentati, convitti, collegi ...);
2. Attività di servizio:
 - 2.1. uffici privati (studi medici e professionali, agenzie turistiche, sportelli bancari);
 - 2.2. esercizi aperti al pubblico (ristoranti, trattorie, bar, pub, sale di ritrovo ecc.);
 - 2.3. laboratori artigianali (con superficie lorda produttiva < a m² 50, escluso eventuali depositi e servizi)
3. Commerciali;

- 3.1. piccole strutture di vendita (sup. di vendita fino a m² 150, ai sensi lett. d) art. 4 D. Lgs. 114/98);
- 3.2. medie strutture di vendita (sup. di vendita fino a m² 1500, ai sensi lett. e) art. 4 D. Lgs. 114/98);
- 3.3. grandi strutture di vendita (sup. di vendita superiori a m² 1500, ai sensi lett. f) art. 4 D. Lgs. 114/98);
4. Servizi sociali:
 - 4.1. uffici pubblici (sedi amministrative, edifici postali, ecc.)
 - 4.2. servizi pubblici per l'istruzione (asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori);
 - 4.3. servizi pubblici religiosi (edifici per il culto comprese le attrezzature complementari)
 - 4.4. servizi sanitari (ambulatori, cliniche, laboratori di analisi, ecc);
 - 4.5. servizi per lo sport (palestre, piscine, impianti sportivi, ecc.));
 - 4.6. verde attrezzato (piste ciclabili, piazze pedonali, spazi per il gioco, ecc.)
5. Turistico ricettive:
 - 5.1. strutture alberghiere con capacità non superiore a 25 posti letto;
 - 5.2. strutture alberghiere con capacità superiore a 25 posti letto;
 - 5.3. strutture turistiche extra-alberghiere (di cui alla L.R. Abruzzo 28 aprile 1995 n. 75);
 - 5.4. strutture ricettive all'aria aperta (di cui alla L.R. Abruzzo 23 ottobre 2003 n. 16);
 - 5.5. agriturismi (di cui alla L.R. Abruzzo 31 maggio 1994 n. 32);
6. Produttive:
 - 6.1. artigianato produttivo ed industriale;
 - 6.2. commercio all'ingrosso (sup. di vendita oltre m² 2000);
7. Agricole:
 - 7.1. abitazioni agricole;
 - 7.2. attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia;
 - 7.3. impianti produttivi agro alimentari;
8. Parcheggi non pertinenziali:
 - 8.1. aree scoperte a raso;
 - 8.2. box auto con capacità di parcheggio non superiore a 9 veicoli;
 - 8.3. autorimesse ed autosilo con capacità di parcheggio superiore a 9 veicoli;
9. Depositi, magazzini e stalle:

9.1. depositi e magazzini non utilizzati per lo svolgimento diretto di attività produttive o commerciali;

9.2. stalle per il ricovero di animali.

Tra le destinazioni d'uso di cui sopra, sono ritenute incompatibili e/o moleste per l'igiene dell'abitato quelle di cui ai punti 5.4, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 8.3, 9.2.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

Art.9 Zone Territoriali Omogenee

Le zone omogenee sono costituite dall'insieme delle strutture edilizie, delle aree edificate ed edificabili che hanno le stesse caratteristiche, o che hanno bisogno degli stessi interventi o, che consentono, per caratteristiche orografiche e per grado di urbanizzazione, di operare con criteri e parametri omogenei.

Le zone territoriali omogenee sono riportate sugli elaborati grafici con differenti simbologie, e seguono la seguente classificazione:

1) Zone Pubbliche e di Interesse Collettivo:

Zone AC attrezzature collettive

Zone AI Attrezzature per l'istruzione

Zone V a verde pubblico attrezzato

Zone destinate alla **Viabilità Pubblica e ai Parcheggi Pubblici**

2) Zone prevalentemente residenziali:

Zona A nucleo storico

Zona B nucleo consolidato:

sottozona **B1**: aree prevalentemente sature

sottozona **B1**: aree prevalentemente sature (ambito urbano da riqualificare)

sottozona **B2**: aree di completamento

- 3) **Zona PEEP Edilizia Economica e Popolare**
- 4) **Zona C aree di espansione**
- 5) **Zone per attività produttive:**
 - Zona D** Attività Industriali/Artigianali
 - sottozona **D1**: area a pianificazione particolareggiata già definita
 - sottozona **D2**: area di ampliamento sottoposta a piano particolareggiato
- 6) **Zone Agricole:**
 - Zona E** agricola
 - sottozona **E1**: Agricola di Montagna
 - sottozona **E2**: Agricola
 - sottozona **E3**: Agricola piana del Fucino
- 7) **Attrezzature di servizio per attività ricreative**
- 8) **Aree Fonti Energetiche rinnovabili: Parco Fotovoltaico**
- 9) **Aree per Impianti Tecnologici**

Art.10 Zone AC Attrezzature Collettive

Tali zone sono attualmente destinate ad accogliere attrezzature sportive, socio-culturali, amministrative, religiose e per servizi collettivi in genere.

La manutenzione e/o la trasformazione dei manufatti e delle sistemazioni a terra esistenti sono di competenza della pubblica Amministrazione, ovvero di privati, attraverso la stipula di apposita convenzione, e si attuano per intervento edilizio diretto.

10.1. Destinazioni d'uso

Gli edifici esistenti dovranno mantenere le attuali destinazioni d'uso, se utilizzati per le attività sportive e per i servizi religiosi; in tutti gli altri casi sarà consentito il cambio di destinazione d'uso purché rimanga tra quelle di cui al punto 4 dell'art. 8 (servizi sociali).

Nel caso di nuova edificazione la destinazione d'uso consentita dovrà essere tra quelle di cui al punto 4 dell'art. 8 (servizi sociali).

10.2. Categorie di intervento

In tali zone sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

MO Manutenzione Ordinaria

MS Manutenzione Straordinaria

- RE** Ristrutturazione Edilizia
- RC** Restauro e Risanamento Conservativo
- AM** Ampliamento
- DR** Demolizione e Ricostruzione
- NE** Nuova Edificazione

Per gli interventi di categoria **MO**, **MS**, **RE** e **RC** non vi sono ulteriori prescrizioni rispetto a quelle di cui al precedente art. 7.

Per gli interventi di categoria **AM**, **DR** e **NE** si integrano le prescrizioni di cui all'art. 7 come segue.

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

sono consentiti:

- ampliamenti della sola Sna, anche con volumi tamponati e coperti, purché non in contrasto con l'aspetto architettonico del fabbricato, per necessità di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici, anche finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.

I detti volumi potranno essere ricavati:

- all'interno della sagoma esistente;
- al di fuori della sagoma esistente, nel rispetto tuttavia dei distacchi dai confini; fanno eccezione volumi e/o attrezzature necessarie all'adeguamento dei fabbricati esistenti alle norme di abbattimento delle barriere architettoniche, antincendio e di sicurezza in genere (scale di sicurezza, ascensori, rampe, ecc.);
- al di sopra della copertura esistente.

Per gli interventi di categoria **DR** si prescrive:

il fabbricato ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

1. *numeri piani* **Np**:

- il **Np** dovrà essere non superiore a 2, o a quello preesistente se maggiore;

2. *altezza edificio* **He**:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50, o a quella preesistente se maggiore;

3. *volume edificabile* **Ve**:

- il Ve potrà avere valore massimo pari a quello ricavato con $l_f = m^3/m^2$ 6, o a quello preesistente se maggiore;

4. *superficie coperta* **Sc** *del fabbricato ricostruito*:

- qualora il fabbricato sia ricostruito in posizione diversa da quella preesistente, la superficie coperta dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini e dalle strade.

Per gli interventi di categoria **NE** si prescrive:

il nuovo fabbricato dovrà rispettare i seguenti parametri:

1. *numeri piani* **Np**:

- il **Np** dovrà essere non superiore a 2;

2. *altezza edificio* **He**:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50;

3. *volume edificabile* **Ve**:

- il Ve potrà avere valore massimo pari a quello ricavato con $l_f = 6 m^3/m^2$;

4. *rapporto di copertura* **Rc**:

- il rapporto di copertura dovrà essere pari al 50% della superficie fondiaria, con obbligo di sistemazione a superficie permeabile almeno della metà delle aree libere dalla costruzione;

5. *distacchi*:

- i distacchi dovranno essere conformi a quanto previsto all'art. 3.

Art. 11 Zone AI Attrezzature per l'istruzione

Tali zone sono attualmente destinate ad accogliere attrezzature per l'istruzione.

La manutenzione e/o la trasformazione degli edifici esistenti sono di competenza della pubblica Amministrazione, ovvero di privati, attraverso la stipula di apposita convenzione, e si attua per intervento edilizio diretto.

11.1. Destinazioni d'uso

Gli edifici esistenti potranno mutare l'attuale destinazione d'uso solo nel caso che l'Amministrazione Comunale reperisca, in altro edificio idoneo, anche di nuova edificazione, pari superficie destinata all'istruzione.

11.2. Categorie di intervento

In tali zone sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

MO Manutenzione Ordinaria

MS Manutenzione Straordinaria

RE Ristrutturazione Edilizia

RC Restauro e Risanamento Conservativo

AM Ampliamento

DR Demolizione e Ricostruzione

Per gli interventi di categoria **MO**, **MS**, **RE** e **RC** non vi sono ulteriori prescrizioni rispetto a quelle di cui al precedente art. 7.

Per gli interventi di categoria **AM**, **DR** e **NE** si integrano le prescrizioni di cui all'art. 7 come segue.

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

sono consentiti:

- ampliamenti della sola Sna, anche con volumi tamponati e coperti, purchè non in contrasto con l'aspetto architettonico del fabbricato, per necessità di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici, anche finalizzati alla produzione di energia da

fonti rinnovabili, e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.

I detti volumi potranno essere ricavati:

- all'interno della sagoma esistente;
- al di fuori della sagoma esistente, nel rispetto tuttavia dei distacchi dai confini; fanno eccezione volumi e/o attrezzature necessarie all'adeguamento dei fabbricati esistenti alle norme di abbattimento delle barriere architettoniche, antincendio e di sicurezza in genere (scale di sicurezza, ascensori, rampe, ecc.);
- al di sopra della copertura esistente.

Per gli interventi di categoria **DR** si prescrive:

il fabbricato ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

1. *numeri piani* **Np**:

- il **Np** dovrà essere non superiore a 2, o a quello preesistente se maggiore;

2. *altezza edificio* **He**:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50, o a quella preesistente se maggiore;

3. *volume edificabile* **Ve**:

- il **Ve** potrà avere valore massimo pari a quello ricavato con $l_f = m^3/m^2$ 6, o a quello preesistente se maggiore;

4. *superficie coperta* **Sc** del fabbricato ricostruito:

- qualora il fabbricato sia ricostruito in posizione diversa da quella preesistente, la superficie coperta dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini e dalle strade.

Art. 12 Zone V verde pubblico attrezzato

Le zone sono destinate a parchi e giardini pubblici.

In queste zone è consentita la costruzione unicamente di piccoli manufatti congruenti con la destinazione d'uso ricreativa, quali:

- attrezzature per il gioco a basso impatto ambientale e con strutture facilmente rimovibili (gioco bimbi, campo da bocce, attrezzature ginniche ecc);
- piste ciclabili, percorsi salute e ginnastica, ecc.;
- servizi igienici;
- attrezzature per l'arredo urbano.

È consentita inoltre la realizzazione di chioschi destinati ad attività di tipo informativo turistico e/o di ristoro, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Se massima = m^2 20.00;
- He massima = m 3.50;
- Lm = m^2 2000 (qualora il lotto a disposizione sia di superficie inferiore a m^2 2000, ma comunque superiore a m^2 1000, sarà consentita la costruzione di un chiosco, nel rispetto dei limiti sopraindicati, purché non vi siano manufatti assimilabili nel raggio di m 200).

I detti manufatti dovranno essere realizzati in materiali e colori che non contrastino con le caratteristiche ambientali locali e risultino di basso impatto rispetto al contesto territoriale in cui saranno inseriti.

Essi potranno essere realizzati e gestiti anche da privati, mediante concessioni temporanee in diritto di superficie, con l'obbligo di sistemazione delle aree di pertinenza delle attrezzature stesse, aree che dovranno comunque restare di uso pubblico.

I titoli abilitativi saranno corredati da apposite convenzioni, nelle quali sarà stabilita la durata temporale della concessione.

Art. 13 Zone destinate alla Viabilità e fasce di rispetto

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade;
- i nodi stradali;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le aree di rispetto.

L'indicazione grafica, riportata nelle tavole della Variante, delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade comprese sono classificate, in base al "Nuovo Codice della Strada" approvato con D.L. del 30.04.1992 n.285 e al relativo "Regolamento d'attuazione" di cui al D.P.R. n.495/92, come segue:

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

Strade di tipo B: **Strada extraurbana principali**: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Strade di tipo C: **Strada extraurbana secondaria** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine

Strade di tipo E: **Strada urbana di quartiere** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata

Strade di tipo F: **Strada locale strada urbana od extraurbana** opportunamente sistemata al fine di uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali , in questo tipo di strada rientrano le strade vicinali come definite dal Codice all'art.3, comma 1) punto 51.

Le fasce di rispetto necessarie alla costruzione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della rete stradale (fatta eccezione per la costruzione, a titolo

precario e mediante apposita convenzione, di stazioni di rifornimento per autoveicoli), sono sottoposte a vincolo di inedificabilità.

Dette fasce sono fissate come di seguito, in base alle norme sopra richiamate.

a) Fascie di rispetto fuori dal centro abitato

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

60 mt per le strade di TIPO A

40 mt per le strade di TIPO B

30 mt per le strade di TIPO C

20 mt per le strade di TIPO F

10 mt per le strade di TIPO F Strade vicinali

Nei casi in cui la presente Variante prevede nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni ampliamenti fronteggianti, le fasce di rispetto stradale di cui sopra, possono essere così diversamente considerati, ai sensi dell'art. 4 del codice

30 m. per le strade di tipo A;

20 m. per le strade di tipo B;

10 m. per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

5 m per le strade di tipo A e B;

3 m per le strade di tipo C e F.

a) Fascie di rispetto nel Centro abitato

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

20 m per le strade di tipo B.

Per le altre categorie di strade non sono contemplate distanze minime per gli interventi di nuova edificazione di demolizioni e ricostruzione.

In ogni caso la distanza minima da rispettare dal confine stradale nel caso di nuove costruzioni previste dalla presente Variante non può essere inferiore a 5 mt.

Nel caso in cui l'edificazione a lato strada di categoria E e F determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento.

Le disposizioni contenute negli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92 devono trovare applicazione sia in assenza di apposita individuazione grafica delle fasce di rispetto stradali sugli elaborati della Variante che in caso di difformità tra l'indicazione grafica contenuta e le menzionate disposizioni del vigente Regolamento Esecutivo del Codice della Strada.

Art. 14 Zona A nucleo originario

Comprende l'isolato, costituito dal nucleo storico originario, intorno l'emergenza architettonica della Torre Normanna.

In tale zona gli interventi dovranno essere finalizzati alla sola conservazione e valorizzazione della qualità architettonica esistente; a tal fine sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

MO Manutenzione Ordinaria;

MS Manutenzione Straordinaria;

RC Restauro e di Risanamento Conservativo.

Non saranno consentiti cambi delle destinazioni d'uso attuali.

Art. 15 Zona B1 (Sature)

Comprende il nucleo urbano consolidato, caratterizzato da un tessuto edilizio continuo, con pochi lotti liberi interclusi, fronti generalmente allineati, altezze variabili, ma raramente superiori ai due piani.

Il connettivo urbano è organizzato da una fitta rete di strade e vicoli.

Gli interventi previsti in tale zona sono rivolti essenzialmente:

- alla riqualificazione e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente, anche ai fini del miglioramento delle prestazioni termiche ed acustiche;
- alla omogeneizzazione e ricucitura dei fronti edificati.

15.1. Destinazioni d'uso

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti in edifici provvisti di legittimità urbanistica, comprovata da regolare titolo abilitativo o, nel caso di sua documentata inesistenza o irreperibilità, dalla classificazione catastale e/o dalle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate, saranno consentite in tale zona le seguenti destinazioni:

- abitative;
- attività di servizio;
- commerciali, con limitazione alle piccole strutture di vendita;
- servizi sociali;
- turistico ricettive, con limitazione a quelle di cui al punto 5.3 e 5.5 dell'art. 8;
- parcheggi non pertinenziali, con esclusione di quelle di cui ai punti 8.3 dell'art.8.

Gli edifici con destinazioni d'uso esistenti non compatibili con quelle consentite, ma legittimate come sopra, potranno essere oggetto di interventi di sola MO e MS.

Qualora, i detti edifici, siano oggetto di altra categoria di intervento le rispettive destinazioni d'uso dovranno essere mutate in destinazioni consentite.

In tale zona i mutamenti di destinazione d'uso saranno così regolamentati:

se la destinazione d'uso esistente è abitativa:

- sarà consentita la trasformazione ad attività turistico-ricettiva, con limitazione a quelle di cui al punto 5.3 e 5.5 dell'art. 8;
- sarà consentita la trasformazione ad attività di servizio; per quelle di cui al punto 2.3 dell'art. 8 è consentita la trasformazione dei soli piani terra e dovranno risultare non moleste per l'abitato;
- sarà consentita la trasformazione dei soli piani terra a commerciale, con la limitazione a superficie di vendita non superiore a m² 150;

se la destinazione d'uso esistente è non abitativa:

- sarà sempre consentito il mutamento ad altra destinazione consentita.

15.2. Dotazione parcheggi privati

Il reperimento di aree per la realizzazione di parcheggi privati dovrà avvenire all'interno del lotto, con le modalità previste al punto 17 dell'art. 3, e sarà così regolamentato:

1. se il fabbricato è oggetto di nuova costruzione o deriva da intervento di demolizione e ricostruzione:
 - dovrà essere reperita area di superficie pari a $m^2 1$ per $m^3 10$ di nuovo volume assentibile e comunque dovrà essere sempre garantito almeno un posto auto per ciascuna unità realizzata;
2. se il fabbricato è oggetto di aumento di unità immobiliari per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento:
 - a. dovrà essere reperita, all'interno del lotto, area da destinare a parcheggio di tipo privato idonea a garantire almeno un posto auto per ciascuna unità derivata;
3. non è obbligo reperire aree per parcheggio privato nel caso si eseguano interventi di ampliamento senza aumento del n. di unità immobiliari esistenti;
4. per le nuove unità derivate da cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, anche con ampliamento del volume, non è obbligo reperire aree per parcheggio privato.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire all'interno del lotto l'area richiesta per parcheggi privati, potranno essere asservite a tale funzione, aree esterne al perimetro della superficie fondiaria, a distanza non superiore a m 500, misurati tra l'ingresso all'area fondiaria e quello all'area di parcheggio.

15.3. *Categorie di intervento*

In tale zona sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

- MO** Manutenzione Ordinaria
- MS** Manutenzione Straordinaria
- RE** Ristrutturazione Edilizia
- RC** Restauro e Risanamento Conservativo
- AM** Ampliamento
- DR** Demolizione e Ricostruzione
- NE** Nuova Edificazione

Per gli interventi di categoria **MO** e **MS** non vi sono ulteriori prescrizioni rispetto a quelle di cui al precedente art. 7.

Per gli interventi di categoria **RE**, **AM**, **DR** e **NE** si integrano le prescrizioni di cui all'art. 7 come segue.

Per gli interventi di categoria **RE** si prescrive:

- qualora gli interventi siano finalizzati al frazionamento di unità abitative esistenti, senza aumento di volume, né di superficie utile lorda, ciò potrà avvenire solo a condizione che ciascuna unità derivata abbia superficie utile netta non inferiore a m² 60;
- non è consentito il frazionamento di unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa di cui al punto 1.1 dell'art 8;
- qualora gli interventi siano finalizzati alla sostituzione, ampliamento e/o alla nuova realizzazione di copertura a tetto di un fabbricato esistente, essi rientreranno in tale categoria, fatto salvo il rispetto delle limitazioni di cui al punto 11 dell'art. 3, anche nel caso in cui la Sna di nuova realizzazione sia superiore al limite del 20% della Se esistente.

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

sarà consentito l'ampliamento di fabbricati esistenti, con sola destinazione abitativa, di cui al punto 1.1 dell'art. 8, nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

per aumento della superficie edificata Se

1. *numeri piani **Np**:*

- il numero dei piani **Np** finale, ottenuto per somma di quello esistente e di quello di ampliamento, non dovrà essere superiore a 2;

2. *altezza edificio **He**:*

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50;

3. *volume edificabile/ edificato **Ve**:*

- il volume edificato **Ve** finale, ottenuto per somma di quello esistente e di quello di ampliamento, potrà avere valore massimo pari al doppio del volume edificato esistente e comunque dovrà essere sempre non superiore a quello determinato con $V_f = m^3/m^2 \ 6$;

4. superficie coperta Sc:

- la superficie coperta **Sc** finale, ottenuta per somma di quella esistente e di quella di ampliamento, non dovrà:
 - mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente, se il fabbricato esistente è in aderenza con altri fabbricati;
 - mai invadere le zone di minimo distacco, qualora il fabbricato esistente sia isolato; tuttavia, in tale caso, sarà sempre consentito l'ampliamento della Sc all'interno della Sc preesistente, nel rispetto comunque delle distanze minime tra pareti finestrate;

5. destinazione d'uso:

- non sarà mai consentito l'ampliamento di unità immobiliari con destinazione diversa da quella residenziale, fatta salva la sola possibilità di ampliare unità a destinazione commerciale di cui al punto 3.1 dell'art. 8, a patto che la Sc di ampliamento costituisca unità immobiliare indipendente con destinazione residenziale, ad uso del conduttore dell'attività commerciale;

6. n. unità immobiliari derivate:

- sarà sempre consentito l'aumento del numero di unità immobiliari preesistenti, a patto che ciascuna unità immobiliare derivata abbia superficie utile lorda non inferiore a $m^2 \ 60$;

per aumento della superficie non abitabile Sna:

- qualora si tratti di Sna, fuori terra, a raso con il piano di sistemazione esterna, ne sarà consentito l'aumento, anche all'esterno della sagoma esistente, in aderenza o in posizione isolata, nel rispetto comunque dei limiti di distacco dai confini e dalle costruzioni esistenti, nei seguenti casi:
 - con destinazione ad autorimessa, fino al raggiungimento della superficie utile massima non superiore a $m^2 \ 20$ per ciascuna unità immobiliare;

- con destinazione a porticato, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'art. 3;
- nei casi diversi da quelli precedenti, sarà sempre consentito l'aumento della Sna, a patto che sia all'interno della sagoma esistente;

Per gli interventi di categoria **DR** si prescrive:

il fabbricato ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

1. *numeri piani **Np**:*

- il **Np** dovrà essere non superiore a 2 o a quello preesistente se > 2; sarà sempre consentita la costruzione di copertura a falde, oltre il secondo piano, anche se non presente nel fabbricato esistente, purchè, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'art. 3, non si configuri come piano aggiuntivo;

2. *altezza edificio **He**:*

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50, o a quella preesistente se maggiore;

3. *volume edificabile **Ve** del fabbricato ricostruito:*

- il **Ve** del fabbricato ricostruito potrà avere valore massimo pari al doppio del volume esistente e comunque non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2$ 6, o a quello preesistente, se maggiore;

4. *distacchi:*

- qualora il fabbricato esistente sia in aderenza con altri fabbricati, ogni lato libero della **Sc** del fabbricato ricostruito non potrà mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente;
- qualora il fabbricato esistente sia isolato, la **Sc** del fabbricato ricostruito dovrà comunque rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche nel caso ciò costituisca riduzione della **Sc** esistente; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile ricostruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti, con fronte sulla linea di confine; non

sarà comunque mai consentita la ricostruzione a distanza inferiore a m 5 da fabbricati esistenti;

- sarà possibile derogare dalle prescrizioni del punto precedente, in merito al solo limite di distacco dai confini, nel caso in cui il rispetto del detto limite comporti una riduzione dell'area di sedime edificabile tale da non garantire una profondità minima del nuovo corpo di fabbrica uguale o superiore a m 6.00 ovvero comporti l'impossibilità di impiego di tutta la volumetria assentibile a disposizione del lotto, in tal caso il fabbricato ricostruito potrà avere massima Sc pari alla Sc del fabbricato preesistente;

5. *destinazioni d'uso :*

- la destinazione d'uso del fabbricato ricostruito potrà essere diversa da quella preesistente, ma dovrà comunque risultare tra quelle consentite in tale zona;

6. *n. unità immobiliari:*

- il fabbricato ricostruito potrà avere n. di unità immobiliari diverso da quello preesistente, con la limitazione che ciascuna unità derivata, se a destinazione abitativa, abbia superficie utile lorda non inferiore a m² 60.00

Per gli interventi di categoria **NE** si prescrive:

nei lotti liberi sarà consentita la nuova edificazione nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

1. *numero di piani **Np** :*

- il **Np** dovrà essere non superiore a 2;

2. *altezza edificio **He**:*

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50;

3. *volume edificabile **Ve** :*

- il Ve non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2$ 6;

4. *distacchi* :

- la Sc del fabbricato dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile costruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti; non sarà comunque mai consentita la costruzione a distanza inferiore a m 5 da fabbricati esistenti; il distacco dalle strade potrà risultare pari o superiore a quello di eventuali costruzioni esistenti su lotti adiacenti.

5. *destinazioni d'uso* :

- la destinazione d'uso del fabbricato dovrà risultare tra quelle consentite in tale zona;

Art. 16 Zona B1 (Sature)-Ambito Urbano da Riquilificare

All'interno della zona B1 è stato perimetrato un ambito urbano, corrispondente al nucleo originario del centro abitato, in cui si riscontra un diffuso stato di abbandono e degrado delle costruzioni, in gran parte ridotte a ruderi, a seguito del terremoto del 1915 e mai recuperate, e comunque, attualmente, spesso utilizzate per scopi non abitativi, anche come ricoveri agricoli e/o di animali domestici; inoltre, numerosi fabbricati, presenti in tale area, sono stati oggetto di successive e ripetute trasformazioni che ne hanno mutato le caratteristiche originali, asservendole alle nuove funzioni.

Pur non riconoscendo a tale ambito un particolare pregio storico-architettonico, derivante dalla qualità dei manufatti preesistenti, tuttavia, con l'individuazione del detto perimetro, si è inteso delimitare un'area in cui sono state ravvisate le peculiarità di impianto, tipiche dei borghi rurali di inizio secolo, rilevando l'opportunità di riquilificare e rivitalizzare il tessuto urbano abbandonato e potenzialmente utilizzabile anche per incentivare l'offerta di servizi alla popolazione ed al turismo.

A tale scopo gli interventi in tale perimetro saranno regolamentati come in zona B1, fatte salve le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- non sono consentiti interventi di categoria NE;
- nel caso di demolizione e ricostruzione, ricompreso nella categoria di RE, al fine di definire il volume e la sagoma preesistente

- in deroga a quanto previsto al punto 17 dell'art. 3, non sarà mai obbligo reperire aree per parcheggi privati, anche nel caso di interventi di AM e DR;
- nel caso di recupero di manufatti esistenti, sarà sempre consentita l'utilizzazione dei piani terra per piccole attività commerciali e/o artigianali, anche in deroga alle norme di altezza utile minima interna, che comunque non dovrà mai risultare inferiore a m 2.50.

In aggiunta a quanto sopra si prescrive, inoltre, che tutti gli interventi di trasformazione dei manufatti esistenti, compreso la demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici preesistenti avendo cura di :

- utilizzare quale finitura delle facciate la muratura in pietra viva o intonaco finito con tinte nei colori delle terre;
- utilizzare cornici alle finestre preferibilmente con pietra lavorata;
- utilizzare manti di copertura in laterizio a tegole e coppi;
- individuare gli ingressi ai fabbricati con paraste ed archi in pietra, possibilmente recuperati dalle costruzioni preesistenti;
- utilizzare persiane quale oscuramento delle finestre; non è consentito l'utilizzo di tapparelle.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione ricadenti nella categoria RE, al fine di consentire una definizione della sagoma e del volume preesistente, qualora questo non sia direttamente determinabile a causa di un eccessivo stato di degrado del manufatto, si prescrive:

- la volumetria e la sagoma del fabbricato preesistente dovranno essere accertate con documenti, disegni d'epoca e/o foto che testimonino l'originale consistenza; qualora nulla di ciò sia reperibile si assumerà quale sagoma, del fabbricato da ricostruire, il tracciato delle fondazioni originarie e quale volume quello individuato con altezza massima pari a m 7.50, dal piano di campagna, oltre la copertura.

Art. 17 Zona B2 Completamento

Comprende il nucleo urbano consolidato, di più recente realizzazione, caratterizzato da un tessuto edilizio rado, con destinazione prevalente residenziale, a tipologia a costruzione isolata, in genere con corte di pertinenza, di altezza media pari a due piani fuori terra.

Sono presenti inoltre, in misura minore, fabbricati con destinazione non residenziale, utilizzati prevalentemente a depositi e/o rimesse agricole, talvolta non completati e/o non perfettamente integrati nel tessuto urbanistico.

Il connettivo urbano è organizzato da una trama di assi viari rettilinei di ampia sezione.

Sono presenti lotti liberi e parzialmente edificati.

Gli interventi previsti in tale zona sono rivolti essenzialmente:

- alla riqualificazione e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente, anche ai fini del miglioramento delle prestazioni termiche ed acustiche, con particolare riguardo alla trasformazione dei detti edifici non residenziali, finalizzata ad una loro migliore integrazione;
- al completamento del tessuto edilizio.

18.2. Destinazioni d'uso

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti in edifici provvisti di legittimità urbanistica, comprovata da regolare titolo abilitativo o, nel caso di sua documentata inesistenza o irreperibilità, dalla classificazione catastale e/o dalle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate, saranno consentite in tale zona le seguenti destinazioni:

- abitative;
- attività di servizio;
- commerciali, con limitazione alle piccole e medie strutture di vendita;
- servizi sociali;
- turistico ricettive, con limitazione a quelle di cui al punto 5.3 e 5.5 dell'art. 8;
- parcheggi non pertinenziali, con esclusione di quelle di cui ai punti 8.3 dell'art.8.

Gli edifici con destinazioni d'uso esistenti non compatibili con quelle consentite, ma legittimate come sopra, potranno essere oggetto di interventi di sola MO e MS.

Qualora, i detti edifici, siano oggetto di altra categoria di intervento le rispettive destinazioni d'uso dovranno essere mutate in destinazioni consentite.

In tale zona i mutamenti di destinazione d'uso saranno così regolamentati:

se la destinazione d'uso esistente è abitativa:

- sarà consentita la trasformazione ad attività turistico-ricettiva, con limitazione a quelle di cui al punto 5.3 e 5.5 dell'art. 8;
- sarà sempre consentita la trasformazione ad attività di servizio; per quelle di cui al punto 2.3 dell'art. 8 è consentita la trasformazione dei soli piani terra e dovranno risultare non moleste per l'abitato;
- sarà consentita la trasformazione dei soli piani terra a commerciale, con la limitazione a superficie di vendita non superiore a m² 150;

se la destinazione d'uso esistente è non abitativa:

- sarà sempre consentito il mutamento ad altra destinazione consentita.

18.2. Dotazione parcheggi

Il reperimento di aree per la realizzazione di parcheggi privati dovrà avvenire all'interno del lotto, con le modalità previste al punto 17 dell'art. 3, e sarà così regolamentato:

1. se il fabbricato è oggetto di nuova costruzione o deriva da intervento di demolizione e ricostruzione:
 - a. dovrà essere reperita area da destinare a parcheggio di tipo privato di superficie pari a m² 1 per m³ 10 di nuovo volume assentibile e comunque dovrà essere sempre garantito almeno un posto auto per ciascuna unità realizzata;
2. se il fabbricato è oggetto di aumento di unità immobiliari per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento:
 - a. dovrà essere reperita, all'interno del lotto, area da destinare a parcheggio di tipo pertinenziale idonea a garantire almeno un posto auto per ciascuna unità derivata.
3. non è obbligo reperire aree per parcheggio privato nel caso si eseguano interventi di ampliamento senza aumento del n. di unità immobiliari esistenti;

4. non è obbligo reperire aree per parcheggio privato nel caso di piccole strutture di vendita, sia se di nuova costruzione sia se ottenute per trasformazione di immobile esistente;
5. per le medie strutture di vendita è inoltre obbligo reperire aree da destinare a parcheggio per avventori, nella misura:
 - uguale alla superficie di vendita, per superfici di vendita fino a m² 1000;
 - di 1,1 m² per ogni m² di superficie di vendita, per superfici di vendita fino a m² 1500.
6. in ogni caso e per tutte le destinazioni d'uso, è sempre possibile, qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire all'interno del lotto l'area richiesta per parcheggi, asservire a tale funzione, aree esterne al perimetro della superficie fondiaria, a distanza non superiore a m 500, misurati tra l'ingresso all'area fondiaria e quello all'area di parcheggio.

18.2. *Categorie di intervento*

In tale zona sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

MO Manutenzione Ordinaria

MS Manutenzione Straordinaria

RE Ristrutturazione Edilizia

RC Restauro e Risanamento Conservativo

AM Ampliamento

DR Demolizione e Ricostruzione

NE Nuova Edificazione

Per gli interventi di categoria **MO** e **MS** non vi sono ulteriori prescrizioni rispetto a quelle di cui al precedente art. 7.

Per gli interventi di categoria **RE**, **AM**, **DR** e **NE** si integrano le prescrizioni di cui all'art. 7 come segue.

Per gli interventi di categoria **RE** si prescrive:

- è consentito il frazionamento delle sole unità a destinazione abitativa di cui al punto 1.1 dell'art. 8, senza aumento di volume, né di superficie utile lorda, fatta eccezione per quanto previsto al punto d) dell'art. 7, a condizione che ciascuna unità derivata abbia superficie utile lorda non inferiore a m² 60;
- qualora gli interventi siano finalizzati alla sostituzione e/o alla nuova realizzazione di copertura a tetto di un fabbricato esistente, essi rientreranno in tale categoria, fatto salvo il rispetto delle limitazioni di cui al punto 11 dell'art. 3, anche nel caso in cui la S_u totale, ottenuta per somma di quella esistente con quella sottotetto, sia superiore al limite del 20% della S_e esistente.

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

sarà consentito l'ampliamento di fabbricati esistenti, con sola destinazione abitativa, di cui al punto 1.1 dell'art. 8, nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

per aumento della superficie edificata S_e

1. *numeri piani N_p:*

- il numero dei piani **N_p** finale, ottenuto per somma di quello esistente e di quello di ampliamento, non dovrà essere superiore a 2;

2. *altezza edificio H_e:*

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50;

3. *volume edificabile/ edificato V_e:*

- il volume edificato **V_e** finale, ottenuto per somma di quello esistente e di quello di ampliamento, potrà avere valore massimo non superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2$ 1.5;

4. *distacchi:*

- la superficie coperta **S_c** finale, ottenuta per somma di quella esistente e di quella di ampliamento, non dovrà:
 - mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente, se il fabbricato esistente è in aderenza con altri fabbricati;

- mai invadere le zone di minimo distacco, qualora il fabbricato esistente sia isolato; tuttavia, in tale caso, sarà sempre consentito l'ampliamento della Sc all'interno della Sc preesistente, nel rispetto comunque delle distanze minime tra pareti finestrate;

5. destinazione d'uso:

- non sarà mai consentito l'ampliamento di unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa dell'art. 8, fatta salva la possibilità di:
 - ampliare unità a destinazione commerciale, di cui al punto 3.1 dell'art. 8, fino al raggiungimento della superficie utile di vendita di m² 250;
 - ampliare unità turistico ricettive fino al raggiungimento di 25 posti letto;
 - ampliare edifici esistenti con destinazione di cui al punto 9 dell'art. 8, a condizione che il fabbricato finale, nella sua configurazione post operam, sia costituito da unica unità immobiliare a destinazione abitativa, di cui al punto 1.1 dell'art. 8; in tal caso il fabbricato preesistente potrà:
 - essere trasformato in superficie abitativa e pertanto computato ai fini del calcolo del Ve massimo assentibile;
 - essere asservito al fabbricato finale come Sna, qualora abbia caratteristiche di cui al punto 11 dell'art. 3, e pertanto non computato ai fini del calcolo del Ve massimo assentibile;

6. n. unità immobiliari:

- fatta eccezione per il caso di cui al punto precedente, relativo all'ampliamento degli immobili esistenti con destinazione di cui al punto 9 dell'art. 8, sarà consentito l'aumento del numero di unità immobiliari preesistenti, solo nel caso che la destinazione finale del fabbricato sia abitativa, di cui al punto 1.1 dell'art. 8, e che ciascuna unità immobiliare derivata abbia superficie utile lorda non inferiore a m² 60;

per aumento della superficie non abitabile Sna:

- qualora si tratti di Sna, fuori terra, a raso con il piano di sistemazione esterna, ne sarà consentito l'aumento, nel rispetto dei limiti di distacco dai confini e dalle costruzioni esistenti, nei seguenti casi:

- con destinazione ad autorimessa, fino al raggiungimento della superficie utile massima non superiore a m^2 20 per ciascuna unità immobiliare;
- con destinazione a porticato, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'art. 3;
- nei casi diversi da quelli precedenti, sarà sempre consentito l'aumento della Sna, a patto che sia all'interno della sagoma esistente;

Per gli interventi di categoria **DR** si prescrive:

il fabbricato ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

1. *numeri piani **Np**:*

- il **Np** dovrà essere non superiore a 2 o a quello preesistente se > 2 ; sarà sempre consentita la costruzione di copertura a falde, oltre il secondo piano, anche se non presente nel fabbricato esistente, purchè, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'art. 3, non si configuri come piano aggiuntivo;

2. *altezza edificio **He**:*

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50, o a quella preesistente se maggiore;

3. *volume edificabile **Ve** del fabbricato ricostruito:*

- il **Ve** del fabbricato ricostruito non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2$ 1.5, o a quello preesistente, se maggiore;

4. *superficie coperta **Sc** del fabbricato ricostruito:*

- qualora il fabbricato esistente sia in aderenza con altri fabbricati, ogni lato libero della **Sc** del fabbricato ricostruito non potrà mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente;
- qualora il fabbricato esistente sia isolato, la **Sc** del fabbricato ricostruito dovrà comunque rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche nel caso ciò costituisca riduzione della **Sc** esistente; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile ricostruire il nuovo fabbricato in

aderenza ad eventuali fabbricati esistenti, con fronte sulla linea di confine; non sarà comunque mai consentita la ricostruzione a distanza inferiore a m 5 da fabbricati esistenti;

- sarà possibile derogare dalle prescrizioni del punto precedente, in merito al solo limite di distacco dai confini, solo nel caso in cui il rispetto dei detti limiti comporti una riduzione dell'area di sedime edificabile tale da non garantire una profondità minima del nuovo corpo di fabbrica uguale o superiore a m 6.00 ovvero comporti l'impossibilità di impiego di tutta la volumetria assentibile a disposizione del lotto, in tal caso il fabbricato ricostruito potrà avere massima Sc pari alla Sc del fabbricato preesistente;

5. *destinazioni d'uso:*

- la destinazione d'uso del fabbricato ricostruito dovrà risultare tra quelle consentite in tale zona;

6. *n. unità immobiliari derivate:*

- il fabbricato ricostruito potrà avere n. di unità immobiliari diverso da quello preesistente, con la limitazione che ciascuna unità derivata abbia superficie utile lorda non inferiore a m² 60.00.

Per gli interventi di categoria **NE** si prescrive:

1. *numero di piani **Np** e altezza massima **He** :*

- il **Np** dovrà essere non superiore a 2 e comunque l'altezza massima dell'edificio non dovrà risultare superiore a m 7.50 ;

5. *altezza edificio **He**:*

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50;

2. *volume edificabile **Ve** :*

- il Ve non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2$ 1.5;

3. *superficie coperta Sc* :

- la Sc del fabbricato dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile costruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti, con fronte sulla linea di confine; non sarà comunque mai consentita la costruzione a distanza inferiore a m 5 da fabbricati esistenti;

4. *destinazioni d'uso* :

- la destinazione d'uso del fabbricato dovrà risultare tra quelle consentite in tale zona.

Art. 18 Zona PEEP Edilizia Economica e Popolare

La zona è localizzata a est del centro urbano e ricade interamente sul tracciato del “Regio Tratturo”; l'insediamento di edilizia residenziale esistente e le relative opere di urbanizzazione sono state realizzate in coerenza a quanto previsto dal Piano Quadro Tratturi con riferimento alle prescrizioni del D.M. dei Beni Culturali e Ambientali del 20/03/1980 e dalla Legge 18.04.1962 n.167 e successive modificazioni.

Gli interventi in tale zona sono di tipo diretto e di iniziativa pubblica; essi sono rivolti essenzialmente:

- alla manutenzione del patrimonio immobiliare esistente con eventuale riqualificazione in termini di migliori prestazioni energetiche;
- al completamento del tessuto edilizio.

18.1 Destinazioni d'uso

In tale zona è consentita la sola destinazione d'uso abitativa.

18.2 Categorie di intervento

In tale zona sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

MO Manutenzione Ordinaria

MS Manutenzione Straordinaria

RE Ristrutturazione Edilizia

NE Nuova Edificazione

Per gli interventi di categoria **MO** e **MS RE** non vi sono ulteriori prescrizioni rispetto a quelle di cui al precedente art. 7.

Per gli interventi di categoria **NE** si prescrive:

in conformità a quanto previsto dal Piano Quadro Tratturi:

1. *numero di piani **Np** e altezza massima **He** :*

- il **Np** dovrà essere non superiore a 2 e comunque l'altezza massima dell'edificio non dovrà risultare superiore a m 6.50 ;

2. *volume edificabile **Ve** :*

- il **Ve** non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2$ 2.30;

3. *superficie coperta **Sc** :*

- la **Sc** del fabbricato dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00.

Art. 19 Zona C Espansione

Comprende la zona, contigua al centro abitato, destinata all'espansione prevalentemente residenziale; la trasformazione del territorio si attua per intervento diretto.

19.1. Destinazioni d'uso

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

- abitative;
- attività di servizio, limitatamente a quelle di cui al punto 2.1 dell'art. 8.

I mutamenti di destinazione d'uso saranno sempre consentiti nell'ambito delle destinazioni consentite.

Sarà inoltre consentito destinare ad attività di tipo commerciale, per piccole strutture di vendita, ed a laboratori artigianali per attività non moleste, di cui al punto 2.3 dell'art. 8, in misura non superiore al 20% del V_e , e comunque non oltre la superficie massima consentita, di immobili di nuova costruzione e/o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione ed ampliamento.

19.2. Dotazione parcheggi privati

Il reperimento di aree per la realizzazione di parcheggi privati dovrà avvenire all'interno del lotto, con le modalità previste al punto 17 dell'art. 3

19.3. Aree pubbliche per sedi viarie, verde e parcheggi

In tale zona sono state reperite aree destinate a servizi pubblici per sedi viarie, verde e parcheggi, ricadenti su suoli privati.

Ai lotti destinati parzialmente ad area pubblica, qualora i proprietari cedano gratuitamente, all'Amministrazione Comunale, le porzioni con destinazione pubblica, compete una volumetria pari a quella ottenuta con I_f applicato all'intera superficie del lotto, più un incremento del 10% della volumetria afferente la porzione di terreno destinata ad area pubblica.

La volumetria risultante dovrà essere realizzata sulla restante area, destinata all'edificazione privata, o potrà essere rilocalizzata in altro lotto di zona C, anche in deroga all'indice di edificabilità fondiario.

Per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie sui lotti occupati parzialmente dalle aree pubbliche a verde e/o a parcheggio pubblico, i distacchi dai confini con tali aree, solo ove cedute gratuitamente, potranno essere inferiori a m 5.00; rimangono fermi i limiti di distacco dalle strade e da eventuali edifici prospicienti.

Qualora i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree con destinazione pubblica saranno oggetto di esproprio, nei termini previsti dalla normativa vigente.

19.4. Categorie di intervento

In tale zona sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

- MO** Manutenzione Ordinaria
- MS** Manutenzione Straordinaria
- RE** Ristrutturazione Edilizia
- RC** Restauro e Risanamento Conservativo
- AM** Ampliamento
- DR** Demolizione e Ricostruzione
- NE** Nuova Edificazione

Per gli interventi di categoria **RE** si prescrive:

sarà sempre possibile demolire e ricostruire, con stessa sagoma e volumetria, immobili esistenti anche in contrasto con gli indici ed i parametri riportati per la categoria di NE.

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

sarà consentito l'ampliamento di immobili esistenti fino al raggiungimento delle volumetrie e delle superfici massime consentite per gli interventi di NE.

Per gli interventi di categoria **DR** si prescrive:

sarà consentito la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici ed i parametri riportati per la categoria di NE.

Per gli interventi di categoria **NE** si prescrive:

Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alle seguenti condizioni:

- il lotto oggetto di intervento dovrà avere accesso diretto da strada od area pubblica;
- non potranno essere oggetto di nuove costruzioni lotti non prospicienti strada od area pubblica, fatto salvo che venga dimostrata l'esistenza di servitù di passaggio, con strada di larghezza non inferiore a m 3.00, con cui consentire l'accesso del lotto da strada od area pubblica;
- qualora il lotto oggetto di intervento costituisca ostacolo per l'accesso ad altro lotto, non altrimenti accessibile direttamente da strada od area pubblica, dovrà essere costituita servitù di passaggio a favore del lotto non accessibile, con strada

di larghezza non inferiore a m 3.00; tale strada rimarrà di proprietà privata e non costituirà ulteriore limitazione in merito ai distacchi dal confine; sarà facoltà del proprietario del lotto non accessibile rinunciare ad esercitare il proprio diritto di passaggio, in tal caso il rilascio del titolo abilitativo non sarà assoggettato alla costituzione di servitù.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

If	indice di fabbricabilità fondiario	m ³ /m ² 1.00
He	altezza massima dell'edificio	m 7.50
Rc	rapporto di copertura	50%
Dc	distacco dai confini	m 5.00
De	distacco tra edifici	m 10.00
Ds	Distacco dalle strade	
	per sezione stradale < m 7.00	m 5.00
	per sezione stradale > m 7.00 e < m 15.00	m 7.50
	per sezione stradale > m 15.00	m 10.00

Nel rispetto dei distacchi e per le sole destinazioni abitative, sarà possibile realizzare su ciascun lotto, cubature aggiuntive, coperte e tamponate, a raso con il piano di sistemazione esterna o a quota del primo livello abitabile fuori terra, destinate ad accessori non abitabili, con uso a rimessa attrezzi e/o autorimessa, con superficie lorda non superiore a 1/50 della superficie del lotto e altezza massima utile interna pari a m 2.50.

Non saranno consentite ulteriori superfici non abitabili coperte e tamponate, se al di fuori del perimetro della superficie coperta Sc del fabbricato.

In tutte le aree fondiarie finitime saranno consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio del titolo abilitativo di ogni edificio al preventivo accordo dei proprietari dei lotti interessati.

In tutte le aree fondiarie è consentito l'accorpamento delle cubature di lotti anche non confinanti, ma comunque interni al perimetro di zona C, con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo, da stipulare con l'Autorità Comunale prima del rilascio del titolo; la volumetria realizzabile sarà pari alla somma delle volumetrie assentibili per ciascuna area fondiaria, anche in deroga ai limiti di *I_f*, nel rispetto tuttavia dei distacchi, delle altezze e del rapporto di copertura **R_c** prescritti per la zona C.

Art. 20 Zona D Attività Industriali/Artigianali/Commerciali

Tale zona è collocata a valle del centro urbano, lungo la strada statale Marsicana n. 83 ed è destinata ad ospitare impianti legati alla piccola industria, all'artigianato, al commercio e ai relativi depositi e magazzini.

Si individuano le seguenti sottozone:

sottozona D1 : è costituita dal perimetro della zona produttiva a pianificazione particolareggiata già definita, con strumento approvato prima dell'approvazione della presente Variante; a tale ambito si applica la disciplina definita dal relativo piano attuativo.

sottozona D2 : è costituita dal perimetro di ampliamento della zona produttiva esistente ed ogni intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata.

Nella redazione dello strumento attuativo dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:

destinazioni d'uso consentite:

- impianti produttivi industriali ed artigianali;
- commerciali, limitatamente alle attività esercitate all'interno delle aziende insediate e finalizzate alla vendita di materiali o manufatti ivi prodotti;
- residenziali, limitatamente ad alloggi per custode, nella misura di uno per ciascuna attività, di superficie *S_e* non superiore a m² 150.

parametri urbanistici:

LM	Lotto minimo	1.500 mq
UT	indice di Utilizzazione Territoriale	0.40 m ² /m ²
UF	indice di Utilizzazione Fondiaria	0.50 m ² /m ²
He	altezza max dell'edificio	7.50 m

Dc	distacco dai confini	5.00 m
De	distacco tra edifici	10.00 m

aree con destinazione a spazi pubblici:

in ottemperanza a quanto riportato al n. 1 dell'art. 5 del D.M. 1444/68, lo strumento attuativo dovrà individuare area di superficie non inferiore al 10% della St superficie territoriale, da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde o a parcheggi oltre la superficie per sedi viarie;

parcheggi privati:

ciascun intervento di nuova costruzione dovrà prevedere, all'interno del lotto, una superficie, da destinare a parcheggio privato, non inferiore a 1m² per 10 m³ di volume assentibile realizzato.

Art. 21 Zone Agricole E

Le zone E sono destinate all'esercizio delle attività agricole e silvo pastorali.

Ogni forma di uso e trasformazione del territorio, ricadente in tali zone, dovrà rispondere ai seguenti obiettivi prioritari:

- insediamento di nuove attività agricole, qualificate come tali dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e/o regionali;
- riqualificazione delle attività agricole esistenti, anche con opere di ricomposizione fondiaria, di sistemazione del suolo e di potenziamento degli assetti vegetazionali congrui con il sistema ambientale;
- svolgimento di attività delle aziende agricole di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- insediamento di attività agrituristiche e di turismo rurale (residenze di campagna) nei limiti e con le prescrizioni previste dalle norme regionali vigenti, di cui alla L.R. Abruzzo n. 32/94 e L.R. Abruzzo n. 75/95 e loro ss.mm.ii., promuovendo soprattutto il mantenimento e recupero di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;
- svolgimento di attività faunistico venatorie;
- insediamento di nuove attività definite come connesse all'attività agricola da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;

- recupero e valorizzazione di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Fermo restando gli obiettivi di cui sopra, la zona E è stata suddivisa in tre sottozone, identificate per proprie caratteristiche orografiche e vocazionali, in cui varranno sempre le seguenti prescrizioni:

1. è 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, floricola, 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;
2. è fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che concorrono alla configurazione della dimensione economico funzionale delle Aziende;
3. è sempre consentita l'utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali, nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 70 della L.R. Abruzzo 18/83;
4. è sempre consentita la costruzione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 71 della L.R. Abruzzo 18/83;
5. è sempre consentita la costruzione di impianti produttivi, nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 72 della L.R. Abruzzo 18/83;
6. è sempre consentito il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, anche se di dimensioni superiori a quelle consentite ai sensi del comma 1 dell'art. 70 della L.R. Abruzzo 18/83, purchè di costruzione antecedente alla data di entrata in vigore della L.R. Abruzzo 18/83.

21.1. Destinazioni d'uso

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti in edifici provvisti di legittimità urbanistica, comprovata da regolare titolo abilitativo o, nel caso di sua documentata inesistenza o irreperibilità, dalla classificazione catastale e/o dalle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate, saranno consentite in tale zona le seguenti destinazioni:

- agricole;
- turistico-ricettive, limitatamente a quelle:

- extra-alberghiere, di cui al titolo VII della L.R. Abruzzo n. 75/95 (residenze di campagna);
- agrituristiche, di cui alla L.R. Abruzzo n. 32/94;

Gli edifici con destinazioni d'uso esistenti non compatibili con quelle consentite, ma legittimate come sopra, potranno essere oggetto di interventi di sola MO e MS.

Qualora, i detti edifici, siano oggetto di altra categoria di intervento le rispettive destinazioni d'uso dovranno essere mutate in destinazioni consentite.

In tale zona i mutamenti di destinazione d'uso saranno così regolamentati:

- è consentito il mutamento di destinazione d'uso di manufatti agricoli in abitazione agricola, fino al raggiungimento dei limiti consentiti all'art. 70 della L.R. Abruzzo n. 18/83;
- è consentita l'utilizzazione, ai fini agrituristiche, di immobili rurali esistenti, senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso né della costruzione, né del fondo;
- è consentito il mutamento di destinazione d'uso di immobili rurali in destinazione turistico ricettiva extra-alberghiera, di cui al titolo VII della L.R. Abruzzo n. 75/95 (residenze di campagna), fatto obbligo di vincolare, con atto pubblico, l'immobile e le sue pertinenze, alla nuova destinazione per una durata non inferiore ad anni 18.

21.2. *Categorie di intervento*

In tale zona sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

MO Manutenzione Ordinaria

MS Manutenzione Straordinaria

RE Ristrutturazione Edilizia

RC Restauro e Risanamento Conservativo

AM Ampliamento

NE Nuova Edificazione

Fermo restando quanto descritto per le singole categorie di intervento all'art. 7 delle presenti NTA si prescrive inoltre:

Per gli interventi di categoria **MO e MS**:

- è fatto obbligo di conservazione delle caratteristiche di ruralità degli edifici, secondo il criterio tipologico, formale e costruttivo.

Per gli interventi di categoria **RE** si prescrive:

- è sempre fatto obbligo di conservazione delle caratteristiche di ruralità degli edifici, secondo il criterio tipologico, formale e costruttivo;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili esistenti con caratteristiche rurali, senza modifica di sagoma e volumetria, saranno consentiti quando lo stato di conservazione è tale da:
 - o rendere particolarmente oneroso il recupero del volume esistente, in considerazione sia dell'eventuale nuovo utilizzo, sia degli adeguamenti strutturali ai fini antisismici;
 - o aver perso una porzione del costruito superiore al 25% della superficie calpestabile preesistente;
- nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di immobili rurali, ridotti a rudere, la volumetria e la sagoma del fabbricato preesistente dovranno essere accertate con documenti, disegni d'epoca e/o foto che testimonino l'originale consistenza; qualora nulla di ciò sia reperibile si assumerà quale sagoma, del fabbricato da ricostruire, il tracciato delle fondazioni originarie e quale volume quello individuato con altezza massima pari a m 7.50, dal piano di campagna, oltre la copertura, che dovrà essere obbligatoriamente a tetto con manto in tegole;
- qualora gli interventi siano finalizzati alla sostituzione e/o alla ricostruzione di copertura a tetto di un fabbricato rurale esistente adibito ad abitazione agricola o a destinazione turistico ricettiva, essi rientreranno in tale categoria, fatto salvo il rispetto delle limitazioni di cui al punto 11 dell'art. 3, anche nel caso in cui la Sna di nuova realizzazione sia superiore al limite del 20% della Se esistente.

Per gli interventi di categoria **RC** non vi sono prescrizioni specifiche.

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

per gli immobili rurali esistenti, da destinare ad attività turistico ricettive, sono consentiti ampliamenti:

- della Sna, con volumi tamponati e coperti, anche non contigui con l'edificio esistente, purchè non in contrasto con il suo aspetto architettonico, per necessità

di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, ecc.;

- della Sna, nella forma di tettoie e/o porticati aperti su almeno due lati, nel limite massimo del 30% della Sc esistente;
- della Se, con incremento non superiore al 10 % di quella esistente, per necessità connesse agli spazi di cucina e ristorazione;

per gli immobili rurali esistenti, da destinare ad abitazioni agricole, e per le abitazioni agricole esistenti sono consentiti ampliamenti:

- della Se, fino al raggiungimento dei limiti di volume di cui all'art. 70 della L.R.Abruzzo 18/83;
- della Sna, nella forma di tettoie e/o porticati aperti su almeno due lati, nel limite massimo del 30% della Sc esistente;

per gli immobili agricoli esistenti, con destinazione diversa da abitazione agricola, sono consentiti ampliamenti:

- della Se, fino al raggiungimento dei limiti di volume di cui all'art. 71 e 72 della L.R.Abruzzo 18/83.

Per gli interventi di categoria **NE** si prescrive:

per i nuovi edifici destinati ad abitazione del coltivatore diretto:

- è fatto obbligo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 70 della L.R.Abruzzo 18/83;
- è fatto obbligo il rispetto dei seguenti parametri edilizi:

He	altezza max dell'edificio	7.50 m
Dc	distacco dai confini	5.00 m
De	distacco tra edifici	10.00 m

per i nuovi edifici destinati a manufatti connessi all'attività agricola:

- è fatto obbligo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 71 della L.R.Abruzzo 18/83;
- è fatto obbligo il rispetto dei seguenti parametri edilizi:

He	altezza max dell'edificio	7.50 m
-----------	---------------------------	--------

Dc	distacco dai confini	5.00 m
De	distacco tra edifici	10.00 m

per i nuovi edifici destinati ad impianti produttivi:

- è fatto obbligo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 72 della L.R.Abruzzo 18/83;
- è fatto obbligo il rispetto dei seguenti parametri edilizi:

He	altezza max dell'edificio	7.50 m
Dc	distacco dai confini	5.00 m
De	distacco tra edifici	20.00 m

per i nuovi edifici destinati alle attività agri- turistiche:

- è fatto obbligo il rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R.Abruzzo 32/94;
- è fatto obbligo il rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Lm	lotto minimo	10.000 m ²
If	indice di fabbricabilità fondiario	0.03 m ³ /m ²
He	altezza max dell'edificio	7.50 m
Dc	distacco dai confini	5.00 m
De	distacco tra edifici	10.00 m

È consentita inoltre la realizzazione di Sna, per volumi a destinazione di magazzini e depositi, nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione fondiario $U_f = m^2/m^2$ 0.015

per i nuovi edifici destinati alle residenze di campagna:

- è fatto obbligo il rispetto delle prescrizioni di cui al Titolo VII della L.R.Abruzzo 75/95;
- è fatto obbligo il rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Lm	lotto minimo	7.000 m ²
If	indice di fabbricabilità fondiario	0.03 m ³ /m ²
He	altezza max dell'edificio	7.50 m
Dc	distacco dai confini	5.00 m
De	distacco tra edifici	10.00 m

È consentita inoltre la realizzazione di Sna, per volumi a destinazione di magazzini e depositi, nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione fondiario $U_f = m^2/m^2$ 0.015

21.3. sottozona E1 - Zona agricola montana:

comprende la parte di territorio comunale che supera gli 850 m. s.l.m, caratterizzata prevalentemente da vegetazione sclerofilla e aree a bosco ed arbusti in evoluzione, sono comprese inoltre nello stesso ambito aree di forestazione produttiva (rimboschimento artificiale); essa ricade per la maggior parte nel perimetro del Parco Naturale Regionale Sirente Velino, e ai sensi del Piano Paesistico Regionale vigente, rientra nella zona C1 (trasformazione condizionata).

Qualsiasi rilascio di titolo abilitativo, per l'attuazione di interventi previsti, è subordinato al preventivo nulla osta della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali, ovvero a parere espresso secondo quanto previsto dalla L.R. n. 66 de 05.09.1990.

Non si applicano, in tale ambito, prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle generali di zona E.

21.4. sottozona E2 - Zona agricola di mezzo;

comprende la parte del territorio comunale a ridosso del centro abitato; caratterizzata prevalentemente per l'utilizzo a frutteti e seminativi.

Non si applicano, in tale ambito, prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle generali di zona E.

21.5. Sottozona E3 - Zona agricola piana del Fucino.

Tale zona comprende le aree ricadenti nella Piana del Fucino, caratterizzate da utilizzazione agricola di tipo intensivo , con produzione prevalente ad ortaggi.

In tale ambito non è consentita l'applicazione dell'unità minima aziendale di 3000 m² per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, definiti come all'art. 71 della L.R. Abruzzo 18/83, rimanendo fissato il limite minimo a m² 10.000.

Art. 22 Attrezzature di servizio per attività ricreative

L'area individuata è localizzata a nord del territorio comunale e ricade nel Parco Sirente Velino.

Tale zona ha prevalentemente finalità di area destinata alla realizzazione di un nucleo di servizio, in cui le funzioni principali sono:

- informazione, documentazione e supporto alle attività previste all'interno del Parco, comprese quelle finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- localizzazione di attività ludico ricreative compatibili con le valenze ambientali del territorio.

22.1. Destinazioni d'uso

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti in edifici provvisti di legittimità urbanistica, comprovata da regolare titolo abilitativo o, nel caso di sua documentata inesistenza o irreperibilità, dalla classificazione catastale e/o dalle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate, saranno consentite in tale zona le seguenti destinazioni:

- attività di servizio limitatamente a:
 - centri di informazione turistica;
 - punti ristoro;
- servizi sociali limitatamente a:
 - verde attrezzato per piste ciclabili, campi gioco bimbi, percorsi salute e ginnastica;
- turistico-ricettive, limitatamente a quelle:
 - agrituristiche, di cui alla L.R. Abruzzo n. 32/94.

Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso finalizzate allo sviluppo del turismo equestre anche se non connesse ad attività di agriturismo.

Gli edifici con destinazioni d'uso esistenti non compatibili con quelle consentite, ma legittimate come sopra, potranno essere oggetto di interventi di sola MO e MS.

Qualora, i detti edifici, siano oggetto di altra categoria di intervento le rispettive destinazioni d'uso dovranno essere mutate in destinazioni consentite.

22.2. Categorie di intervento

In tale zona sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

MO Manutenzione Ordinaria

MS Manutenzione Straordinaria

RE Ristrutturazione Edilizia

RC Restauro e Risanamento Conservativo

AM Ampliamento

NE Nuova Edificazione

Fermo restando quanto descritto per le singole categorie di intervento all'art. 7 delle presenti NTA si prescrive inoltre:

Per gli interventi di categoria **MO e MS**:

- è fatto obbligo di conservazione delle caratteristiche di ruralità degli edifici, secondo il criterio tipologico, formale e costruttivo.

Per gli interventi di categoria **RE** si prescrive:

- è sempre fatto obbligo di conservazione delle caratteristiche di ruralità degli edifici, secondo il criterio tipologico, formale e costruttivo;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili esistenti con caratteristiche rurali, senza modifica di sagoma e volumetria, saranno consentiti solo quando lo stato di conservazione è tale da:
 - o rendere particolarmente oneroso il recupero del volume esistente, in considerazione sia dell'eventuale nuovo utilizzo, sia degli adeguamenti strutturali ai fini antisismici;
 - o aver perso una porzione del costruito superiore al 25% della superficie calpestabile preesistente;
- nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di immobili rurali, ridotti a rudere, la volumetria e la sagoma del fabbricato preesistente dovranno essere accertate con documenti, disegni d'epoca e/o foto che testimonino l'originale consistenza; qualora nulla di ciò sia reperibile si assumerà quale sagoma, del fabbricato da ricostruire, il tracciato delle fondazioni originarie e quale volume

quello individuato con altezza massima pari a m 7.50, dal piano di campagna, oltre la copertura, che dovrà essere obbligatoriamente a tetto con manto in tegole;

- qualora gli interventi siano finalizzati alla sostituzione e/o alla ricostruzione di copertura a tetto di un fabbricato rurale esistente adibito ad abitazione agricola o a destinazione turistico ricettiva, essi rientreranno in tale categoria, fatto salvo il rispetto delle limitazioni di cui al punto 11 dell'art. 3, anche nel caso in cui la Sna di nuova realizzazione sia superiore al limite del 20% della Se esistente.

Per gli interventi di categoria **RC** non vi sono prescrizioni specifiche.

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

è consentito l'ampliamento di immobili rurali esistenti, solo se da destinare ad attività di tipo turistico ricettivo e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è consentito l'ampliamento della Sna, con volumi tamponati e coperti, anche non contigui con l'edificio esistente, purchè non in contrasto con il suo aspetto architettonico, per necessità di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, ecc.;
- è consentito l'ampliamento della Sna, nella forma di tettoie e/o porticati aperti su almeno due lati, nel limite massimo del 30% della Sc esistente;
- è consentito l'ampliamento della Se, con incremento non superiore al 10 % di quella esistente, per necessità connesse agli spazi di cucina e ristorazione;

Per gli interventi di categoria **NE** si prescrive:

per i nuovi edifici destinati alle attività agri- turistiche:

- è fatto obbligo il rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R.Abruzzo 32/94;
- è fatto obbligo il rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Lm	lotto minimo	10.000 m ²
If	indice di fabbricabilità fondiario	0.03 m ³ /m ²
He	altezza max dell'edificio	7.50 m
Dc	distacco dai confini	5.00 m
De	distacco tra edifici	10.00 m

È consentita inoltre la realizzazione di Sna, per volumi a destinazione di magazzini e depositi, nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione fondiario $U_f = m^2/m^2 0.015$

per i nuovi manufatti connessi ad attività di servizio :

è consentita la realizzazione di piccole costruzioni destinate ad attività di tipo informativo turistico e/o di ristoro, a supporto delle attività di tipo ludico ricreative consentite, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Se massima = $m^2 50.00$;
- He massima = m 3.50;
- Lm = $m^2 5000$

Le dette costruzioni dovranno essere realizzate in materiali e colori che non contrastino con le caratteristiche ambientali locali e risultino di basso impatto rispetto al contesto territoriale in cui saranno inseriti.

Esse potranno essere realizzate e gestite anche da privati, mediante concessioni temporanee in diritto di superficie, con l'obbligo di sistemazione delle aree di pertinenza delle attrezzature stesse, aree che dovranno comunque restare di uso pubblico.

I titoli abilitativi saranno corredati da apposite convenzioni, nelle quali sarà stabilita la durata temporale della concessione.

È consentita inoltre la realizzazione di Sna, per volumi a destinazione di magazzini e depositi, nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione fondiario $U_f = m^2/m^2 0.015$

per i nuovi manufatti connessi ad attività di sviluppo del turismo equestre :

è consentita la realizzazione di piccole costruzioni da adibire a ricezione del pubblico, servizi igienici e punto ristoro per lo svolgimento di attività connesse al turismo equestre, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Se massima = $m^2 100.00$;
- He massima = m 3.50;
- Lm = $m^2 10000$

Le dette costruzioni dovranno essere realizzate in materiali e colori che non contrastino con le caratteristiche ambientali locali e risultino di basso impatto rispetto al contesto territoriale in cui saranno inseriti.

Esse potranno essere realizzate e gestite anche da privati, mediante concessioni temporanee in diritto di superficie, con l'obbligo di sistemazione delle aree di pertinenza delle attrezzature stesse, aree che dovranno comunque restare di uso pubblico.

I titoli abilitativi saranno corredati da apposite convenzioni, nelle quali sarà stabilita la durata temporale della concessione.

È consentita inoltre la realizzazione di manufatti, tamponati e coperti, da adibire a ricovero degli animali, magazzini e depositi, nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione fondiario $U_f = m^2/m^2$ 0.015.

Art. 23 Aree Fonti Energetiche rinnovabili – Parco fotovoltaico

L'area individuata per impianti di energia da fonti rinnovabili è localizzata a nord est rispetto al centro urbano, adiacente alla centrale ENEL esistente.

L'area è destinata ad impianti fotovoltaici come previsto dal D.lgs. n. 387/2003 di attuazione della direttiva 2001/77/CE.

L'intervento sarà oggetto di un progetto di dettaglio e per la sua attuazione sono previste le procedure della normativa vigente.

In particolare sull'area oggetto dell'intervento insiste il vincolo paesaggistico "Zona C1" del Piano Paesistico Regionale vigente, le Norme Tecniche Coordinate prevedono che qualsiasi rilascio di autorizzazione o concessione è subordinata al preventivo nulla osta della Regione Abruzzo - Settore Urbanistica e Beni Ambientali, ovvero a parere espresso secondo quanto previsto dalla L.R. n. 66 del 05.09.1990 .

In questa zona sono consentite le opere strettamente funzionali all'esercizio degli impianti.

Art. 24 Aree per Impianti Tecnologici

Sono le aree esistenti e/o di ampliamento destinate alla realizzazione degli impianti tecnologici quali: centrali ed impianti di distribuzione per l'energia elettrica.

In questa zona sono consentite, per intervento diretto, le opere strettamente funzionali all'esercizio degli impianti,

TITOLO IV
AREE VINCOLATE E FASCIE DI RISPETTO

Art. 25 Aree di pertinenza e fascia di rispetto della ferrovia

Tale area è destinata ad impianti e costruzioni ferroviarie con relativi fabbricati di servizio e aree di pertinenza, ed ha larghezza costante, pari a m 30, misurata dal binario più esterno su ciascun lato.

Fatto salvo quanto previsto dal D.P.R. 753/1980, all'interno di tale zona si prescrive quanto segue:

- è fatto divieto di costruire, ricostruire o ampliare edifici di qualsiasi specie;
- eventuali edifici esistenti, legittimati da regolare titolo abilitativo, potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- sarà consentito derogare dalle norme precedenti, previo rilascio di nulla osta del competente ufficio delle Ferrovie dello Stato.

Art. 26 Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende un'area di larghezza 50 m. dal perimetro dell'attuale cimitero.

All'interno di tale zona si possono costruire esclusivamente attrezzature di pertinenza al cimitero, con assoluto divieto di qualsiasi altro tipo di edificazione.

Art. 27 Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione

Comprende un'area di larghezza 100 m. dal perimetro dell'impianto di depurazione.

All'interno di tale zona possono essere realizzate esclusivamente costruzioni connesse con il funzionamento dell'impianto stesso.

Art. 28 Fascia di rispetto al metanodotto

Comprende una striscia di terreno di larghezza 60 m. a cavallo dell'asse del metanodotto,

lungo tutto il percorso all'interno del territorio comunale.
All'interno di tale zona è fatto divieto assoluto di edificazione.

Art. 29 Fascia di rispetto alle fonti

Comprende un'area circolare di raggio 100 m., attorno alle fonti; tale area è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta.

Sono consentite unicamente costruzioni accessorie per la conservazione ed il funzionamento delle fonti e per consentirne la pubblica agibilità.

Art. 30 Aree perimetrate a rischio frane R4 e A4 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

In tutte le zone del territorio comunale ricadenti all'interno dei perimetri di zona denominati R4 ed A4 valgono le disposizioni, le norme e le misure di salvaguardia espresse dall'Autorità di Bacino Liri Garigliano; in particolare in tali zone sono consigliate le sole opere di sistemazione idrogeologica, di consolidamento in verde con tecniche di ingegneria (anche naturalistica), la regolazione di acque superficiali, mentre sono da evitare insediamenti abitativi di ogni genere.

Art. 31 Area di rispetto del Regio Tratturo

Tali zone comprendono aree soggette a tutela per il loro interesse storico ai sensi del D.Lvo n° 490/99 e ss.mm e ii.. Resta fermo inoltre quanto disposto dalle vigenti norme in materia di tutela dei tratturi in particolare dai DD.MM. per i Beni Culturali ed Ambientali del 22.12.1983, del 15.06.1976 e del 20.03.1980. In tali zone i proprietari, i possessori e detentori, a qualsiasi titolo, degli immobili, hanno l'obbligo di sottoporre alla competente sovrintendenza, al fine di ottenere la preventiva approvazione, i progetti delle opere che intendono eseguire.

Art. 32 Disposizioni finali e transitorie

I lavori regolarmente autorizzati alla data di entrata in vigore del presente P.R.G. possono essere realizzati solo se conformi allo stesso piano. I lavori autorizzati e già iniziati devono essere ultimati entro tre anni dalla data di entrata in vigore del presente piano, qualora non fossero stati ultimati, trascorso tale termine, è necessario richiedere le prescritte autorizzazioni e concessioni al sensi delle presenti norme.