



COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA  
Provincia di Chieti

**VARIANTE GENERALE AL P.R.E.**

NTA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

Scala -----

Data: Maggio 2017

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica

Il Segretario Comunale

Progettisti

Dott. Ing. Cristinziano Scutti

Dott. Arch. Giuseppe Fortunato

Dott. Geol. Pietro Di Giuseppe



**3più1Studio**

Sinergy Project  
ARCHITETTURA·GEOLOGIA·INGEGNERIA



<b>TITOLO 1 – GENERALITA’ .....</b>	<b>4</b>
Art.1 – Campo di applicazione della Variante Generale (VG).....	4
Art.2 – Elaborati della VG .....	4
Art.3 – Normativa sovraordinata e NTA della VG.....	7
Art.4 – Contrasti eventuali con il Regolamento Edilizio (RE).....	8
Art.5 – Precisazione dei limiti in fase attuativa .....	8
Art.6 – Previsioni e prescrizioni di altri strumenti urbanistici .....	8
Art.7 – Edifici, strade e altri manufatti esistenti.....	8
Art.8 – Stato dei luoghi.....	9
Art.9 – Modalità di attuazione della Variante Generale (VG) .....	9
Art.10 – Parametri urbanistici ed edilizi .....	9
ST: Superficie territoriale (mq).....	9
SF: Superficie fondiaria (mq).....	10
IFT: Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq) .....	10
IFF: Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq) .....	10
Ipe: Indice di permeabilità .....	10
Ipi: Indice di piantumazione.....	11
STS: Superfici per standards urbanistici (mq) .....	11
L: Lotto (mq).....	11
STG: Superfici per standards generali (mq) .....	11
Su: superfici utili abitabili.....	11
Snr: superfici non residenziali .....	11
SE: Superficie edificata o edificabile (mq).....	12
AO: Area occupata (mq.).....	13
SC: Superficie coperta (mq.) .....	13
RC: Rapporto di copertura (%) .....	13
H: Altezza degli edifici (m).....	13
NP: Numero di piani.....	13
Pi: Piani interrati .....	14
Ps: Piani seminterrati .....	14
Pst: Piani sottotetti .....	14
VE: Volume edificato o edificabile .....	14
Df: Distanza minima tra i fabbricati (m).....	14
Dc: Distanza minima dai confini di proprietà e di zona urbanistica (m) .....	15

Ds: Distanza minima dalle strade (m) .....	15
Dt: Densità insediativa territoriale.....	16
Df: Densità insediativa fondiaria.....	16
Art.11 – Opere di urbanizzazione .....	16
Art.12 – Capacità edificatoria delle aree .....	16
Art.13 – Vincoli sovraordinati sul territorio.....	16
Art.13 bis – Norme e Piani condizionanti l’uso del suolo .....	17
<b>TITOLO 2 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DEGLI USI .....</b>	<b>18</b>
Art.14 – Classificazione degli interventi edilizi .....	18
Art.15 – Classificazione e descrizione degli usi.....	19
USI ABITATIVI .....	20
USI PRODUTTIVI .....	20
USI DI SERVIZIO .....	21
USI PER INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO .....	23
Art. 16 - Disciplina della viabilità .....	24
Art. 17 - Disciplina dei parcheggi .....	24
Art. 18 - Disciplina del verde .....	25
<b>TITOLO 3 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>26</b>
Art.19 – Disposizioni generali .....	26
Art.20 – ZONE DI INSEDIAMENTO STORICO (A1 - A2) .....	27
Art.21 – USI IN ZONE RESIDENZIALI B e C.....	34
Art.22 – ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO (B0) .....	35
Art.23 – ZONA DI COMPLETAMENTO DELL’INSEDIAMENTO CONSOLIDATO (B1) .....	36
Art.24 – ZONA DI COMPLETAMENTO DELL’INSEDIAMENTO CONSOLIDATO RICOMPRESO IN AREE PERIMETRATE DAL PAI (B1.1) .....	37
Art.25 – ZONA DI COMPLETAMENTO DELL’ INSEDIAMENTO IN AREE A CARATTERE SEMIRURALE (B2) .....	39
Art.26 – ZONA DI ESPANSIONE SEMIURBANA (C1) .....	40
Art.27 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA.....	41
Art.28 – ZONA ARTIGIANALE .....	41
Art.29 – ZONA RURALE DI RISPETTO PAESISTICO (E1) .....	42
Art.30 – ZONA RURALE LINEARE E DIFFUSA A TRASFORMABILITA’ CONDIZIONATA (E2).....	45
Art.31 – ZONA DI INTERVENTO SPECIALE (Ambiti di Progettazione Unitaria) .....	48

Art.32 – ZONA PER ATTREZZATURE DI BASE .....	54
Art.33 – ZONA PER ATTREZZATURE PER L’ISTRUZIONE.....	54
Art.34 – ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .....	55
Art.35 – ZONA PER ATTREZZATURE RELIGIOSE .....	55
Art.36 – ZONA PER IL VERDE ATTREZZATO.....	57
Art.37 – ZONA PER ATTREZZATURE PER LO SPORT .....	58
Art.38 – ZONA PARCHEGGI.....	59
Art.39 – ZONA VERDE DI RISPETTO .....	59
Art.40 – ZONA DI VERDE PRIVATO .....	59
Art.41 – ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE .....	59
Art.42 – ZONA PER IL CIMITERO .....	60
Art.43 – ZONA TURISTICA.....	61
Art.44 – ZONA RICETTIVA CONCENTRATA.....	62

**NOTA:**

In rosso sono state introdotte le prescrizioni previste nel Parere di Competenza del Settore Urbanistica della Provincia di Chieti di cui alla nota prot. 8007 del 12 maggio 2017.

Sono state, inoltre, introdotte le prescrizioni previste nel Parere di Competenza del Servizio del Genio Civile Regionale di Chieti con nota prot. 21305 del 29 gennaio 2016, espressamente citate in ogni punto.

Individuate dall’abbreviazione OSS.num. sono state introdotte le Osservazioni recepite.

Infine, si specifica che il Servizio del Genio Civile Regionale di Chieti con nota prot. 54279 dell’ 11 marzo 2016, chiarisce che per le aree oggetto di instabilità di versante, come individuate nello studio di Microzonazione Sismica del Comune di Torricella Peligna, qualora coincidono con le aree perimetrate dal PAI, occorre riferirsi alle possibilità e alle compatibilità di intervento previste e consentite dalle NTA del PAI; qualora non coincidono, il Parere di compatibilità tra le previsioni urbanistiche e le condizioni geomorfologiche dei territori interessati, si intende espresso con esito non favorevole, con riferimento all’art. 89 del DPR 380/2001.

## TITOLO 1 – GENERALITA'

### Art.1 – Campo di applicazione della Variante Generale (VG)

Ai sensi della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, della Legge 28.1.1977 n. 10 e della Legge Regionale del 12.4.1983 n. 18 e successive modificazioni e integrazioni, del DPR n.380/2001, la VG si applica al territorio del Comune di Torricella Peligna (Ch) secondo le prescrizioni e indicazioni delle presenti norme tecniche e degli elaborati grafici di cui al successivo articolo.

Dalla data di adozione fino alla definitiva approvazione della presente VG valgono le disposizioni in materia di misure di salvaguardia, con riferimento particolare al combinato disposto dell'art. 12 co. 3 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 57 della L.R. 18/1983.

### Art.2 – Elaborati della VG

#### ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE (VG) AL PRE

Aggiornato a Maggio 2017

STUDIO GEOLOGICO	
REL GEO	Relazione Geologica
TAV G01	Carta Geologica - Intero territorio comunale
TAV G02	Carta Geomorfologica del PAI - Intero territorio comunale
TAV G03	Carta della Pericolosità Idrogeologica del PAI - Intero territorio comunale
TAV G04	Carta delle Indagini - Aree Urbane
REL TEC	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
NTA	NORME TECHICHE DI ATTUAZIONE
1. INQUADRAMENTO GENERALE	
01.01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
01.01.01	Inquadramento Territoriale
01.02	QUADRO DEI PIANI SOVRAORDINATI
01.02.01	PRP (Piano Regionale Paesistico)
01.03	QUADRO DEI VINCOLI VIGENTI
01.03.01	Vincolo Archeologico, Idrogeologico e Forestale
01.03.02	Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e IBA
01.03.03	Carta della Pericolosità del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
01.03.03bis	Carta del Piano Stralcio di Difesa delle Alluvioni (PSDA)
01.04	USI CIVICI
01.04.01	Carta degli Usi civici - Individuazione aree

01.04.02	Carta degli Usi civici - Dettagli
01.04.03	Carta degli Usi civici - Stato di fatto
01.05	PROPRIETA' COMUNALI
01.05.01	Carta delle proprietà comunali
01.06	CENTRI ABITATI
01.06.01	Carta delle aree percorse dal fuoco e dei centri abitati

## 2. ANALISI DEI CARATTERI TERRITORIALI

02.01.01	Rete infrastrutturale comprensoriale
02.02.01	Sistema orografico
02.03.01	Studio dei versanti e del soleggiamento
02.04.01	Ventosità
02.05.01	Visuali del territorio
02.06.01	Sistema delle aree protette comprensoriali
02.07.01	Usi del suolo
02.08.01	Sistema ambientale vegetazionale
02.09.01	Sistemi insediativi
02.10	STATO DI ATTUAZIONE PRE VIGENTE
02.10.01	Insedimenti Residenziali, Turistici, Produttivi
02.10.02	Standards Urbanistici
02.10.02.a	Standards Urbanistici - Torricella Peligna
02.10.02.b	Standards Urbanistici - Fallascoso e Colle Zingaro
02.11.01	Urbanizzazioni - Torricella Peligna
02.11.02	Urbanizzazioni - Contrade e Località diffuse
02.11.03	Urbanizzazioni - Linee elettriche su intero territorio

## 03 3. PROGETTO GENERALE DEFINITIVO

03.01	PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
03.01.01	Consistenza patrimonio edilizio esistente e definizione parametro medio superficie utile
03.02	CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO
03.02.01	Torricella Peligna
03.02.02	Contrade e Località diffuse
03.02.03	Tabella definitiva delle verifiche
03.03	STANDARDS URBANISTICI
03.03.01	Torricella Peligna
03.03.02	Contrade e Località diffuse e Tabella verifiche
03.04	USO DEI SUOLI
03.04.01	Destinazione d'uso dei suoli
	AZZONAMENTO TERRITORIO COMUNALE
03.05.01	Torricella Peligna
03.05.02	Contrade e Località diffuse

---

AREE INSEDIATIVE E VINCOLI

---

03.06.01	Compatibilità generale VG e PRP
03.06.02	Compatibilità dettaglio VG e PRP - Torricella Peligna
03.06.03	Compatibilità dettaglio VG e PRP - Contrade e Località diffuse
03.06.04	Compatibilità generale VG e PAI
03.06.05	Compatibilità dettaglio VG e PAI - Torricella Peligna
03.06.06	Compatibilità dettaglio VG e PAI - Contrade e Località diffuse

---

DISCIPLINA DI DETTAGLIO

---

Zona B0. *i* (con *i* = da 1 a 15), di contenimento dello stato di fatto

03.07.01.a	Zone da B0.1 a B0.9
03.07.01.b	Zone da B0.10 a B0.15

Zona C1. *i* (con *i* = da 1 a 9) di espansione semiurbana

03.07.02.a	Zone da C1.1 a C1.5
03.07.02.b	Zone da C1.6 a C1.9

Zona di Intervento Speciale: APU *i* (con *i* = da 1 a 2) - Ambito di Progettazione Unitaria

03.07.03.a	APU 1
03.07.03.b1	APU 2 (individuazione)
03.07.03.b2	APU 2 (azzonamento e lottizzazione)

03.07.04	Ambito di Riqualificazione Urbanistica (ARU)
----------	--

03.08 PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI TORRICELLA PELIGNA

03.08.01	Individuazione patrimonio edilizio nelle aree del centro storico
03.08.02	Stato di Conservazione
03.08.03	Destinazioni d'Uso
03.08.04	Altimetria degli Edifici
03.08.05	Tempo di Utilizzo
03.08.06	Qualità Architettonica
03.08.07	Categorie d'Intervento
03.08.08	Schede di dettaglio

03.09 PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI FALLASCOSO

03.09.01	Individuazione patrimonio edilizio nelle aree del centro storico
03.09.02	Stato di Conservazione
03.09.03	Destinazioni d'Uso
03.09.04	Altimetria degli Edifici
03.09.05	Tempo di Utilizzo
03.09.06	Qualità Architettonica
03.09.07	Categorie d'Intervento



---

 03.10.01 ABACO DEI CARATTERI ARCHITETTONICI DI RIFERIMENTO
 

---

## CARTOGRAFIA DI CONFRONTO VARIANTE GENERALE (VG) - PRE 2004

03.11.01.a	Pre 2004 con indicazione parti modificate da VG - Torricella Peligna
03.11.01.b	Pre 2004 con indicazione parti modificate da VG - Contrade e Località diffuse 1
03.11.01.c	Pre 2004 con indicazione parti modificate da VG - Contrade e Località diffuse 2
03.11.02.a	Sovrapposizione zonizzazione VG su aree interessate da PRE 2004 - Torricella Peligna
03.11.02.b	Sovrapposizione zonizzazione VG su aree interessate da PRE 2004 - Contrade e Località diffuse 1
03.11.02.c	Sovrapposizione zonizzazione VG su aree interessate da PRE 2004 - Contrade e Località diffuse 2
03.11.03.a	Individuazione differenze tra VG e PRE 2004 - Torricella Peligna
03.11.03.b	Individuazione differenze tra VG e PRE 2004 - Contrade e Località diffuse 1
03.11.03.c	Individuazione differenze tra VG e PRE 2004 - Contrade e Località diffuse 2
03.11.04.a	Differenze Variante Generale e PRE 2004 su zonizzazione PAI - Torricella Peligna
03.11.04.b	Differenze Variante Generale e PRE 2004 su zonizzazione PAI - Contrade e Località diffuse 1
03.11.04.c	Differenze Variante Generale e PRE 2004 su zonizzazione PAI - Contrade e Località diffuse 2

### Art.3 – Normativa sovraordinata e NTA della VG

Le presenti NTA della VG si ritengono sempre subordinate all'applicazione della vigente normativa sovraordinata, in particolare alla L. 1150/1942, al DPR n° 380/2001, al DPR n° 327/2001, al D.Lgs n° 42/2004, al D.Lgs n° 192/2005, al DPR n° 59/2009, al D.Lgs n° 28/2001, al DM n° 1444/1968, alla L.R. 18/1983, alla L.R. 28/2011, e di altre norme vigenti in materia, in tal caso non citate espressamente.

Le zone di territorio interessate dagli effetti dell'AREA SIC 7140214 "Gole di Pennadomo e Torricella Peligna" e dell'AREA SIC IT7140116 "Gessi di Gessopalena" sono assoggettate alle prescrizioni dei rispettivi Piani di Gestione vigenti.

Sono recepite integralmente le prescrizioni previste nel Parere, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, del Servizio del Genio Civile Regionale di Chieti con nota prot. 21305 del 29 gennaio 2016, alla presente Variante Generale.

In caso di discordanza dubbio o contrasto tra il contenuto delle presenti NTA e la normativa sovraordinata vigente, prevalgono le disposizioni di quest'ultima anche se dovesse risultare meno vincolante rispetto a quanto previsto dalle presenti NTA.

Inoltre si prevede il rinvio dinamico delle presenti NTA alla normativa sovraordinata ogni qualvolta intervengano modifiche, integrazioni o nuove emanazioni successive all'approvazione delle presenti NTA.

#### **Art.4 – Contrasti eventuali con il Regolamento Edilizio (RE)**

1. A livello comunale l'attività di trasformazione del territorio è disciplinata dalla presente Variante Generale (VG) e dal Regolamento Edilizio (RE).
2. In caso di discordanza, dubbio o contrasto nelle rappresentazioni grafiche delle tavole della VG, prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggiore dettaglio.
3. In caso di discordanza, dubbio o contrasto fra le presenti Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio, prevalgono le disposizioni delle NTA o del RE a seconda dei rispettivi ambiti di competenza stabiliti dagli articoli 16 e 17 della Legge Regionale n. 70 del 27-04-1995 e successive modifiche.

#### **Art.5 – Precisazione dei limiti in fase attuativa**

In sede di applicazione della VG, le misure leggibili graficamente si intendono arrotondabili per eccesso al metro lineare. Qualora le linee grafiche che delimitano le diverse aree cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe catastali (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, etc.), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra si possono intendere coincidenti con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o sulle mappe catastali.

**I suddetti aggiustamenti perimetrali potranno essere effettuati, solo ed esclusivamente nel rispetto della tolleranza massima ammissibile prevista dalle vigenti leggi in materia. In caso di superamento di detta soglia occorrerà procedere tramite varianti puntuali di rettifica e assestamento.**

#### **Art.6 – Previsioni e prescrizioni di altri strumenti urbanistici**

Le previsioni e le prescrizioni della presente VG risultano integrate, a tutti gli effetti, da:

1. i vincoli, le limitazioni d'uso del suolo e le prescrizioni di tutela derivanti dal Piano Paesistico Regionale;
2. i vincoli del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico
3. le previsioni e i vincoli del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
4. le previsioni e i vincoli dei Piani per l'edilizia residenziale pubblica, in genere, limitatamente agli edifici già destinati a tale uso;
5. le previsioni e i vincoli dei Piani di Sviluppo;
6. vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi.

#### **Art.7 – Edifici, strade e altri manufatti esistenti**

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

## Art.8 – Stato dei luoghi

Qualunque significativa alterazione dello stato dei luoghi è assimilata ad atto di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e pertanto soggetta ad apposito titolo abilitativo.

Gli elaborati della presente VG riportano gli edifici ed i manufatti esistenti sul territorio comunale. I permessi di costruire, le concessioni, le autorizzazioni assentite successivamente all'esecuzione dei rilievi del territorio comunale e prima dell'adozione della VG integrano tali elaborati e costituiscono, a tutti gli effetti, parte sostanziale degli elaborati di analisi.

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

## Art.9 – Modalità di attuazione della Variante Generale (VG)

La VG si attua attraverso interventi edilizi diretti, secondo le prescrizioni della legislazione vigente (DPR 380/01 e s.m.i.) e delle presenti norme.

Gli interventi edilizi diretti si attuano, previa urbanizzazione delle relative zone, attraverso i titoli abilitativi individuati dalle norme vigenti al momento.

Le Zone A e B si attuano tramite intervento diretto;

Le Zone:

C1.i con i= da 1 a 9,

AIE dell'Ambito di Progettazione Unitaria 1,

AIT dell'Ambito di Progettazione Unitaria 2,

disciplinate con prescrizioni di dettaglio, in cui si forniscono le regole per l'edificazione, le prescrizioni dimensionali, d'uso e tipo-morfologiche, si attuano tramite intervento diretto subordinato alla stipula di una apposita Convenzione per gli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (per le parti di pertinenza) secondo le definizioni grafiche di PRE.

## Art.10 – Parametri urbanistici ed edilizi

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai parametri, definiti come segue:

### ST: Superficie territoriale (mq)

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 rappresenta l'area complessiva impegnata dall'insediamento ed è formata dalla somma della superficie fondiaria (SF), di quella destinata alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, all'interno delle quali sono ricomprese le superfici per standards urbanistici (STS), nonchè di eventuali altre superfici non edificabili (spazi verdi non attrezzati, aree vincolate, etc.) comprese nell'area medesima.

Nel caso specifico di Zone di espansione semiurbana C1.i, di Aree di intervento edilizio (AIE) in APU 1 e di Aree per interventi turistici (AIT) in APU 2, la ST si intende riferita all'intera

superficie d'intervento, intesa come somma di SF, di STS, nonché di eventuali altre superfici non edificabili (strade di comparto, aree vincolate, etc.) comprese nell'area medesima.

**SF: Superficie fondiaria (mq)**

La Superficie fondiaria, in generale, rappresenta la superficie dei lotti destinata alle edificazioni, che risulta sottraendo alla ST, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, all'interno delle quali sono ricomprese le superfici per standards urbanistici (STS), nonché di eventuali altre superfici non edificabili (spazi verdi non attrezzati, aree vincolate, viabilità, etc.) comprese nell'area medesima.

La Superficie Fondiaria, nelle Zone di Completamento può essere suddivisa in lotti da asservire alla costruzione, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile al titolo edificatorio.

La suddivisione in lotti deve tener conto inoltre degli eventuali asservimenti in atto per le costruzioni già realizzate: in tal caso il lotto risultante su cui grava la costruzione già realizzata deve disporre di una Superficie fondiaria SF tale da soddisfare l'Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF), le Distanze e la Superficie coperta (SC) di zona.

Nel caso di intervento edilizio diretto nelle Zone di Completamento, la Superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'Indice di fabbricabilità fondiaria IFF da considerare per il calcolo di SE. **Si specifica, inoltre, che in caso di intervento diretto su lotto già impegnato da volumetria assentita e realizzata, nel computo della SE complessiva di progetto, andrà considerata anche la SE preesistente.**

SFL: nel caso di Zone di espansione semiurbana C1.i, di Aree di intervento edilizio (AIE 1) in APU 1 e di Aree per interventi turistici (AIT) in APU 2, la SFL identifica la parte di lotto L, al netto di STSL da cedere al Comune, a cui applicare l'Indice di fabbricabilità fondiaria IFF da considerare per il calcolo di SE.

**IFT: Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq)**

Esprime il rapporto tra la Superficie edificata o edificabile (SE) e la Superficie territoriale (ST).

E' l'indice che si applica alla superficie territoriale (ST) per ottenere la SE edificabile nei casi in cui è richiesta la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un'area.

**IFF: Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq)**

Esprime il rapporto tra la Superficie edificata o edificabile (SE) e la Superficie fondiaria (SF).

E' l'indice che si applica alla superficie fondiaria (SF) per ottenere la SE edificabile sui singoli lotti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di lotti di cui ai progetti edilizi unitari estesi ad un'area (nella fattispecie di tale VG, si applica alle aree C1.i, e alle aree destinate agli interventi edilizi degli Ambiti di progettazione unitaria 1 e 2).

**Ipe: Indice di permeabilità**

**Rapporto tra la superficie permeabile intesa come porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera, e la superficie fondiaria.**

### **Ipi: Indice di piantumazione**

Numero di piante di alto fusto da prevedere per ogni ettaro di superficie fondiaria, la cui piantumazione è a carico del soggetto titolare degli interventi previsti.

### **STS: Superfici per standards urbanistici (mq)**

Si intendono le superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68.

Nelle Zone C1.i, AIE 1 dell'Ambito di Progettazione Unitaria 1 e AIT dell'Ambito di Progettazione Unitaria 2, nelle lottizzazioni proposte si avrà:

STS: Superfici per standards urbanistici relativi all'intera Superficie Territoriale (ST) soggetta a lottizzazione.

STSL: quota parte delle superfici per standards urbanistici dell'intera Superficie Territoriale (ST) soggetta a lottizzazione, relativi al singolo lotto (L).

### **L: Lotto (mq)**

Si intende, nelle Zone C1.i, AIE1 dell'Ambito di Progettazione Unitaria 1 e AIT dell'Ambito di Progettazione Unitaria 2, la superficie di lotto proposto al lordo della STSL; tale superficie si calcola  $L = SFL + STSL$

### ~~STG: Superfici per standards generali (mq)~~

~~Si intendono le superfici destinate alle attrezzature pubbliche di interesse generale definite ai sensi dell'art. 4 co. 5 del D.M. 1444/68.~~

### **Su: superfici utili abitabili**

Si intendono le superfici di pavimento degli ambienti a destinazione residenziale (superfici destinate ad alloggi compreso gli accessori interni ad essi – ripostigli, ecc.), ad attività turistiche, commerciali e direzionali, misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre.

### **Snr: superfici non residenziali**

Si intendono le superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale quali cantine, ripostigli, autorimesse, locali tecnici, androni d'ingresso, balconi, logge (verande), loggiati e portici, terrazze.

#### **BALCONE**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Qualora l'aggetto è superiore a m. 1,50 viene computato per intero ai fini della SC. Non viene computato ai fini della SE.

#### **LOGGIA/LOGGIATO**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni, che viene computato al 100% ai fini della SC, ma che non viene computato ai fini della SE solo se la profondità è minore o uguale alla metà della larghezza.

#### **PORTICO/PORTICATO**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio, che viene computato al 100% ai fini della SC; è da computarsi al 100% della SE se la sua superficie è maggiore del 20% della Ao.

Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici rurali, utilizzati o meno a fini agricoli, ed ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono

considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

#### TERRAZZO

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### PATIO

Superficie non residenziale (spazio accessorio), intesa come spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con dimensioni minime non inferiori a m. 6,00, con pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

#### CHIOSTRINA

Superficie non residenziale (spazio accessorio), intesa come spazio interno di superficie minima maggiore di 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 15,00 e con dimensione lineare minima davanti ad ogni finestra maggiore o uguale a m. 3,00.

#### CAVEDIO

Superficie non residenziale (spazio accessorio), intesa come spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a mq 0,65, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con una scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

### SE: Superficie edificata o edificabile (mq)

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio misurate al lordo delle murature interne e perimetrali con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali così come definiti dalla normativa vigente in materia di efficienza energetica. A queste superfici si aggiungono quelle derivanti dalle superfici "extrasoglia" delle Snr come descritte al punto specifico.

Sono esclusi dal computo della SE:

- i locali ai piani interrati **destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse di altezza interna non superiore a m 2.40;**
- i locali di altezza non superiore a m. 2,40 ubicati al piano seminterrato **e destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse;**
- ~~il 50% dei locali di altezza superiore a m. 2,40 ubicati al piano seminterrato, comunque destinati;~~
- i locali di altezza non superiore a m. 2,40 ubicati a piano terra, a condizione che siano destinati a Snr (ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive) entro il limite del 30% della superficie utile abitabile residenziale complessiva, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.);
- i locali nei piani sottotetti qualora l'altezza interna (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura) sia in ogni punto inferiore a m. 2,70;
- **gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'Area occupata dall'edificio (Ao);**
- le superfici dei terrazzi scoperti (come descritto al punto specifico - Snr);
- la superficie dei loggiati (come descritto al punto specifico - Snr);
- il 50% delle superfici di vani funzionali dell'edificio, a servizio di più unità immobiliari, quali: vano scala (interno o esterno), vano ascensore, androni di ingresso.

la Superficie edificabile (SE), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la superficie fondiaria (SF) di pertinenza dell'edificio, deve esprimere un valore non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria:  $SE/SF < IFF$ .

**AO: Area occupata (mq.)**

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

**SC: Superficie coperta (mq.)**

Si intende la proiezione al suolo della massima superficie di ingombro dell'edificio dato dai fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali fuori terra, con esclusione di cornicioni, pensiline, balconi e simili, quando realizzati con aggetti lineari inferiori a m. 1,50. Qualora tali sporgenze superano m. 1,50, saranno inglobate nella SC. A queste superfici si aggiungono quelle derivanti dalle superfici delle Snr come descritte al punto specifico.

**RC: Rapporto di copertura (%)**

Rappresenta il rapporto tra la Superficie coperta (SC) fuori terra e la Superficie fondiaria (SF) ( $SC/SF \times 100$ ).

**H: Altezza degli edifici (m)**

Ai fini della definizione dell'altezza degli edifici con copertura a falde inclinate, si introduce il seguente parametro:

Hg (altezza di gronda): in ogni punto del perimetro della SC, l'altezza di gronda è il dislivello tra la quota della sistemazione esterna e la quota della linea di intradosso della gronda.

Ai fini della definizione dell'altezza degli edifici con copertura a terrazzo, si introduce il seguente parametro:

Hsc (altezza di solaio di copertura): in ogni punto del perimetro della SC, l'altezza del solaio di copertura è il dislivello tra la quota della sistemazione esterna e la quota di estradosso del solaio del terrazzo.

La sistemazione esterna costituita da rampa di accesso su un solo lato del piano interrato non concorre alla definizione di Hg e Hsc, per l'altezza del piano interrato stesso.

Nel caso di edifici a schiera su sistemazione esterna in pendenza tali parametri saranno riferiti singolarmente ad ogni elemento della schiera.

Per altezza degli edifici (H) si intende la media dell'altezza di gronda (Hg), nelle porzioni di copertura a falde, e dell'altezza di solaio di copertura (Hsc), nelle porzioni di copertura a terrazzo, calcolata lungo lo sviluppo del perimetro della SC.

Tale valore non deve superare il limite imposto dalle presenti norme per le diverse zone.

Ai fini della determinazione di H sono esclusi gli extra spessori delle chiusure orizzontali o inclinate previsti dalla normativa vigente in materia di efficienza energetica.

**NP: Numero di piani**

Si intende il n° dei piani anche parzialmente destinati a Su. Sono esclusi esclusivamente i piani interrati. I piani seminterrati e sottotetti praticabili anche destinati esclusivamente a Snr concorrono alla costituzione del parametro NP.

**Pi: Piani interrati**

Si intendono i piani che presentano pareti perimetrali controterra per una percentuale almeno pari al 75% e fino al 100% della totalità delle superfici delle pareti perimetrali. Non è esclusa la presenza di un accesso tramite rampa carrabile o pedonale.

**Ps: Piani seminterrati**

Si intendono i piani che presentano pareti perimetrali controterra per una percentuale almeno pari al 35% e inferiore al 75% della totalità delle superfici delle pareti perimetrali. I piani seminterrati possono essere adibiti ad alloggi (Su), fermo restando i requisiti igienico-sanitari.

**Pst: Piani sottotetti**

Si intendono i locali ricavati sotto le falde dei tetti con copertura inclinata.

**VE: Volume edificato o edificabile**

Si intende il volume totale di un edificio computato sommando i prodotti delle SE di ciascun piano (come individuato nella voce SE) per l'altezza lorda relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti; nel caso di sottotetti il volume sarà pari al volume geometrico relativo alla SE dei locali (con, almeno in un punto, altezza interna  $\geq 2,70$  m), definito tra il pavimento e l'estradosso del solaio di copertura.

**Df: Distanza minima tra i fabbricati (m)**

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra le pareti di edifici che si fronteggiano, o corpi di fabbrica degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza della superficie coperta. ~~(per sporgenze superiori a m. 1,50 la distanza deve essere maggiorata della eccedenza stessa).~~

**Balconi, pensiline, scale esterne a sbalzo e simili, qualora presentino i caratteri di solidità, stabilità e immobilizzazione dovranno essere considerati ai fini del computo delle distanze minime.**

Salvo maggiori distanze stabilite nelle norme di zona, si applicano le distanze fissate nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Si specifica che in caso di pareti non parallele, deve comunque essere rispettata, per ogni punto di esse, la distanza minima prescritta. Tale distanza dovrà essere rispettata anche in caso di pareti che si fronteggiano parzialmente.

Nel caso di interventi di nuova costruzione e sopraelevazione (anche in caso di rifacimento di coperture esistenti con aumento altimetrico dei muri perimetrali e di timpano, ad eccezione di interventi di modesta entità necessari ai fini del rispetto della normativa antisismica) è comunque prescritta in tutte le zone, ~~con esclusione delle zone di insediamento storico (A1 e A2),~~ una distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano qualora non appartenenti alla stessa unità immobiliare, nonché in presenza di porticati, logge o altane coperte eseguite con strutture a carattere permanente.

Nei casi dove è previsto, è possibile la costruzione in aderenza di fabbricati esistenti sul confine di proprietà



**Dc: Distanza minima dai confini di proprietà e di zona urbanistica (m)**

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata in senso radiale tra il punto di massima sporgenza della superficie coperta del fabbricato e il confine.

Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.

~~Sono esclusi i balconi, le pensiline, le scale esterne, se a sbalzo, e simili, qualora sporgenti meno di m. 1,50; altrimenti, inglobati nella SC, rilevano ai fini della Dc.~~

**Balconi, pensiline, scale esterne a sbalzo e simili, qualora presentino i caratteri di solidità, stabilità e immobilizzazione dovranno essere considerati ai fini del computo delle distanze minime.**

La distanza fissata dallo strumento urbanistico vigente è da considerarsi minimo inderogabile.

La distanza di una costruzione dal confine di proprietà non può comunque essere inferiore a m 5. Possono essere consentiti costruzioni sul confine di proprietà e costruzioni a distanza inferiore di 5 m dal confine fatte salve le distanze Df (comunque da rispettare), solo previo accordo sottoscritto e registrato tra le parti, che prevede espressamente il rispetto della distanza tra fabbricati Df.

Per i piani interrati e seminterrati è consentita la costruzione a confine, purchè le pareti poste a confine, siano completamente interrate.

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione di vani ascensore esterni e di dimensioni strettamente necessarie per i portatori di handicap, al servizio di fabbricati preesistenti alla data di adozione della presente VG, non viene computato ai fini delle distanze dai confini di proprietà, di zona urbanistica, dai fabbricati.

Sono ammesse costruzioni sul limite di zona se comunque viene rispettata la distanza dal confine di proprietà.

**Ds: Distanza minima dalle strade (m)**

Si intende la distanza misurata tra il punto di massima sporgenza della superficie coperta del fabbricato e la linea di confine o il filo stradale. ~~Sono esclusi i balconi, le pensiline, le scale esterne, se a sbalzo, e simili, qualora sporgenti meno di m. 1,50; altrimenti, inglobati nella SC, rilevano ai fini della Ds.~~ **Balconi, pensiline, scale esterne a sbalzo e simili, qualora presentino i caratteri di solidità, stabilità e immobilizzazione dovranno essere considerati ai fini del computo delle distanze minime.**

**Ai fini dell'applicazione delle distanze dalle strade (Ds), si considera la perimetrazione di centro abitato come previsto dal D.Lgs 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e dal DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada), nonché dalla Circ. 29/12/1997 n. 6709/97 del Ministero dei Lavori Pubblici.**

**Per le distanze minime dalle strade (Ds) si fa riferimento a quanto previsto dal DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).**

Per le porzioni di fabbricati interrati è prescritta una distanza minima dal confine di proprietà dalle strade pubbliche, di m. 1,50 fatta solo eccezione per i fabbricati posti ad una distanza inferiore, nel qual caso la parte interrata può essere posta in allineamento verticale con il piano superiore.

**Dt: Densità insediativa territoriale**

Esprime il rapporto tra il numero di persone insediate (abitanti, addetti o altre) e la superficie territoriale dell'insediamento (ST).

**Df: Densità insediativa fondiaria**

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

**Art.11 – Opere di urbanizzazione**

Sono opere di urbanizzazione primaria, quelle di cui all'art. 4 Legge 847/64 e alla L.R. 89/1998:

strade residenziali; spazi di sosta o di parcheggio; fognature; rete idrica; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione; spazi di verde attrezzato; impianti cimiteriali; reti telefoniche; **barriere di protezione dal rumore; spazi per la raccolta dei rifiuti.**

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle di cui all'art. 44 Legge 865/71 e alla L.R. 89/1998:

asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali e **altri uffici di quartiere;** chiese ed altri edifici religiosi; impianti sportivi e **aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere** di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e **ricreative di quartiere;** nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate; aree verdi di quartiere.

**Art.12 – Capacità edificatoria delle aree**

La capacità edificatoria di un'area è quella desumibile dalla piena utilizzazione di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio.

Gli indici di fabbricabilità territoriale (IFT) e fondiaria (IFF) rappresentano pertanto la capacità edificatoria dell'area o lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, etc.) ed edilizi (altezze, distanze, etc.) prescritti.

**Art.13 – Vincoli sovraordinati sul territorio**

Il territorio comunale è gravato dai seguenti vincoli stabiliti dalle leggi statali o regionali:

- vincolo archeologico (ex L. 1089/39)
- vincolo idrogeologico e forestale (RD 3267/23, 1126/26, **L.R. 3/2014**)
- vincolo di rispetto stradale (DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1404/68)
- vincolo cimiteriale (RD 1265/34, L. 166/2002)
- vincolo di uso civico (LR 25/88, LR 68/99)
- vincolo aree percorse dal fuoco (L. 352/2000)
- aree tutelate per legge (DLgs 42/2004)

### **Art.13 bis – Norme e Piani condizionanti l'uso del suolo**

- DM Ambiente 02.08.2010 istituzione Sito di Importanza Comunitaria “Gole di Pennadomo e Torricella Peligna” (IT7140214)
- Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico “Fenomeni gravitativi e processi erosivi” Regione Abruzzo
- Piano Regionale Paesistico Regione Abruzzo, **nonché L.R. 2/2003 e L.R. 46/2012 per le procedure di sub-delega ambientale in caso di intervento edilizio diretto.**

## TITOLO 2 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DEGLI USI

### Art.14 – Classificazione degli interventi edilizi

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

**b) "interventi di manutenzione straordinaria" (MS)**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

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

**d) "interventi di ristrutturazione edilizia" (RE)**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

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

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;  
(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;  
(punto modificato prima dall'art. 41, comma 4, legge n. 98 del 2013 poi così modificato dall'art. 10-ter della legge n. 80 del 2014; si precisa che l'art. 41, comma 4, legge n. 98 del 2013 è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte Costituzionale, con sentenza n. 189 del 2015)
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) "interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui sopra prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.).

## Art.15 – Classificazione e descrizione degli usi

Nella classificazione e nelle descrizioni che seguono vengono indicati gli usi consentiti nel territorio della presente VG, raggruppati per classi di attività.

E' inteso che a tali usi sono connesse funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti agli usi medesimi (ad es., per la residenza: autorimesse, cantine, etc...; per le attività commerciali: magazzini, spazi tecnici, spazi di esposizione, etc...; per le attività produttive ed economiche in genere: mense, depositi, servizi etc...), anche se appartenenti ad altre categorie d'uso, purchè esse siano strettamente necessarie allo svolgimento della funzione fondamentale e come tali ad essa collegate.

Inoltre, i vari usi delle classi di attività individuate, ad esclusione degli usi legati al servizio pubblico e privato di uso pubblico e di quelli legati alle infrastrutture di servizio di uso pubblico e di pubblica utilità, sono associati ognuno a una categoria funzionale (categorie

funzionali introdotte dall'art. 17 co.1 lett. n) della L. 164/2014 e ricomprese nell'art. 23-ter del DPR 380/2001): Residenziale (RES), turistico-ricettiva (TR), Produttiva e Direzionale (PD), Commerciale (COM), Rurale (RUR)

## **USI ABITATIVI**

### **U01 Uso residenziale (RES)**

Vanno riferite a tale uso le abitazioni singole, aggregate e/o integrate.

### **U02 Esercizi alberghieri, pensioni e simili (TR)**

Comprende gli esercizi che svolgono stabilmente funzioni ricettive, classificati come tali.

## **USI PRODUTTIVI**

### **Uso primario**

#### **U03 Agricoltura (RUR)**

Comprende le attività connesse alla conduzione agricola: la residenza degli addetti e dei loro familiari, gli eventuali spazi abitativi per l'esercizio dell'agriturismo, le coltivazioni industriali ed in serra, l'allevamento zootecnico, il rimessaggio dei macchinari ed il magazzinaggio dei prodotti, l'infrastrutturazione tecnica e di difesa del suolo. Vanno riferite a tale uso: le abitazioni agricole, i silos ed i magazzini dei prodotti e dei foraggi, le serre, le stalle e simili, le infrastrutture tecniche e le opere di difesa del suolo.

#### **U04 Silvicoltura (RUR)**

Comprende le attività relative al mantenimento, potenziamento e difesa delle aree boscate ed alla valorizzazione delle aree a potenzialità boschiva.

#### **U05 Coltura in vivaio (RUR)**

Comprende le attività relative alla semina ed alla coltivazione di specie vegetali prima del trapianto stabile. Vanno riferiti a tale uso le serre ed i manufatti strettamente necessari allo svolgimento di tali attività.

### **Uso secondario**

#### **U06 Artigianato produttivo (PD)**

Comprende le attività di cui alla classificazione merceologica ISTAT "artigianato" con esclusione di quelle relative all'artigianato di servizio di cui al successivo U12.

Oltre all'attività produttiva propriamente detta comprende anche le attività complementari connesse, quali: residenza per il titolare o gestore, esposizione, commercio ed esportazione dei prodotti, amministrazione e gestione.

#### **U07 Industria (PD)**

Comprende tutti i tipi di attività di produzione industriale manifatturiera di beni classificata come tale dall'ISTAT e non riconducibili alle categorie artigianali. Oltre all'attività produttiva propriamente detta (progettazione, lavoro, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), comprende anche quelle relative a:

- organizzazione e gestione (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, e simili);
- ricerca e sviluppo;
- servizi per il personale.

E' ammessa una superficie ad uso abitativo per il titolare o gestore per ogni unità aziendale.

### **Uso terziario**

#### **U08 Uso terziario diffuso (PD)**

Vanno riferiti a tale uso gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali, le agenzie e simili, i servizi culturali e ricreativi (U27), i servizi socio-sanitari (U26), ciascuno di SE non superiore a 200 mq generalmente integrati nel tessuto residenziale e insediati in modo diffuso in edifici non all'uopo specializzati. Possono altresì complessivamente occupare un intero edificio purchè di SE non maggiore di 200 mq. Nel caso in cui essi occupino complessivamente una superficie eccedente tale limite, sono assimilabili all'U09. Nel caso di edifici variamente articolati o tra loro aggregati, si considera "edificio" l'insieme delle unità immobiliari individuate da un medesimo numero civico.

#### **U09 Uso terziario concentrato (PD)**

Comprende le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, le sedi di istituti ed organismi per la ricerca scientifica o applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato. Vanno inoltre riferiti a tale uso gli elementi di cui in U08, nel caso in cui occupino singolarmente una SE maggiore di 200 mq ovvero nel caso in cui occupino complessivamente un intero edificio di SE maggiore di 200 mq; in tal caso si intendono esclusi i servizi socio-sanitari ed i servizi culturali, ricreativi e assistenziali, per i quali valgono le prescrizioni specifiche di tali usi.

### **USI DI SERVIZIO**

#### **Servizi privati di tipo diffuso**

##### **U10 Commercio diffuso (COM)**

Comprende le attività commerciali al dettaglio e le esposizioni merceologiche. Vanno riferiti a tale uso gli esercizi assimilati agli esercizi di vicinato, come disciplinati dalle vigenti normative di settore, con superficie di vendita non superiore a 150 mq, generalmente integrati nel tessuto residenziale in edifici non all'uopo specializzati. Nel caso in cui essi occupino una superficie eccedente tale limite sono assimilabili all'U13 e ne seguono la disciplina.

Non rientrano in tale categoria esercizi riguardanti attività di commercio dei prodotti dell'industria automobilistica, dei semilavorati industriali, delle macchine operatrici e cantieristiche che abbisognano di spazi di grande dimensione per l'esposizione o l'assistenza ai prodotti trattati, le quali possono trovar sede nella zona artigianale-commerciale. Ai fini dell'applicazione della disciplina del presente uso, nel caso di edifici variamente articolati o tra loro aggregati, si considera "edificio" l'insieme delle unità immobiliari individuate da un medesimo numero civico.

**Si intendono ricompresi anche i locali per il deposito e la vendita di prodotti fitosanitari.**

##### **U11 Pubblici esercizi (COM)**

Comprende le attività commerciali destinate al pubblico per la consumazione di cibi e/o bevande. Vanno quindi riferiti a tale uso i ristoranti, le trattorie, i bar, le birrerie, le osterie e similari.

#### **Servizi privati (altri)**

##### **U12 Artigianato di servizio (PD)**

Comprende le attività di tipo artigianale, produttive di servizi alla casa, alla persona ed ai suoi beni con esclusione dell'auto.

##### **U13 Commercio concentrato (COM)**

Comprende le attività commerciali e paracommerciali. Vanno riferiti a tale uso gli esercizi assimilati agli esercizi con medie superfici di vendita, come disciplinati dalle vigenti normative di settore, con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1500 mq.

Si intendono ricompresi anche i locali per il deposito e la vendita di prodotti fitosanitari.

#### **U14 Commercio all'ingrosso e magazzinaggio merci (COM)**

Vanno riferiti a tale uso i depositi ed i magazzini per la raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci, nonché l'abitazione per il titolare o il gestore o comunque per il personale di custodia.

#### **Servizi pubblici e privati di uso pubblico**

##### **U15 Istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia**

Vanno riferiti a tale uso gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo (elementari, medie inferiori, speciali), nonché l'abitazione per il personale di custodia.

##### **U16 Istruzione superiore e speciale**

Vanno riferite a tale uso le scuole medie superiori, le scuole di specializzazione, le scuole di formazione professionale e gli istituti sperimentali di ricerca, nonché l'abitazione per il personale di custodia.

##### **U17 Servizi per la ricerca e la sperimentazione (PD)**

Vanno riferite a tale uso le sedi per la ricerca, la sperimentazione e per le attività complementari e di servizio, nonché l'abitazione per il personale di custodia.

##### **U18 Sport di base (PD)**

Comprende le attività di gioco e sport organizzati anche con fini di spettacolo. Vanno pertanto riferite a tale uso le palestre, le piscine, i campi, le piste per la pratica sportiva all'aperto o al coperto, gli spogliatoi e servizi igienici, le sedi di circoli sportivi, i punti di ristoro per i praticanti, nonché l'abitazione per il personale di custodia.

##### **U19 Sport di livello superiore (PD)**

Comprende le attività sportive anche con fini di spettacolo di livello superiore a quelle dello sport di base. Vanno pertanto riferite a tale uso le palestre, le piscine, i campi, le piste per la pratica sportiva all'aperto o al coperto, gli spogliatoi e servizi igienici, le sedi di circoli sportivi, i punti di ristoro per i praticanti, nonché l'abitazione per il personale di custodia.

##### **U20 Verde pubblico attrezzato**

Vanno riferite a tale uso le aree di uso pubblico, sistemate con specie vegetali, e attrezzate per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio degli agenti inquinanti, la creazione di paesaggi naturali.

##### **U21 Verde attrezzato privato o di uso pubblico**

Vanno riferite a tale uso le aree private o anche di uso pubblico sistemate con specie vegetali e attrezzate per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio degli agenti inquinanti, la creazione di paesaggi naturali.

##### **U22 Servizi di interesse comune (PD)**

Comprende servizi sociali, culturali e ricreativi, assistenziali (agli anziani, disabili, ecc.), sanitari, servizi comunali decentrati, sedi per associazioni ed organismi partecipativi, ed i servizi di cui al D.M. 1444/68, art. 3/b esclusi i servizi per il culto.

##### **U23 Istituzioni ed amministrazione**

Vanno riferite a tale uso le sedi istituzionali politiche, sindacali e di categoria, le sedi per la pubblica amministrazione comunale, provinciale, regionale, statale e di rappresentanza istituzionale.

##### **U24 Difesa sicurezza e giustizia**

Comprende le sedi degli enti istituzionali preposti alla difesa, alla sicurezza e all'amministrazione della giustizia. Oltre agli uffici per il Comando, la gestione e il rapporto



con il pubblico, comprende gli spazi per il rimessaggio dei mezzi di trasporto, il magazzinaggio dei materiali, ecc.

**U25 Servizi religiosi**

Vanno riferiti a tale uso gli edifici per il culto e per le opere parrocchiali, gli istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonché le attrezzature complementari (per attività culturali, ricreative e sportive, ecc.).

**U26 Servizi socio-sanitari (PD)**

Comprende i servizi per la diagnostica, la terapia, la degenza e la riabilitazione dei malati, i servizi per gli anziani e per i disabili.

**U27 Servizi culturali e ricreativi (PD)**

Comprende le sedi destinate stabilmente a mostre ed esposizioni, alla promozione culturale, all'uso ricreativo del tempo libero.

**U28 Servizi per lo spettacolo (PD)**

Comprende le sedi destinate stabilmente allo spettacolo (cinema, teatro, auditorium e simili), le sale di ristoro, le sale per convegni.

**U29 Esposizione di beni e servizi (PD)**

Vanno riferiti a tale uso i centri espositivi e fieristici riguardanti beni e servizi.

**U30 Servizi cimiteriali**

Vanno riferite a tale uso le aree destinate a strutture ed impianti per la tumulazione, la inumazione ed il culto dei defunti, nonché per le connesse attrezzature ed uffici civili e religiosi.

**USI PER INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO****U31 Servizi tecnologici e servizi tecnici urbani**

Comprende le reti tecnologiche di equipaggiamento del territorio e degli insediamenti, nonché i servizi direttamente connessi al loro esercizio. Vanno pertanto riferite a tale uso le attrezzature per l'esercizio delle reti tecnologiche urbane (acqua, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, rifiuti, ecc..).

**U32 Mobilità meccanizzata**

Vanno riferite a tale uso le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, gli spazi destinati al trasporto pubblico in sede propria, nonché gli spazi per i marciapiedi, ed altresì gli spazi e le strutture di verde di arredo.

**U33 Mobilità pedonale e ciclabile**

Vanno riferiti a tale uso i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria, nonché gli spazi e le strutture di verde di arredo.

**U34 Servizi per il trasporto pubblico (PD)**

Vanno riferite a tale uso le autostazioni per il trasporto pubblico, nonché gli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, officine, magazzini).

**U35 Distribuzione di carburanti e gas per autotrazione (PD)**

Comprende le attività di rifornimento per i veicoli privati e quelle direttamente connesse per il personale e per gli utenti. Vanno pertanto riferite a tale uso le stazioni di rifornimento, eventuali pubblici esercizi, esercizi commerciali, autofficine, autorimesse e simili.

**U36 Parcheggio (PD)**

Vanno riferite a tale uso le autorimesse entro e fuori terra, i parcheggi in superficie, nonché gli spazi integrativi destinati alle attrezzature per l'assistenza meccanica, il lavaggio, la distribuzione di carburanti ed la custodia.

**U37 Artigianato di servizio all'auto (PD)**

Comprende le attività di assistenza meccanica alle autovetture e simili. Vanno pertanto riferite a tale uso le relative officine.

**U38 Depositi di beni a cielo aperto (PD)**

Vanno riferiti a tale uso i depositi di materiali e manufatti (autoveicoli nuovi ed usati, materiali edili, roulotte, camper, ecc...), nonché le relative attrezzature e gli spazi per esposizioni merceologiche con o senza vendita. Possono comprendere altresì eventuali spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, qualora non fossero integrati a strutture fisse (fabbriche, laboratori, centri commerciali, ecc.).

**Art. 16 - Disciplina della viabilità**

In generale comprende la rete delle strade, delle piazze e dei similari spazi pubblici, nonché i nodi stradali, le aree di rispetto stradale, le zone di parcheggio (disciplinate nello specifico all'Art. 17). Tali spazi sono necessari ad assicurare la continuità e la capillarità dei flussi veicolari privati, dei mezzi di trasporto pubblico su strada e dei pedoni.

Usi principali: U32 (mobilità meccanizzata), U33 (mobilità pedonale e ciclabile);

usi complementari: U35 (distribuzione di carburanti e gas per autotrazione) U36 (parcheggio).

La delimitazione delle zone così come risulta negli elaborati grafici nelle scale adeguate non indica necessariamente l'andamento e la larghezza delle carreggiate stradali, ma gli ambiti nei quali la progettazione esecutiva definirà le caratteristiche funzionali e dimensionali dei singoli manufatti.

Qualora le opere così progettate nei singoli ambiti non prevedano l'occupazione di tutto lo spazio disponibile all'interno dell'ambito, gli spazi non impegnati e non destinati ad aree di rispetto e asservite sono da considerarsi appartenenti alle destinazioni urbanistiche limitrofe.

Le strade sono classificate dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Codice della Strada).

**Art. 17 - Disciplina dei parcheggi**

I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P1. parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, e di uso pubblico;

P2. parcheggi ed autorimesse a servizio esclusivo degli usi previsti nelle singole zone.

Lo standard misurato in mq, esprime la superficie destinata a parcheggio, comprensiva degli spazi di sosta e di manovra, calcolata in rapporto alla superficie edificabile (SE), ovvero alla superficie fondiaria (SF), in relazione alle relative destinazioni d'uso.

Lo standard unitario minimo riferito al singolo posto macchina non può essere inferiore a mq. 25.

1. I parcheggi P1 sono quelli necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta.

Le aree destinate a parcheggio all'interno dei comparti di attuazione delle zone C1.i, delle Aree di intervento edilizio (AIE 1) in APU 1 e delle Aree per interventi turistici (AIT) in APU 2,

soggetti a convenzione con il Comune, devono essere rese disponibili per l'uso pubblico ovvero cedute gratuitamente.

Le aree per i parcheggi P1, limitatamente a quelle di dotazione pubblica, indicate negli elaborati grafici della VG con il simbolo "P" concorrono alla dotazione di cui al D.M. 1444/68 (standards urbanistici).

2. I parcheggi P2 sono quelli di uso privato o comune, necessari a soddisfare le esigenze allo scoperto e al coperto, anche nel sottosuolo, a diretto ed esclusivo servizio degli edifici.

La dotazione di parcheggi P2, deve essere in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della L. 765/67 e della L. 122/89, ovvero deve essere riferita a uno specifico rapporto superficiale in funzione del tipo di attività da insediare.

~~Ad esclusione degli interventi nelle Zone A1 e A2~~ Per qualsiasi intervento che comportino aumento di SE è prescritta per la parte di SE in aumento, la dotazione dello standard di parcheggio richiesto per gli interventi di nuova costruzione.

~~Ad esclusione delle Zone A1 e A2~~, Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati alla realizzazione di parcheggi di tipo P2 in misura pari a quanto prescritto per gli interventi di nuova costruzione (NC).

In ogni caso (e con particolare riferimento alle zone A), nell'impossibilità motivata di ricavare la superficie di parcheggio P2 all'interno del lotto pertinente all'intervento, è consentito ricavarla in lotti adiacenti o frontisti, all'interno della stessa zona urbanistica o in zone limitrofe interconnesse all'area d'intervento principale, mediante apposite convenzioni tra proprietari, o con apposita regolamentazione di disciplina comunale per la delocalizzazione di detti spazi pertinenziali.

## Art. 18 - Disciplina del verde

Le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:

V1 verde pubblico; V2 verde privato.

Il verde V1 rappresenta le aree che la VG destina a verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti.

Tali aree sono individuate negli elaborati della VG con la Zona Verde Attrezzato (VA) e Zona di Verde Urbano di Interesse Territoriale (VT) in APU 2.

Il verde V2 rappresenta le aree destinate a Zona di Verde Privato negli elaborati della presente VG.

Le aree di particolare interesse ambientale o con funzione urbanistica di conservazione e/o rispetto sono individuate dalle Zone di Verde di Rispetto negli elaborati grafici della VG.

## TITOLO 3 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### Art.19 – Disposizioni generali

Il territorio comunale, ai fini di un'agevole attuazione delle previsioni contenute nella VG del PRE, é diviso in zone omogenee per caratteri morfologici, tipologici ed ambientali in genere, secondo la seguente classificazione:

#### ZONA A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE

- ZONA DI INSEDIAMENTO STORICO (A1) - TORRICELLA PELIGNA
- ZONA DI INSEDIAMENTO STORICO (A2) - FALLASCOSO
- ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO (B0)
- ZONA DI COMPLETAMENTO DELL' INSEDIAMENTO CONSOLIDATO (B1)  
se \*: edificazione subordinata a convenzione per realizzazione P a bordo strada
- ZONA DI COMPLETAMENTO DELL' INSEDIAMENTO CONSOLIDATO RICOMPRESO IN AREE PERIMETRATE DAL PAI (B1.1)
- ZONA DI COMPLETAMENTO DELL' INSEDIAMENTO IN AREE A CARATTERE SEMIRURALE (B2)
- ZONA DI ESPANSIONE SEMIURBANA (C1)
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (ARU)

#### ZONA A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO

- ZONA ARTIGIANALE se \*: aree destinate a standards (art. 5 co. 1 DM 1444/68)

#### ZONA A PREVALENTE CARATTERE RURALE

- ZONA RURALE DI RISPETTO PAESISTICO (E1)
- ZONA RURALE LINEARE E DIFFUSA A TRASFORMABILITA' CONDIZIONATA (E2)

#### ZONA DI INTERVENTO SPECIALE

- AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA1 (APU 1): VILLAGGIO ENERGIA - COLLE SAN GIACOMO
- AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 2 (APU 2): CAMPUS NATURA - LE PINETE

#### ZONA A STANDARD E ATTREZZATURE GENERALI

- ZONA PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (AI)
- ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (AC)
- ZONA PER ATTREZZATURE RELIGIOSE (AR)
- ZONA VERDE ATTREZZATO (VA)
- ZONA PER ATTREZZATURE PER LO SPORT (AS)
- ZONA PARCHEGGI (P)
- ZONA VERDE DI RISPETTO
- ZONA VERDE PRIVATO - se \*: con edificazione
- ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE - se \*: L. 36/2001 - L.R. 45/2004
- ZONA PER IL CIMITERO

- AREA TURISTICA
- ZONA RICETTIVA CONCENTRATA

## **Art.20 – ZONE DI INSEDIAMENTO STORICO (A1 - A2)**

Comprende l'insieme delle aree edificate a prevalente destinazione residenziale che presentano un assetto urbanistico ed edilizio di antica formazione con caratteristiche insediative stratificate di valore storico, culturale ed ambientale. Destinata alla conservazione, al recupero, alla riorganizzazione ed al potenziamento dell'edilizia e dei tessuti esistenti, essa comprende due nuclei insediativi:

il Centro Storico di TORRICELLA PELIGNA, indicato col simbolo A1, e il Centro Storico di FALLASCOSO, indicato col simbolo A2.

Il Centro Storico di Torricella Peligna, in considerazione della morfologia urbana più complessa, e della tipologia edilizia, può essere suddiviso principalmente in tre parti fondamentali:

1. Il Corso;
2. Le Coste;
  - 2.1 Coste superiore
  - 2.2 Coste inferiore
3. Il Cala Croce
  - 3.1 Cala Croce superiore
  - 3.2 Cala Croce inferiore

Nelle Zone A1 e A2 l'uso principale è quello residenziale (U01).

Sono inoltre consentiti, in quanto compatibili con l'uso principale, i seguenti Usi complementari:

U10 (commercio diffuso); U11 (pubblici esercizi); U08 (terziario diffuso), U23 (istituzioni ed amministrazione), U26 (servizi socio-sanitari) e U27 (servizi culturali e ricreativi); U12 (artigianato di servizio), U34 (servizi per il trasporto pubblico), U37 (artigianato di servizio all'auto), subordinatamente all'esplicito riconoscimento della sua natura non inquinante né molesta, da effettuare in sede di autorizzazione; U02 (esercizi alberghieri, pensioni e simili). Sono inoltre eccezionalmente consentiti, tra gli Usi complementari, usi relativi ad attività non esplicitamente citate nelle presenti Norme, esclusivamente attraverso una Delibera di Consiglio Comunale in cui si dichiara l'affinità con uno degli usi citati, tenuto conto anche degli effetti sul territorio.

Sono tassativamente vietate le destinazioni d'uso per attività industriali, per le attività inquinanti e moleste e per tutte le altre eventuali attività dichiarate, con apposito atto deliberativo comunale, manifestamente incompatibili con l'uso principale.

In dette zone è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione della presente VG anche se in contrasto con le presenti Norme. Cambiamenti di destinazione sono ammessi solo se la destinazione in contrasto è sostituita da una destinazione consentita.

**In caso di insediamento degli usi complementari suddetti, dovranno essere applicati i necessari parametri di proporzionamento delle dotazioni standard, relativi agli usi proposti,**

previste nelle norme specifiche sovraordinate (art. 5 co. 1 e 2 del DM 1444/1968, L.R. 11/2008, L.R. 16/2003, L.R. 75/1995, ecc.).

Nelle Zone A1 e A2 sono possibili gli interventi su ogni singolo edificio, o area, individuati nelle tav. 03.08.07 (Centro storico Torricella Peligna) e 03.09.07 (Centro Storico Fallascoso), oltre agli **"interventi di manutenzione ordinaria" (MO)**, nel rispetto delle seguenti definizioni:

■ **"Interventi di manutenzione straordinaria" (MS)**, negli edifici contrassegnati con tale tipologia è possibile effettuare interventi di MO, oltre che:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; Sono da intendersi nello specifico le opere all'interno della sagoma plani-volumetrica dell'edificio esistente.

Gli interventi di MS riguardanti le strutture, sono soggette alla normativa antisismica vigente (Miglioramento e Adeguamento sismico).

Sono da ritenersi interventi di MS, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- Interventi strutturali
  - consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;
  - rifacimento e sostituzione del tetto senza modifica delle quote d'imposta;
  - sostituzione di solai di interpiano e di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
  - demolizione, sostituzione dei solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
  - rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;
  - sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo;
  - consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
  - adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai, anche per fini di coibentazione termica ed acustica;
  - rifacimento di scale e rampe;
  - consolidamento che non comporti modifiche strutturali ed alla distribuzione interna, nonché gli interventi di cui all'art. 9 lettera e) della L. 10/77 (le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni).
- Interventi interni
  - partiture murarie interne alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi;

- apertura e chiusura porte interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- creazione di soppalchi che non determinano aumento di Su (altezza media libera inferiore a m. 2,40);
- controsoffittature;
- rifacimento totale d'intonaci;
- riparazione e sostituzione di pavimenti esterni;
- impermeabilizzazione di tetti e terrazze quando non classificabili in MO;
- Interventi esterni
  - realizzazione e rifacimento totale di recinzioni, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme;
  - passi carrai;
  - installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili come manutenzione ordinaria;
  - installazione di tende e insegne come da opportuno regolamento;
  - costruzione di nuove canne fumarie su prospetti non fronteggianti strade;
  - realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas e impianti elettrici;
  - manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili) quando non installati su prospetti non fronteggianti strade;
  - costruzione di opere di allacciamento fognario;
  - sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc. quando non installati su prospetti non fronteggianti strade;

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Gli edifici contrassegnati con la simbologia della MS, e contrassegnati con il simbolo di asterisco (\*) indicano gli edifici caratterizzati da terrazzo in copertura, anche solo in parte. Per tali edifici è ammesso il ripristino della copertura, a partire dalla quota della gronda esistente (ovvero dalla quota del terrazzo), oppure in allineamento alla gronda adiacente più bassa; la pendenza della falda è data dalla congiungente la gronda stessa e il colmo o la gronda di una porzione di copertura superiore, qualora conservato; in assenza di colmo o gronda definiti, la pendenza sarà desunta dalle pendenze delle falde adiacenti.

Nel caso specifico di ripristino della copertura, l'intervento di fatto diventa di ristrutturazione con conseguente richiesta di opportuno titolo abilitativo. (Tale fattispecie di intervento, infatti, si identifica con la ristrutturazione edilizia. Si è optato, però, di non inserire queste opere in ristrutturazione, al fine di evitare che si intendesse ristrutturazione per l'intero edificio).

In quest'ottica **non sono ricomprese** nelle opere di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione di nuovi balconi;

- l'apertura di finestre sui prospetti, anche nel caso di rifacimento e sostituzione parziale di murature (dovranno essere riproposte le stesse aperture preesistenti);
- la realizzazione di scale interne;
- la traslazione verticale dei solai di piano in caso di sostituzione;
- installazione di antenne, di antenne paraboliche e sui prospetti principali fronteggianti strade.

Nel caso di accorpamenti tra unità immobiliari confinanti, al fine di un più razionale utilizzo degli spazi interni, qualora i solai siano disposti a quote diverse, è ammesso un generale riallineamento tra le quote dei solai stessi, sempre all'interno della sagoma volumetrica esistente, fermo restando quanto disciplinato in riferimento agli elementi architettonici di pregio in facciata.

Qualora tali u.i. (quella dominante, o quella servente) sono contrassegnati con C, conservazione degli elementi di pregio architettonico, obbligatoriamente si procederà al recupero sull'edificio in cui è presente; gli elementi di pregio, allo stesso tempo, saranno riproposti in facciata dell'edificio non contrassegnato con C; il disegno complessivo delle due facciate dovrà essere redatto in una forma organica e coerente con la preesistenza.

Qualora, sempre nel caso di interventi in facciata, non sia presente C in entrambi gli edifici, si consiglia di prendere ad esempio gli elementi architettonici di pregio presenti nel contesto circostante, o quelli catalogati nell'Abaco dei Caratteri Architettonici di Riferimento di cui alle schede 03.10.

Suddetto comma vale anche nel caso di interventi sulle facciate di edifici non soggetti ad accorpamento, e individuati in MS, senza nessun elemento di pregio preesistente.

Nel caso di edifici, in cui è previsto al massimo l'intervento di MS, oggetto di danni irreversibili e/o comunque rimaneggiamenti alle strutture portanti, previa Perizia giurata di un tecnico abilitato che asseveri la non adeguatezza sismica dell'edificio stesso, sarà possibile in via del tutto straordinaria, realizzare l'intervento di demolizione e ricostruzione (DR); tale intervento dovrà essere svolto senza arrecare diminuzione di sicurezza agli immobili circostanti e con una ricostruzione aderente all'edificio persistente, qualora sia contrassegnato con la lettera "C"; ricorrendo, invece, in assenza della lettera "C", per il disegno delle facciate alle seguenti opzioni:

- Alla riproposizione degli elementi architettonici di pregio riportati nell'Abaco dei Caratteri Architettonici di Riferimento di cui alle schede 03.10;
- Alla riproposizione di elementi desunti dall'iconografia storica dei fabbricati della stessa zona;
- Alla riproposizione di elementi desunti dai fabbricati presenti nel contesto circostante.

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

Sono da ritenersi tali principalmente, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:



- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare rilievo architettonico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; sono consentiti, ove possibile, adeguamenti all'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalla normativa vigente, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- 2) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - balconi e terrazzi senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
    - sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
    - Il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale può essere esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
  - 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
  - 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
  - 5) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto o ai corpi secondari.
  - 6) adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
  - 7) apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali sui prospetti secondari.

■ **“Interventi di ristrutturazione edilizia”**, 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione (DR) con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza;

La presente Variante, nel rispetto di quanto espresso dalle vigenti normative in materia, distingue, con riferimento alla consistenza dell'intervento, le opere di ristrutturazione edilizia come segue:

- **“Ristrutturazione Edilizia Limitata” (REL)**: negli edifici contrassegnati con tale tipologia è possibile effettuare interventi di MO, MS, oltre che: l'insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio in un organismo diverso dal preesistente dal punto di vista

distributivo e tecnologico, rimanendo all'interno della sagoma volumetrica e planimetrica dell'esistente.

Tali opere comprendono: ripristino e sistemazione di alcuni elementi costruttivi degli edifici; l'eliminazione e la modifica di elementi preesistenti; l'inserimento di nuovi elementi costitutivi degli edifici; l'eliminazione e la modifica di elementi e impianti preesistenti; l'inserimento di nuovi elementi ed impianti purchè non alterino la sagoma esterna degli edifici.

Sono consentiti aumenti della superficie utile (Su) interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della Su esistente.

**Al fine di una continuità del tessuto edilizio, inoltre, per gli edifici ricompresi in REL e non completi nell'involucro perimetrale, ovvero per gli edifici costituiti dalla sola struttura portante in cemento armato, ma non dalla tamponatura perimetrale e/o dalla copertura, è consentito il completamento. Per tali edifici si prevede l'utilizzo di elementi architettonici della tradizione costruttiva locale. OSS13.b**

Negli interventi di adeguamento igienico-sanitario e negli interventi di miglioramento e adeguamento sismico, sono ammessi la traslazione della quota d'imposta dei solai e la minima variazione dell'Hmax, solo funzionale all'intervento strutturale necessario, sempre conservando il numero di piani preesistenti.

Nel caso di edifici, assoggettati a REL, caratterizzati da danni irreversibili e/o rimaneggiamenti alle strutture portanti, previa Perizia giurata di un tecnico abilitato che asseveri la non adeguabilità sismica dell'edificio stesso, sarà possibile in via del tutto straordinaria, realizzare l'intervento di DR; tale intervento dovrà essere svolto senza arrecare diminuzione di sicurezza agli immobili circostanti e con una ricostruzione fedele della sagoma, dell'altezza, della tipologia e dei caratteri architettonici, all'edificio persistente, qualora esso sia contrassegnato con la lettera "C". In assenza della lettera "C", per il disegno delle facciate, si ricorrerà alle seguenti opzioni:

- Alla riproposizione degli elementi architettonici di pregio riportati nell'Abaco dei Caratteri Architettonici di Riferimento di cui alle schede 03.10;
- Alla riproposizione di elementi desunti dall'iconografia storica dei fabbricati della stessa zona;
- Alla riproposizione di elementi desunti dai fabbricati presenti nel contesto circostante.

In caso di inserimento di nuovi balconi, fermo restando il riferimento a quanto previsto dall'Abaco dei Caratteri Architettonici di Riferimento di cui alle schede 03.10 è ammessa inderogabilmente una sporgenza max di 50 cm.

- **"Ristrutturazione Edilizia Globale" (REG):** negli edifici contrassegnati con tale tipologia è possibile effettuare interventi di MO, MS, REL, oltre che:

l'insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio in un organismo diverso dal preesistente dal punto di vista distributivo e tecnologico, anche attraverso rilevanti modifiche della forma e dei volumi.

Gli interventi comprendono le opere e gli aumenti di superficie e/o di volume comunque previsti per la REL; inoltre, si prevede la sovrapposizione, qualora l'intervento risulta contrassegnato con *Si* (con *i*= numero massimo di piani), **nel rispetto delle distanze minime tra i fabbricati previste dall'art. 9 del DM 1444/1968.**

Nei casi in cui non è specificata la sopraelevazione ( $S_i$ , con  $i$ = numero massimo di piani), si intende un numero massimo di piani pari a quello dell'edificio preesistente, fatto salvo l'eventuale aumento della quota di gronda finalizzato all'adeguamento igienico sanitario. Qualora l'intervento sia di DR (demolizione e ricostruzione), e quando non è specificato il n° max di piani, si precisa che l'H max dovrà essere pari a quella preesistente, con l'eventuale deroga, per l'aumento della quota di gronda finalizzato all'adeguamento igienico sanitario. Questo principio vale anche per i REG (che non fanno DR) e che si adeguano semplicemente alle norme igienico-sanitarie.

Costruzioni in aderenza: in presenza di una parete esistente, realizzata su confine, è possibile realizzare edifici in aderenza senza chiedere autorizzazione al proprietario della parete esistente confinante. **In generale, in caso di costruzione a confine, o anche** in presenza di luci o vedute su pareti costruite su confine, si rimanda comunque alle norme di natura civilistica (tale norma assume rilevanza generale, in tutti i casi in cui è possibile realizzare sopraelevazioni, nuove costruzioni e adeguamenti sanitari).

- **"Interventi di nuova costruzione" (NC)**, nelle aree libere, contrassegnate da tale categoria d'intervento, è possibile realizzare un manufatto edilizio avente sagoma planimetrica pari alla sagoma rappresentata e con altezza massima possibile desunta, sul lotto edificabile, direttamente dalle tav. 03.08.07 e 03.09.07, **purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza (l'altezza massima dovrà essere desunta da opportuna documentazione; il numero riportato identifica il n° massimo teorico di piani realizzabili, nel rispetto delle distanze minime tra i fabbricati previste dall'art. 9 del DM 1444/1968, considerando l'altezza di interpiano pari a max 3 m).**

Gli interventi di NC previsti sono riferiti ad aree di sedime di fabbricati precedenti, attualmente demoliti; tali interventi si identificano di fatto, come una ricostruzione del tessuto edilizio persistente, attraverso una ricomposizione delle cortine edilizie storiche.

Gli interventi di NC, ai fini di un recupero di un'immagine storicizzata dei luoghi, dovranno prevedere l'utilizzo di elementi architettonici della tradizione costruttiva locale, nonché tetti a falda; sono consentiti balconi con sporgenza max 60 cm, cornicioni con sporgenza max 30 cm, anche su spazi pubblici, purchè:

- siano posti ad una altezza maggiore di 4.50 m
- oltre la sporgenza stessa sia garantita una luce libera di almeno 4 m.

per il disegno delle facciate, si ricorrerà ad una alle seguenti opzioni:

- Alla riproposizione degli elementi architettonici di pregio riportati nell'Abaco dei Caratteri Architettonici di Riferimento di cui alle schede 03.10;
- Alla riproposizione di elementi desunti dall'iconografia storica del fabbricato persistente sul lotto, o dei fabbricati della stessa zona;
- Alla riproposizione di elementi desunti dai fabbricati presenti nel contesto circostante.

Costruzioni in aderenza: in presenza di una parete esistente, realizzata su confine, è possibile realizzare in aderenza senza chiedere autorizzazione al proprietario della parete esistente confinante. In presenza di luci o vedute su pareti costruite su confine, si rimanda alle norme di natura civilistica.

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

Nelle Zone di insediamento storico A1 e A2, oltre agli edifici, si intendono ricomprese anche le aree destinate alla viabilità (come disciplinate dall'Art. 15 delle presenti Norme), nonché le aree vuote identificate dalle seguenti Zone:

- Zona di Verde Privato
- Zona di Verde di Rispetto
- Zona di Corti di Servizio
- Zona di Verde Pubblico Attrezzato
- Zona Parcheggi

Nelle aree destinate alla viabilità, e nello specifico nelle piazze e sui marciapiedi di adeguate dimensioni, è consentita la realizzazione di chioschi per la vendita di giornali, bibite, gelati e similari, purché realizzati con strutture "temporanee" e rimovibili. La SE di tali interventi, nonché la localizzazione, sarà stabilita con apposita convenzione tra Comune e soggetto richiedente e sarà commisurata al minimo strettamente necessario all'espletamento degli usi compatibili.

In una porzione del Centro Storico, ricompreso nell'Area Cala Croce 2, è stata individuata la **"Zona Corti di Servizio"** contraddistinta da uno spazio vuoto all'interno di un isolato perimetrato, seppur non completamente, da una cortina edilizia, e utilizzato prevalentemente come orti e giardini privati di pertinenza dei fabbricati principali.

Al fine di un complessivo riordino degli spazi aperti, riempiti in parte da manufatti di scarso pregio, e di una generale conservazione dell'uso prevalentemente agricolo e verde delle aree, si prevede la demolizione dei suddetti manufatti e la possibilità di realizzare capanni in legno per attrezzi da giardino e da orto di altezza massima pari a 2.50 m. Può essere realizzato un solo capanno per ogni edificio principale, di pertinenza dello stesso, con una volumetria massima pari al 30% dell'edificio principale. Tali manufatti sono da intendersi quali strutture di arredo a servizio delle residenze, senza comportare una definitiva alterazione dei luoghi nonché aumento di carico urbanistico.

La disposizione di cui al comma precedente si attua anche negli spazi vuoti, utilizzati come orti e giardini di pertinenza di fabbricati principali ad essi connessi, individuati nelle Zone di Verde Privato e Verde di Rispetto, esclusivamente nel caso in cui siano ricompresi all'interno di isolato perimetrato, seppur non completamente, da una cortina edilizia.

**Infine si specifica che nelle tav. 03.08.07 (Centro storico Torricella Peligna) e 03.09.07 (Centro Storico Fallascoso), le superfici non oggetto di campitura sono ritenute inedificabili. OSS13.a**

## **Art.21 – USI IN ZONE RESIDENZIALI B e C**

**Usi principali:**

In tali zone l'Uso principale è quello residenziale (UO1).

**Usi complementari:**

Sono inoltre consentiti, in quanto compatibili con l'uso principale, i seguenti Usi complementari:

- U10 (commercio diffuso), U13 (commercio concentrato), U14 (commercio all'ingrosso e magazzino merci);
- U11 (pubblici esercizi);
- U08 (terziario diffuso), U09 (uso terziario concentrato); U23 (istituzioni ed amministrazione), U26 (servizi sociosanitari) e U27 (servizi culturali e ricreativi);
- U12 (artigianato di servizio), U34 (servizi per il trasporto pubblico), U37 (artigianato di servizio all'auto), subordinatamente all'esplicito riconoscimento della sua natura non inquinante nè molesta, da effettuare in sede di concessione o autorizzazione;
- U02 (esercizi alberghieri, pensioni e simili).

Sono inoltre eccezionalmente consentiti, tra gli Usi complementari, usi relativi ad attività non esplicitamente citate nelle presenti Norme, esclusivamente attraverso una Delibera di Consiglio Comunale in cui si dichiara l'affinità con uno degli usi citati, tenuto conto anche degli effetti sul territorio.

Sono tassativamente vietate le destinazioni d'uso per attività industriali, per le attività inquinanti e moleste e per tutte le altre eventuali attività dichiarate, con apposito atto deliberativo comunale, manifestamente incompatibili con l'uso principale.

~~In dette zone è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione della presente VG. anche se in contrasto con le presenti Norme. Cambiamenti di destinazione sono ammessi solo se la destinazione in contrasto è sostituita da una destinazione consentita.~~

In caso di insediamento degli usi complementari suddetti, dovranno essere applicati i necessari parametri di proporzionamento delle dotazioni standard, relativi agli usi proposti, previste nelle norme specifiche sovraordinate (art. 5 co. 1 e 2 del DM 1444/1968, L.R. 11/2008, L.R. 16/2003, L.R. 75/1995, ecc.).

**Art.22 – ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO (B0)**

Comprende porzioni di territorio rurale, esterne a quelle di insediamento storico A1 e A2 e a quelle delle Zone B1 e B2 con assetto urbanistico ed edilizio derivante anche parzialmente da attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, caratterizzate da nuclei di edifici disposti prevalentemente lungo il sub-sistema delle aree rurali lineari (come individuato dalla Tav. 02.09.01), in cui si è instaurato un equilibrio sistemico riconoscibile. Tali nuclei di origine agricola, formati da edifici isolati o organizzati in aggregato, di cui molti in disuso, sono spesso caratterizzati da degrado architettonico e igienico-sanitario.

Al fine di conservare e salvaguardare il valore ambientale e paesaggistico di tali aree, contenere lo stato di fatto e recuperare sia le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici, nonché quelle architettoniche, laddove ancora riconoscibili, sono state individuate e perimetrate n° 15 nuclei sparsi nel territorio comunale.

Per ogni area una scheda specifica descrive le peculiarità dello Stato di Fatto, oltre agli Usi possibili e alle modalità, tipi e regole per l'intervento.

In tali Zone sono escluse le nuove costruzioni, fatto salvo per le ricostruzioni (successive a demolizioni) di edifici esistenti, legittimamente costruiti e accatastati, aventi comunque una superficie coperta massima pari a quella degli edifici da demolire; è esclusa categoricamente la nuova costruzione su lotti vuoti. Sono ammessi fisiologici ampliamenti, prevalentemente a carattere pertinenziale, finalizzati al soddisfacimento di possibili nuovi bisogni legati all'utilizzo delle unità immobiliari esistenti.

- Ipe min 20% della SF

- Ipi min 50/Ha.

### **Art.23 – ZONA DI COMPLETAMENTO DELL'INSEDIAMENTO CONSOLIDATO (B1)**

Comprende l'insieme delle aree edificate, esterne a quelle di insediamento storico A1 e A2, che presentano un assetto urbanistico ed edilizio da ritenersi, anche parzialmente, attuazione degli strumenti urbanistici vigenti fino alla data di adozione della presente Variante. In dette aree sono compresi sia i lotti edificati che quelli non edificati.

**Modalità d'intervento:** intervento diretto

**Tipi d'intervento:** MO, MS, RE, NC limitatamente ai lotti rimasti liberi

**Regole per l'intervento:**

- IFF 0,80 mq/mq
- Hmax 10,50 m
- Considerata l'elevata frammentazione particellare in diverse aree ricomprese in Zona B1, anche prossime a contesti a maggiore densità edilizia, si prescrive quanto segue:
  - SC max 40% della SF, nei lotti con SF > 700 mq;
  - SC max 80% della SF nei lotti con SF ≤ 700 mq;
 tutti i casi suddetti sono comunque subordinati a quanto stabilito per le Dc, Ds, Df, i Parcheggi;
- Dc 5,00 m. Possono essere consentiti costruzioni sul confine di proprietà e costruzioni a distanza inferiore di 5 m dal confine fatte salve le distanze Df (comunque da rispettare), solo previo accordo sottoscritto e registrato tra le parti, che prevede espressamente il rispetto della distanza tra fabbricati Df;
- Ds 5,00 m, salvo il caso di allineamenti ai fabbricati contigui come specificato al comma successivo;
- Df 10,00 m, o in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà;
- P pertinenziali 10 mq per ogni 100 mc; P per altre destinazioni d'uso come da normativa vigente in materia;
- Ipe min 20% della SF
- Ipi min 50/Ha.

Al fine di rendere omogeneo e ordinato il fronte su strada degli edifici, negli interventi di RE (compreso la demolizione e ricostruzione) e NC è consentito l'allineamento ai fabbricati

contigui su una linea parallela all'asse stradale. L'edificio oggetto d'intervento deve avere una distanza max dall'edificio contiguo di riferimento di 15 m.

Inoltre, considerata la presenza in taluni porzioni di Zona B1 di casi di edificazione compatta (es. schiere), nei lotti ricompresi in sistemi di edifici a schiera esistenti, è consentito realizzare un edificio avente:

- $H_{max} \leq H_{max}$  edificio adiacente più basso;
- Sagoma planimetrica pari al vuoto delimitato dai due edifici adiacenti, e con profondità pari a quella dell'edificio adiacente meno profondo, a partire dall'allineamento su strada.

In tali zone sono ammessi gli usi principali e complementari come previsto all'art. 21. Le altre attività da insediare, che faranno riferimento alle specifiche normative di settore anche per la definizione di compatibilità con l'uso residenziale, potranno occupare al massimo il 30% della Su.

Nel caso di Zona B1 contrassegnata con asterisco (\*), si intende una edificazione subordinata alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale per la cessione di una porzione (come individuata nelle tavole) del lotto di proprietà e per la realizzazione su questa porzione, delle urbanizzazioni relative al lotto stesso e/o all'intera zona. Gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'interventore.

Nel caso di Zona B1, ulteriormente contrassegnata dalla perimetrazione PEEP, si intende un'area già occupata da edifici realizzati da Piano per Edilizia Economica e Popolare.

Al fine di permettere nel tempo, qualora risultasse necessaria una dotazione aggiuntiva di alloggi di tale tipologia, è possibile, in alternativa a quanto già previsto per l'edificabilità in Zona B1, la ridefinizione di un nuovo piano di riconfigurazione completa dell'area tramite la redazione di un nuovo piano attuativo.

In caso di tale ridefinizione di un nuovo piano di riconfigurazione completa dell'area, è necessario sottoporre tali nuove ipotesi urbanistiche al Parere del Servizio del Genio Civile Regionale di Chieti, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, secondo le indicazioni previste nel Parere di cui alla nota prot. 21305 del 29 gennaio 2016 del suddetto Servizio.

## **Art.24 – ZONA DI COMPLETAMENTO DELL'INSEDIAMENTO CONSOLIDATO RICOMPRESO IN AREE PERIMETRATE DAL PAI (B1.1)**

Comprende l'insieme delle aree edificate, esterne a quelle di insediamento storico A1 e A2, che presentano un assetto urbanistico ed edilizio da ritenersi, anche parzialmente, attuazione degli strumenti urbanistici vigenti fino alla data di adozione della presente Variante. Dette aree, costituite sia da lotti edificati che da quelli non edificati, sono ricomprese in aree perimetrate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, di cui alla Delibera della Giunta Regionale n° 1386 del 29-12-2004, pubblicato sul BURA n° 8 del 4-2-2005 e s.m.i.

**Modalità d'intervento:** intervento diretto subordinato all'assenso degli Enti preposti Sovraordinati. **Tutti i nuovi interventi, opere ed attività ammissibili nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e**

da Scarpata possono essere realizzati da parte del soggetto proponente, subordinatamente al parere positivo rilasciato dall'Autorità di bacino sullo Studio di compatibilità idrogeologica, ove richiesto dalle presenti norme" (art. 9 NTA del PAI).

**Tipi d'intervento:**

~~tutte le tipologie d'intervento consentite dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico~~  
 Quelli previsti dagli artt. 14, 15, 16, 17, 18 delle NTA del PAI.

**Regole per l'intervento:**

qualora gli interventi proposti sono giudicati positivamente dagli Enti preposti sovraordinati:

- IFF 0,80 mq/mq
- Hmax 10,50 m
- Considerata l'elevata frammentazione particellare in diverse aree ricomprese in Zona B1, anche prossime a contesti a maggiore densità edilizia, si prescrive quanto segue:  
 SC max 40% della SF, nei lotti con SF > 700 mq;  
 SC max 80% della SF nei lotti con SF ≤ 700 mq;  
 tutti i casi suddetti sono comunque subordinati a quanto stabilito per le Dc, Ds, Df, i Parcheggi;
- Dc 5,00 m. Possono essere consentiti costruzioni sul confine di proprietà e costruzioni a distanza inferiore di 5 m dal confine fatte salve le distanze Df (comunque da rispettare), solo previo accordo sottoscritto e registrato tra le parti, che prevede espressamente il rispetto della distanza tra fabbricati Df;
- Ds 5,00 m, salvo il caso di allineamenti ai fabbricati contigui come specificato al comma successivo;
- Df 10,00 m, o in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà;
- P pertinenziali 10 mq per ogni 100 mc; P per altre destinazioni d'uso come da normativa vigente in materia;
- Ipi min 50/Ha.

Al fine di rendere omogeneo e ordinato il fronte su strada degli edifici, negli interventi di RE (compreso la demolizione e ricostruzione) e NC è consentito l'allineamento ai fabbricati contigui su una linea parallela all'asse stradale. L'edificio oggetto d'intervento deve avere una distanza max dall'edificio contiguo di riferimento di 15 m.

Inoltre, considerata la presenza in taluni porzioni di Zona B1 di casi di edificazione compatta (es. schiere), nei lotti ricompresi in sistemi di edifici a schiera esistenti, è consentito realizzare un edificio avente:

- Hmax ≤ Hmax edificio adiacente più basso;
- Sagoma planimetrica pari al vuoto delimitato dai due edifici adiacenti, e con profondità pari a quella dell'edificio adiacente meno profondo, a partire dall'allineamento su strada.



In tali zone sono ammessi gli usi principali e complementari come previsto all'art. 21. Le altre attività da insediare, che faranno riferimento alle specifiche normative di settore anche per la definizione di compatibilità con l'uso residenziale, potranno occupare al massimo il 30% della Su.

La sistemazione esterna del lotto e la porzione di superficie pavimentata impermeabile dovranno essere determinate in funzione di quanto consentito dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico.

## **Art.25 – ZONA DI COMPLETAMENTO DELL' INSEDIAMENTO IN AREE A CARATTERE SEMIRURALE (B2)**

Comprende l'insieme delle aree edificate, esterne a quelle di insediamento storico e dell'insediamento consolidato individuate ai precedenti Artt. 19, 22, 23, in aree a carattere semirurale, nella fattispecie ad est di Fallascoso, che presentano un assetto urbanistico ed edilizio da ritenersi, anche parzialmente, attuazione degli strumenti urbanistici vigenti fino alla data di adozione della presente VG. In dette aree sono compresi sia i lotti edificati che quelli non edificati.

<b>Modalità d'intervento:</b>	intervento diretto
<b>Tipi d'intervento:</b>	MO, MS, RE, NC limitatamente ai lotti rimasti liberi
<b>Regole per l'intervento:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IFF 0,35 mq/mq</li> <li>- SC 40% della SF</li> <li>- Hmax 10,50 m</li> <li>- Dc 5,00 m. Possono essere consentiti costruzioni sul confine di proprietà e costruzioni a distanza inferiore di 5 m dal confine fatte salve le distanze Df (comunque da rispettare), solo previo accordo sottoscritto e registrato tra le parti, che prevede espressamente il rispetto della distanza tra fabbricati Df;</li> <li>- Ds 5,00 m, salvo il caso di allineamenti ai fabbricati contigui come specificato al comma successivo;</li> <li>- Df 10,00 m, o in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà;</li> <li>- P pertinenziali 10 mq per ogni 100 mc; P per altre destinazioni d'uso come da normativa vigente in materia;</li> <li>- Ipe min 20% della SF</li> <li>- Ipi min 50/Ha.</li> </ul>

In tali zone sono ammessi gli usi principali e complementari come previsto all'art. 21. Le altre attività da insediare, che faranno riferimento alle specifiche normative di settore anche per la definizione di compatibilità con l'uso residenziale, potranno occupare al massimo il 30% della Su.

## Art.26 – ZONA DI ESPANSIONE SEMIURBANA (C1)

Comprende, nell'ambito o nelle adiacenze dell'insediamento consolidato esistente, l'insieme delle aree del tutto o in gran parte inedificate individuate come idonee all'edificazione di nuovo impianto ai fini del completamento, della riorganizzazione e dello sviluppo del sistema insediativo.

Nel caso specifico, comprende le aree insediative localizzate nell'interfaccia tra l'ambiente urbano consolidato e l'ambiente rurale. Prevede l'edificazione a carattere espansivo finalizzata all'espansione e/o alla trasformazione dell'esistente

**Modalità d'intervento:** attuazione attraverso il ricorso alle procedure di cui all'art. 26 (Comparto) della LR 18/83, ovvero anche per mezzo di sub-comparti che potranno coincidere con i singoli lotti di attuazione; tali sub-comparti, tramite deliberazione di Giunta, potranno essere approvati nel rispetto delle proporzioni degli standards e delle regole convenzionali (Schema di Convenzione).

Sono state individuate n° 9 aree C1.i (con i da 1 a 9); ogni area è stata suddivisa in lotti (L=SFL+STSL); ogni intervento in ognuno dei lotti suddetti (attuazione dei sub-comparti di cui sopra), pertanto, è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale per la cessione di una porzione (come individuata nelle tavole) del lotto di proprietà e per la realizzazione su questa porzione delle urbanizzazioni relative al lotto stesso e/o all'intera zona, **oltre che alla quota parte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (reti, ecc.).** Gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'interventore.

E' possibile proporre, da parte del soggetto privato, una configurazione diversa del lotto di proprietà con la relativa porzione destinata ad urbanizzazione (standards), congruente con la tipologia di lottizzazione dell'intera area, nel rispetto degli indici e delle relative proporzioni previste per l'area.

**Nelle presenti zone C1, come previsto dal Parere, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, del Servizio del Genio Civile Regionale di Chieti con nota prot. 21305 del 29 gennaio 2016, alla presente Variante Generale, fermo restando che non sono ricomprese in aree a pericolosità idrogeologica del PAI, si consigliano preliminari indagini specifiche dei siti oggetto d'intervento, e opere di regimazione idraulica delle acque superficiali, nonché di drenaggio e allontanamento delle acque.**

**Tipi d'intervento:** MO, MS, RE, negli edifici esistenti;  
NC nelle aree libere inedificate nelle quantità e nelle modalità indicate nelle successive regole per l'intervento

**Regole per l'intervento:** le norme attuative di ciascuna area nel complesso e di ogni relativo lotto dell'area, sono comprese negli elaborati grafici specifici di ogni area stessa.

- Ipe min 20% della SF

- Ipi min 50/Ha.

## Art.27 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

Comprende un ambito ristretto all'interno dell'insieme delle aree edificate della Zona B1 con assetto urbanistico consolidato da ritenersi, anche parzialmente, attuazione degli strumenti urbanistici vigenti fino alla data di adozione della presente Variante.

Nello specifico comprende i due edifici simmetrici della testata sud dell'asse di Viale Raffaele Paolucci. In particolare gli edifici individuati con le particelle 818 e 825 del foglio 37. La caratteristica specularità degli edifici fronteggianti rispetto al viale alberato, consente al luogo una specifica riconoscibilità.

Al fine di sottolineare ulteriormente il rapporto architettonico delle quinte edilizie rispetto al Viale, si prevede la possibilità, per gli edifici suddetti, di effettuare completamenti edilizi sugli spazi vuoti. Una scheda specifica descrive i dettagli delle prescrizioni normative.

## Art.28 – ZONA ARTIGIANALE

Comprende le aree parzialmente edificate o inedificate, e parzialmente urbanizzate o non urbanizzate, destinate prevalentemente alla realizzazione di edifici e spazi per le attività a carattere artigianale e industriale.

### Usi principali:

U06 (artigianato produttivo);

U07 (industria);

U12 (artigianato di servizio).

### Usi complementari:

U01 (residenziale), per una SE max pari a 180 mq (una tantum) per ogni singola unità produttiva insediata;

U13 Commercio concentrato

U14 (commercio e magazzinaggio merci).

### Modalità d' intervento:

intervento diretto.

### Tipi d'intervento:

MO, MS, RE, negli edifici esistenti;

NC nei lotti liberi inedificati nelle quantità e nelle modalità indicate nelle successive regole per l'intervento

### Regole per l'intervento:

IFF 0,30 mq/mq per l'unità produttiva, e dovranno rispettare i seguenti ulteriori vincoli:

Hmax = 8,50 m;

SC 40% della SF; qualora si dimostri l'effettiva necessità di ulteriori spazi utili per lo svolgimento dell'attività produttiva, è consentita una SC aggiuntiva pari al 10% della SF;

Dc = 5 ml; in aderenza per capannoni disposti a schiera. Per i servizi tecnologici quali centrale termica, cabina Enel, cabina gas, autoclave, aria compressa, ecc. è consentita la realizzazione a confine del lotto.

Df = 10 ml.

Ds = 10 ml.

P (parcheggi privati) = 10% SF.

- Ipe min 10% della SF

- Ipi min: cortina perimetrale di alberature.

In caso di insediamento degli usi complementari suddetti, dovranno essere applicati i necessari parametri di proporzionamento delle dotazioni standard, relativi agli usi proposti, previste nelle norme specifiche sovraordinate (L.R. 11/2008).

In ogni area artigianale sono individuate con asterisco (\*) le parti da destinare a spazi pubblici (standards) secondo quanto previsto da art. 5 co.1 del DM 1444/68.

Nei lotti liberi è possibile la realizzazione di manufatti edilizi destinati agli usi previsti secondo le regole per l'intervento: in caso di lotti di proprietà privata, l'esecuzione sarà diretta, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di costruzione; in caso di lotti di proprietà comunale, l'edificazione è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale per la concessione dell'area finalizzata alla realizzazione dei manufatti edilizi destinati agli usi previsti, e per la realizzazione della rispettiva quota di urbanizzazione.

Per l'Area artigianale di Bufalara (Colle del Ponte), è stata sviluppata una zonizzazione particolare che individua sia i lotti edificabili, sia la parte da destinare a spazi pubblici (standards), sia la parte da destinare a sedi viarie: nello specifico, nella fascia in adiacenza alla strada comunale esistente, si prevede una viabilità interna di distribuzione, e aree, quelle indicate con asterisco (\*), da destinare a standards (verde pubblico e parcheggi) secondo i rapporti di cui all'art. 5 co.1 del DM 1444/68; la vera e propria area edificabile è suddivisa in n° 3 lotti.

E' possibile proporre, da parte del soggetto privato, una configurazione diversa dei lotti proposti congruente con la tipologia di lottizzazione dell'intera area; è inoltre possibile l'accorpamento di lotti, e la possibile edificazione in aderenza dei manufatti edilizi, previo accordo sottoscritto e registrato tra le parti confinanti.

## **Art.29 – ZONA RURALE DI RISPETTO PAESISTICO (E1)**

Comprende le aree rurali appartenenti al subsistema delle aree lineari, e a quelle appartenenti al subsistema delle aree diffuse, (di cui alla Tav. 02.09.01) che ricadono in Zona A1 e A01 di Piano Regionale Paesistico. In tali aree agricole, la tutela e la trasformazione sono disciplinati dal Titolo VII della L.R. 18/83 e s.m.i., compatibilmente con quanto previsto dalle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico vigente.

**Usi compatibili:** uso agricolo e tecnologico per le Zone A1 di PRP; uso agricolo, residenziale strettamente necessaria alla conduzione del fondo, turistico, tecnologico per le Zone A01 di Piano Regionale Paesistico (PRP), come disciplinato dalle NTC del PRP

**Modalità d'intervento:** intervento diretto

**Tipi d'intervento:** MO, MS, RE, negli edifici esistenti, ovvero come definito dal combinato disposto dall'art. 18 delle NTC del PRP e dall'art. 30 lett.a), b), c), d), e) della L.R. 18/83 e s.m.i. .

Gli interventi nelle Zone A1 e A01 di PRP sono disciplinati dagli art. 64 e 65 delle NTC del PRP.

Per le Zone A1 di PRP:

con riferimento agli usi di cui all'Art. 5 del Titolo Primo delle NTC del PRP vigente si applicano le seguenti disposizioni:

Per l'uso agricolo sono compatibili le classi:

- 1.1 interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- 1.2 Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione)
- 1.3 interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale
- 4.1d percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, giardini, impianti sportivi, servizi ed attrezzature balneari
- 4.2 infrastrutture di accesso, di stationamento e di distribuzione;
- 4.4 strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
- 4.5 strutture scientifico-culturali;
- 4.6 orti botanici.

Per l'uso tecnologico sono compatibili le classi:

- 6.3 elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci e antenne e impianti idroelettrici qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

Per le Zone A01 di PRP:

- per l'uso agricolo:

- 1.4 interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 1.5 interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;

- per l'uso pascolivo:

- 3.1 ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;

- per l'uso turistico:

- 4.4 strutture ricettive all'aria aperta qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 4.5 strutture scientifico-culturali qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 4.6 orti botanici qualora positivamente verificati a attraverso lo studio di compatibilità ambientale;

inoltre sono ammessi per la zona AO1 l'uso tecnologico 6.1 limitatamente agli impianti di depurazione qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale e l'uso pascolivo 3.1 qualora positivamente verificati attraverso uno studio di compatibilità ambientale.

**Regole per l'intervento:** Gli interventi per l'utilizzazione edificatoria a fini residenziali sono disciplinati dall'art. 70 della L.R. 18/83 e s.m.i.:

"1. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri

cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia, è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc.

2. Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini.

3. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza. Resta comunque escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui al successivo art. 71.

4. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. n. 12 del 1979. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

5. I benefici di cui al precedente comma 3° possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

6. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

7. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico registro immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del Comune ed a spese dell'interessato.

8. Per le finalità stabilite nei precedenti commi, ogni Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma della presente legge, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

9. Le costruzioni realizzate in aree che gli strumenti urbanistici indicano come zona agricola devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai sensi del titolo VII della presente legge, fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse".

Gli interventi per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo sono disciplinati dall'art. 71 della L.R. 18/83 e s.m.i.:

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

2) Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq 0,015/mq fino ad un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq. (tremila metri quadrati).

3) Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le culture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del comune”.

Gli interventi per la realizzazione di impianti produttivi nei suoli agricoli sono disciplinati dall’art. 72 della L.R. 18/83 e s.m.i.:

“1. Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporti di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell’impianto;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal decreto ministeriale n. 1404 del 1968;
- d) parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura;
- e) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300, da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali;
- f) unità minima aziendale di almeno mq. 10.000”.

- Dc 5,00 m
- Ds: min 20,00 m, comunque non inferiori a quelli fissati dal D.l. 01/04/68 n. 1404;
- Df 10,00 m; solo per manufatti per lavorazione e trasformazione prodotti agricoli Df min. 20 m

Per gli edifici esistenti, in data precedente all’adozione della presente Variante, è consentito, "una tantum", di realizzare un incremento di cubatura non superiore al 10% rispetto a quella esistente, ferma restante la destinazione d’uso.

Tutti gli interventi sono soggetti a studio di compatibilità ambientale.

In tali zone, caratterizzata da una significativa presenza boschiva e di elementi con notevole valenza ambientale, sarà vietata l’installazione di attrezzature tecnologiche quali antenne per telefonia mobile e impianti fotovoltaici a terra, anche di piccola taglia (~~fatto salvo per l’utilizzo esclusivo di un alloggio~~).

### **Art.30 – ZONA RURALE LINEARE E DIFFUSA A TRASFORMABILITA’ CONDIZIONATA (E2)**

Comprende le aree rurali appartenenti al subsistema delle aree lineari, e quelle appartenenti al subsistema delle aree diffuse (di cui alla Tav. 02.09.01) che ricadono in Zona B1, C1, D del Piano Regionale Paesistico vigente. In tali aree agricole, la tutela e la trasformazione sono disciplinati dal Titolo VII della L.R. 18/83 e s.m.i., compatibilmente con quanto previsto dalle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico vigente.

**Usi compatibili:** uso agricolo, residenziale (limitatamente a quanto previsto dall’art. 70 della L.R. 18/83 e s.m.i.), ricettività di tipo agriturismo, commercio diffuso di prodotti agricoli, commercio all’ingrosso e magazzinaggio merci (limitatamente ai prodotti connessi

alle attività agricole), artigianato produttivo (limitatamente alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli), verde attrezzato, servizi tecnologici.

**Modalità d'intervento:** intervento diretto

**Tipi d'intervento:** MO, MS, RE, negli edifici esistenti;  
NC nelle quantità e nelle modalità indicate nelle successive regole per l'intervento

**Regole per l'intervento:** Gli interventi di NC destinati ad uso residenziale, ai sensi dell'Art. 69, comma d), della L.R. 18/83, sono disciplinati dall'Art. 70 del testo coordinato della legge stessa adeguato alla intervenuta L.R. 70/95, che si riporta per intero qui di seguito:

"1. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia, è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc.

2. Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini.

3. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza. Resta comunque escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui al successivo art. 71.

4. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. n. 12 del 1979. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

5. I benefici di cui al precedente comma 3° possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

6. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

7. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico registro immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del Comune ed a spese dell'interessato.

8. Per le finalità stabilite nei precedenti commi, ogni Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma della presente legge, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.



9. Le costruzioni realizzate in aree che gli strumenti urbanistici indicano come zona agricola devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai sensi del titolo VII della presente legge, fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse”.

- ~~- Hmax 7,00 m~~
- Hmax 8,00 m OSS13.c
- Dc 5,00 m
- Ds: min 20,00 m, comunque non inferiori a quelli fissati dal D.I. 01/04/68 n. 1404;
- Df 10,00 m

Gli interventi destinati a manufatti connessi con l'esercizio dell'agricoltura sono disciplinati dall'Art. 71 del testo coordinato della L.R. 18/83, che si riporta per intero qui di seguito:

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

2) Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq 0,015/mq fino ad un massimo di 600 metri quadrati. ~~Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq. (tremila metri quadrati).~~

3) Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le culture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del comune”.

- Dc 5,00 m
- Ds: min 20,00 m, comunque non inferiori a quelli fissati dal D.I. 1/04/68 n. 1404;
- ~~- Dpfr 10,00 m~~
- Df 10,00 m OSS13.d

Gli interventi destinati ad impianti produttivi sono disciplinati dall'Art. 72 del testo coordinato della L.R. 18/83, che si riporta per intero qui di seguito:

“1. Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporti di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal decreto ministeriale n. 1404 del 1968;
- d) parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura;
- e) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300, da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali;
- f) unità minima aziendale di almeno mq. 10.000”.

Gli interventi destinati ad attività agrituristiche sono disciplinati dall'Art.73 del testo coordinato della L.R. 18/83 che si riporta per intero qui di seguito:

“1. Nel territorio agricolo è consentito l’esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia”

Al fine di incentivare l’uso turistico, le attività agrituristiche potranno dotarsi di attrezzature sportive di ridotte dimensioni (campo da tennis, da calcetto, max 1000 mq; piscina max 60 mq) da considerare di pertinenza dell’edificio principale, senza alterare l’assetto del territorio e utilizzando opportuni materiali che garantiscano una effettiva integrazione nel contesto.

Gli interventi all’interno delle aree a destinazione rurale ricomprese nel perimetro del Piano Paesistico Regionale vigente sono disciplinate dalle norme tecniche di quest’ultimo.

Per gli edifici esistenti, in data precedente all’adozione della presente Variante, è consentito, "una tantum", di realizzare un incremento di cubatura non superiore al 10% rispetto a quella esistente, ferma restando la destinazione d’uso.

### **Art.31 – ZONA DI INTERVENTO SPECIALE (Ambiti di Progettazione Unitaria)**

Comprende l’insieme delle aree che, per la collocazione rispetto al sistema urbanistico-territoriale, per la particolare conformazione morfologica, e talora anche per una sostanziale indeterminazione degli elementi presenti, sono vocate a svolgere un ruolo strategico determinante nel quadro delle azioni di Piano.

Nelle Zone di intervento speciale a Pluridestinazione Integrata è prevista l’integrazione di una pluralità di funzioni e di tipologie d’intervento che configurano la formazione di un programma più complesso e articolato.

Tali aree richiedono, pertanto, una progettazione unitaria tramite interventi speciali finalizzati alla integrazione di più destinazioni d’uso, ad una organica sistemazione complessiva delle aree stesse, e ad una adeguata integrazione con le aree adiacenti.

Ogni zona a Pluridestinazione Integrata sarà caratterizzata da un tematismo e sarà disciplinata da un **Ambito di Progettazione Unitaria (APU)**:

- **AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 1 (APU 1): VILLAGGIO ENERGIA (COLLE SAN GIACOMO)**
- **AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 2 (APU 2): CAMPUS TURISMO-NATURA (PINETE)**

Nelle presenti zone APU, come previsto dal Parere, ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001, del Servizio del Genio Civile Regionale di Chieti con nota prot. 21305 del 29 gennaio 2016, alla presente Variante Generale, è necessario, prima della progettazione delle singole opere nell’ambito delle relative perimetrazioni, procedere ad accertamenti geologici-geotecnici puntuali e di dettaglio, ed alle eventuali e/o conseguenti verifiche di stabilità dei pendii interessati, sulla base di parametri desunti da una campagna di indagini dirette in situ.

Gli esiti di tali accertamenti dovranno essere contenuti in uno Studio, a firma di professionista abilitato, da sottoporre al preventivo Parere del Servizio del Genio Civile Regionale di Chieti, ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001.

**AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 1 (APU 1)****VILLAGGIO ENERGIA (COLLE SAN GIACOMO)**

Comprende l'insieme delle aree poste all'incontro tra il sistema urbano di Viale Brigata Maiella e il sistema ambientale verso Madonna delle Rose. Il contesto, connotato da presenze diverse tra loro, è caratterizzato principalmente da: una edificazione lineare addensata lungo la strada che si conclude con il complesso ATER, dal rilievo orografico di Colle San Giacomo, dall'ampia fascia dell'ex tiro a segno che corre parallela alla strada e che sale verso il punto più alto del colle suddetto, da due cave dismesse, ovvero due tagli sulla collina che creano due insenature rivolte verso sud poste sul bordo della strada.

**Carattere dell'intervento:** finalizzato all'integrazione tra sistema urbano e sistema ambientale, si realizzerà un nuovo modello di sviluppo urbanistico sostenibile, caratterizzato dall'utilizzo di modelli insediativi a basso impatto ambientale, ad alta efficienza energetica e contraddistinto dall'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

L'intervento sarà composto da:

- riqualificazione ambientale delle cave dismesse;
- insediamento a prevalente destinazione residenziale-turistico, integrato al sistema urbanistico lineare esistente;
- sistemazione di viale e parco attrezzato

**Modalità d'intervento:** l'intervento complessivo è attuabile tramite un Progetto Unitario denominato APU1 (inserito in VG).

L'ambito complessivo di tale APU è suddiviso in quattro sottozone:

1. Riqualificazione ambientale
2. Aree d'intervento edilizio (AIE)
3. Verde di rispetto
4. Viale principale di connessione con verde attrezzato

Le Aree d'intervento edilizio (AIE) soggette a insediamento a prevalente destinazione residenziale-turistico e/o servizi sono appositamente perimetrate e suddivise in n° 3 aree AIE, di cui n° 1 area suddivisa in lotti (AIE 1) e n° 2 aree (AIE DIFF) individuate ma non lottizzate, la cui attuazione sarà differita nel tempo, e sarà possibile solo in seguito ad un successivo monitoraggio dello stato di attuazione di tale VG.

Gli ambiti AIE si attueranno attraverso il ricorso alle procedure di cui all'art. 26 (Comparto) della LR 18/83, ovvero anche per mezzo di sub-comparti che potranno coincidere con i singoli lotti di attuazione; tali sub-comparti, tramite deliberazione di Giunta, potranno essere approvati nel rispetto delle proporzioni degli standards e delle regole convenzionali (Schema di Convenzione).

Ogni intervento in ognuno dei lotti suddetti (attuazione dei sub-comparti di cui sopra), pertanto, è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale per la cessione di una porzione (come individuata nelle tavole) del lotto di proprietà e per la realizzazione su questa porzione delle urbanizzazioni relative al lotto stesso e/o all'intera zona, oltre che alla quota parte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

(reti, ecc.), compreso il verde attrezzato dell'area Viale. Gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'interventore.

E' possibile proporre, da parte del soggetto privato, una configurazione diversa del lotto di proprietà con la relativa porzione destinata ad urbanizzazione (standards), congruente con la tipologia di lottizzazione dell'intera area, nel rispetto degli indici e delle relative proporzioni previste per l'area.

**Tipi d'intervento:** in AIE 1: NC nelle quantità e nelle modalità indicate nelle successive regole per l'intervento.

Regole per l'intervento:

Riqualificazione ambientale (RA)

la reintegrazione ambientale dell'area delle due ex cave nel contesto circostante deve avvenire attraverso adeguate opere di ripristino, consolidamento, sfruttando tecniche di ingegneria naturalistica; la reintegrazione funzionale deve avvenire attraverso la realizzazione di aree di sosta e di elementi di connessione tra la quota della strada comunale e la quota sommitale di Colle San Giacomo. Nel disegno di progetto per la sistemazione dell'area si dovranno sfruttare sistemi, compatibili con il delicato contesto ambientale, per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili da utilizzare per il funzionamento delle attrezzature pubbliche.

Aree d'intervento edilizio (AIE)

L'insediamento a prevalente destinazione residenziale-turistico e/o servizi, a carattere sperimentale, sarà realizzato tramite manufatti edilizi ad alta efficienza energetica e a basso impatto ambientale dal punto di vista paesaggistico attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie rispettose dell'ambiente (es. legno e pietra). Gli edifici dovranno essere progettati per dotarsi di una Certificazione Energetica almeno in classe B, secondo la normativa nazionale vigente; al fine di ottenere riduzioni sugli oneri da stabilire in sede di Convenzione di cui alle Modalità d'intervento, l'edificio dovrà essere progettato per dotarsi di una Certificazione Energetica almeno in classe A, secondo la normativa nazionale vigente. Gli impianti (riscaldamento, raffrescamento, acqua calda sanitaria, e ventilazione meccanica controllata) degli edifici da realizzare dovranno essere alimentati interamente da energia proveniente da fonti rinnovabili.

Qualora tutti gli impianti degli edifici dell'insediamento (Villaggio Energia) siano integrati in un sistema unico alimentato da energia da fonti rinnovabili, che provvede anche all'alimentazione delle attrezzature pubbliche presenti in tale APU 1, la corresponsione degli oneri di cui alla Convenzione sarà gratuita, o comunque potrà essere disciplinata all'interno di specifici accordi tra operatore privato e Amministrazione Comunale.

Le norme attuative di ciascuna area AIE nel complesso e di ogni relativo lotto dell'area, sono comprese negli elaborati grafici specifici di ogni area stessa.

Si considerano compatibili i seguenti usi principali e complementari.

Usò principale è quello residenziale (U01).

Usi complementari: U02 (esercizi alberghieri, pensioni e simili); U27 (servizi culturali e ricreativi); U10 (commercio diffuso), nel limite del 20%; U11 (pubblici esercizi), nel limite del 20%; U08 (terziario diffuso), nel limite del 20%.

In caso di insediamento degli usi complementari suddetti, dovranno essere applicati i necessari parametri di proporzionamento delle dotazioni standard, relativi agli usi proposti, previste nelle norme specifiche sovraordinate (art. 5 co. 1 e 2 del DM 1444/1968, L.R. 11/2008, L.R. 16/2003, L.R. 75/1995, ecc.).

~~Per gli interventi edilizi destinati a servizi, è possibile utilizzare fino a un max del 20% della superficie di AIE, accorpando anche più lotti e comunque nel rispetto dei seguenti indici e limiti:~~

Gli interventi edilizi proposti, accorpando anche più lotti, dovranno rispettare i dei seguenti indici e limiti:

- IFF 0,35 mq/mq;
- SC 20% della SF
- Hmax 10,00 m
- Dc 5,00 m
- Ds: 5,00 m da strada comunale;
- Df 10,00 m
- P pertinenziali 10 mq per ogni 100 mc
- Ipe min 20% della SF
- Ipi min 50/Ha.

#### Viale principale di connessione con verde attrezzato

La sistemazione dello spazio principale di connessione delle varie parti dell'intero APU 1 sarà realizzata tramite:

un viale (Viale dell'Energia) in corrispondenza dell'ampia fascia dell'ex tiro a segno, come elemento connettivo dei vari ambiti della zona;

un elemento verticale alla sommità di Colle San Giacomo dal carattere sia simbolico (Torricella Peligna città delle torri: una sulla quota più alta del Centro Storico, una sul punto più alto della pineta) a sottolineare il rapporto tra sistema urbano e sistema ambientale, che funzionale (elemento possibile di un sistema per l'approvvigionamento di energie rinnovabili);

un sistema di attrezzature a prevalente destinazione ricreativa per attività all'aperto, nelle aree libere circostanti l'elemento verticale suddetto, sul punto più alto del colle da cui godere il panorama circostante a 360 gradi;

un sistema di urbanizzazione primaria al fine di alimentare e di rendere funzionante l'intera area.

L'attuazione (ovvero la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compreso il verde attrezzato del Viale) dovrà essere a carico degli interventori delle Aree AIE.

Nel disegno di progetto per la sistemazione dell'area si dovranno sfruttare sistemi, compatibili con il delicato contesto ambientale, per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili da utilizzare per il funzionamento delle urbanizzazioni e delle attrezzature pubbliche.

#### **AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 2 (APU 2)**

### **CAMPUS TURISMO-NATURA (PINETE)**

Comprende un'area complessa vocata a svolgere un ruolo strategico determinante nel quadro delle azioni di Piano. Area con carattere ambientale di pregio, connotata dalla presenza di importanti aree verdi (pinete sia pubbliche che private) connesse tra loro da ampi spazi vuoti.

Il sistema, situato sul crinale che collega il Centro Storico con le pendici del Colle dell'Irco, comprende attrezzature sportive e ludico-ricreative, mentre nel suo sviluppo lineare, interseca propaggini di paesaggio agricolo di pregio. Gli elementi del sistema (i pieni, i vuoti, le attrezzature) si mostrano riconoscibili e individuabili e ben conservati.

**Carattere dell'intervento:** gli elementi del sistema richiedono una connessione e una integrazione strutturale, al fine di ottenere un sistema complesso e interattivo capace di tenere insieme un mix di attività inerenti l'uso naturale e l'uso agricolo del suolo.

Si prevede la realizzazione di un Campus Turismo-Natura, ovvero di un sistema integrato diffuso a prevalente carattere turistico-ricettivo, costituito da:

- Aree verdi attrezzate;
- Strutture ricettive diffuse di carattere extralberghiero di cui alla L.R. 75/95, comprese di spazi collettivi (sale polifunzionali);
- Attrezzature sportive, ludico-ricreative
- Strada principale di connessione delle parti (potenziamento di strada esistente e suo prolungamento su tratti di strade comunali minori)

**Modalità d'intervento:** l'intervento complessivo è attuabile tramite un Progetto Unitario denominato APU 2 (inserito in VG).

L'ambito complessivo è suddiviso in due sottozone:

1. Verde Urbano di interesse territoriale (VT)
2. Area d'intervento turistico (AIT)

Nelle aree di Verde Urbano di interesse territoriale di proprietà pubblica, limitatamente alla realizzazione di strutture provvisorie e rimovibili destinate agli usi consentiti, gli interventi saranno disciplinati da specifico regolamento; qualora la realizzazione di tali interventi siano promossi da operatore privato, l'operazione sarà disciplinata da apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale, nelle quantità commisurate ai minimi funzionali strettamente necessari e riferiti al regolamento di cui al comma precedente.

~~L'area d'intervento turistico (AIT) è appositamente perimetrata e suddivisa in lotti. da attuare con modalità di intervento diretto.~~

L'ambito AIT si attuerà attraverso il ricorso alle procedure di cui all'art. 26 (Comparto) della LR 18/83, ovvero anche per mezzo di sub-comparti che potranno coincidere con i singoli lotti di attuazione; tali sub-comparti, tramite deliberazione di Giunta, potranno essere approvati nel rispetto delle proporzioni degli standards e delle regole convenzionali (Schema di Convenzione).

Ogni intervento in ognuno dei lotti suddetti (attuazione dei sub-comparti di cui sopra), pertanto, è subordinato alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale per la cessione di una porzione (come individuata nelle tavole) del lotto di proprietà e per la realizzazione su questa porzione delle urbanizzazioni relative al lotto stesso e/o all'intera

zona, oltre che alla quota parte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (reti, ecc.). Gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'interventore.

E' possibile proporre, da parte del soggetto privato, una configurazione diversa del lotto di proprietà con la relativa porzione destinata ad urbanizzazione (standards), congruente con la tipologia di lottizzazione dell'intera area, nel rispetto degli indici e delle relative proporzioni previste per l'area.

~~Sono consentite modifiche ai lotti individuati, quando sia dimostrata in sede di progettazione edilizia, un nuovo assetto congruente con la tipologia di sviluppo.~~  
~~Nel caso di proposta di progetto di operatore privato, l'edificazione, sempre nel rispetto degli indici di cui alle successive Regole per l'intervento, è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale per la concessione dell'area finalizzata alla realizzazione dei manufatti edilizi destinati agli usi previsti.~~

In alternativa, l'Area d'intervento turistico (AIT), può essere attuata sempre con le modalità di cui sopra di intervento diretto, per la realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, secondo quanto disposto dalla L.R. 16/2003.

Nel caso di proposta di progetto di operatore privato, l'intervento, sempre nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 16/2003, potrà essere disciplinato all'interno di specifici accordi tra l'operatore privato stesso e l'Amministrazione Comunale.

**Tipi d'intervento:** in AIT: NC nelle quantità e nelle modalità indicate nelle successive regole per l'intervento.

MO, MS, RE, negli edifici esistenti; la ricostruzione in interventi di Demolizione e ricostruzione deve essere improntata ai criteri della NC.

#### **Regole per l'intervento:**

Verde urbano di interesse territoriale (VT)

In tali aree le specie arboree presenti dovranno essere, in via prioritaria, conservate; solo al fine di tutelare nel complesso il sistema del verde, il suo stato e la generale manutenzione, può essere consentito il taglio di piante, previa autorizzazione (in caso di pineta privata). In tali aree, l'arredo e in generale la sistemazione dei luoghi e l'installazione di strutture provvisorie e rimovibili, devono essere sempre improntati a criteri di massima compatibilità ambientale, sia nelle dimensioni che nei materiali (*specificati nel regolamento di cui alle Modalità d'intervento*).

Area d'intervento turistico (AIT), per sviluppo tramite strutture ricettive diffuse di carattere extralberghiero di cui alla L.R. 75/95

Nell'AIT saranno realizzati manufatti edilizi a basso impatto ambientale dal punto di vista paesaggistico attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie rispettose dell'ambiente (es. legno e pietra). All'interno dei limiti seguenti potranno essere ricompresi ristoranti aventi Su max 200 mq (comprensivi di servizi).

- IFF 0,15 mq/mq;
- Hmax 7,00 m (2 piani abitabili)
- Dc 5,00 m
- Ds: min 20,00 m, comunque non inferiori a quelli fissati dal D.l. 1/04/68 n. 1404;

- Df 10,00 m.

Le Norme Attuative specifiche di AIT sono riportate nella Tav. 03.07.03.

Area d'intervento turistico (AIT) per sviluppo tramite strutture ricettive all'aria aperta di cui alla L.R. 16/2003

In tal caso sono valide le regole previste dalla L.R. 16/2003.

### **Art.32 – ZONA PER ATTREZZATURE DI BASE**

Comprendono l'insieme delle aree prevalentemente destinate alla erogazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico di base di cui al D.M. 1444/68 art. 3. Sono disciplinate dai seguenti articoli: 33, 34, 35, 36, 37, 38

### **Art.33 – ZONA PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE**

E' indicata col simbolo AI e comprende parti del territorio già utilizzate o utilizzabili per complessi relativi ai vari cicli dell'assistenza all'infanzia e dell'istruzione dell'obbligo, e nello specifico: per asili nido e scuole materne, per scuole elementari, per scuole medie inferiori, di cui al D.M. 1444/68 art. 3/a.

#### **Usi principali:**

U15 (istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia)

#### **Usi complementari:**

U18 (sport di base)

U20 (verde pubblico attrezzato)

U26 (servizi socio-sanitari)

U27 (servizi culturali e ricreativi)

U01(residenziale) limitatamente all'abitazione del personale di custodia

#### **Modalità d'intervento:**

intervento diretto

#### **Tipi d'intervento:**

tutti gli interventi di cui all'art.13 (classificazione degli interventi edilizi) delle presenti Norme.

#### **Regole per l'intervento:**

il progetto dovrà attenersi alle Norme riguardanti l'Edilizia Scolastica. Inoltre:

- Hmax 12 m

- Dc 5,00 m. Sono possibili distanze inferiori a 5 m (fatto salvo il rispetto di Df), o costruzioni sul confine (solo in aderenza con struttura indipendente sul confine di proprietà), esclusivamente previo accordo trascrivibile con il confinante.

- Ds 5,00 m

- Df 10,00 m



### **Art.34 – ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

E' indicata col simbolo AC e comprende l'insieme delle aree destinate alle attrezzature di cui al D.M. 1444/68 art. 3/b escluse quelle per il culto religioso di cui appresso.

**Usi principali:**

- U22 (servizi di interesse comune)
- U26 (servizi socio-sanitari)
- U27 (servizi culturali e ricreativi)

**Usi complementari:**

- U10 (commercio diffuso)
- U11 (pubblici esercizi)
- U12 (artigianato di servizio)
- U01 (residenziale), limitatamente all'abitazione del personale di custodia e dell'addetto responsabile

**Modalità d'intervento:**

intervento diretto

**Tipi d'intervento:**

tutti gli interventi di cui all'art.13 (classificazione degli interventi edilizi) delle presenti Norme.

**Regole per l'intervento:**

NC:

- IFF 1 mq/mq
- SC 40% della SF
- Hmax 10,50 m
- Dc 5,00 m. Sono possibili distanze inferiori a 5 m (fatto salvo il rispetto di Df), o costruzioni sul confine (solo in aderenza con struttura indipendente sul confine di proprietà), esclusivamente previo accordo trascrivibile con il confinante.
- Ds 5,00 m
- Df 10,00 m

### **Art.35 – ZONA PER ATTREZZATURE RELIGIOSE**

E' indicata col simbolo AR e comprende l'insieme delle aree destinate a strutture e servizi per il culto religioso, e specificamente quanto indicato all'articolo 2 della L.R. 29/88.

**Usi principali:**

- U25 (servizi religiosi)

**Usi complementari:**

- U01 (residenziale), limitatamente all'abitazione del parroco o del personale religioso
- U15 (istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia)
- U26 (servizi socio-sanitari)
- U27 (servizi culturali e ricreativi)

**Modalità d'intervento:**

intervento diretto

**Tipi d'intervento:**

tutti gli interventi di cui all'art.13 (classificazione degli interventi edilizi) delle presenti Norme.

**Regole per l'intervento:**

NC:

- IFF 0,30 mq/mq.
- SC 40% della SF
- Hmax 10,50 m
- Dc 5,00 m. Sono possibili distanze inferiori a 5 m (fatto salvo il rispetto di Df), o costruzioni sul confine (solo in aderenza con struttura indipendente sul confine di proprietà), esclusivamente previo accordo trascrivibile con il confinante.
- Ds 5,00 m
- Df 10,00 m.

La Zona AR in località Tre Confini è costituito da un piccolo nucleo edificato a carattere rurale; ricompreso nel sub-sistema delle aree rurali lineari, attualmente risulta destinato a strutture e servizi per il culto religioso.

Al fine di conservare e salvaguardare il valore ambientale e paesaggistico di tali aree, contenere lo stato di fatto e recuperare le caratteristiche tipo-morfologiche e architettoniche degli edifici, ma allo stesso tempo consentire l'espletamento delle funzioni a carattere religioso, sono consentiti i seguenti interventi:

**tipi d'intervento**

MO, MS, REL, REG, DR, NC derivante dalla demolizione di manufatti edilizi. Tali interventi fanno riferimento a quelli previsti per le Zone di Insediamento storico A1 e A2.

**Regole per l'intervento**

I manufatti edilizi indicati con asterisco possono essere soggetti al massimo a Ristrutturazione Edilizia Limitata (REL), per adeguamento igienico-sanitario, con conservazione degli elementi architettonici di pregio presenti (finiture, portali, cornici, manto di copertura, ecc...).

Tutti gli altri manufatti edilizi possono essere soggetti alle seguenti tipologie e regole d'intervento, compatibilmente alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del PAI, qualora l'intervento sia ricompreso in una zona classificata pericolosa:

REG

ampliamento max SE : 30%

Hmax: H edificio esistente (fatto salvo il minimo aumento di H per interventi di adeguamento igienico sanitario e per interventi di miglioramento e adeguamento sismico, nel rispetto del n° di piani dell'edificio esistente)

Dist. strade: 20 m (fatto salvo per ampliamenti esattamente retrostanti rispetto al fronte stradale dell'edificio)

Dist. confini  $\geq$  5 m

Dist. pareti fronteggianti  $\geq$  10 m

DR (art. 3 co. 1 lett. d DPR 380 e s.m.i.)

Dist. strade: 20 m (fatto salvo per ampliamenti esattamente retrostanti rispetto al fronte stradale dell'edificio)

Dist. confini  $\geq 5$  m

Dist. pareti fronteggianti  $\geq 10$  m

NC derivante dalla demolizione di uno o più manufatti tra cui gli annessi rustici (purché legittimamente realizzati e accatastati)

VE=VE da demolire

Hmax gronda: 7,00 m

N° max piani: 2 fuori terra, 1 seminterrato/interrato

Area di sedime: all'interno della perimetrazione individuata

Dist. strade  $\geq 20$  m

Dist. confini  $\geq 5$  m

Dist. pareti fronteggianti  $\geq 10$  m

Sc max:  $\sum$  Sc manufatti demoliti

DETTAGLI

*FINITURE:*

negli interventi di MO, MS, REL, REG: pietra a faccia vista, intonaco, ripristino muratura esistente

negli interventi di NC derivante dalla demolizione di più manufatti: pietra a faccia vista, intonaco, pietra a faccia vista nel p.t. e intonaco nel p.p.

*BALCONI:*

per interventi di MS, REL, REG, NC: sporgenza max 50 cm, pietra, intonaco, con mensole in pietra; ripristino balconi esistenti

CORNICI: pietra, laterizio, intonaco; ripristino cornici esistenti

*PORTALI:*

pietra, laterizio, intonaco; ripristino portali esistenti

*TETTO:*

padiglione, falda (unica o doppia), terrazzo (solo su portici h 1 piano); inclinazione falda: min 10°, max 20°

*CORNICIONI:*

per interventi di MS, REL, REG, NC: sporgenza max 30 cm.

Sono escluse le nuove costruzioni, fatto salvo per le ricostruzioni di edifici esistenti legittimamente costruiti e accatastati, come descritto nelle regole per l'intervento; è esclusa categoricamente la nuova costruzione su lotti vuoti.

### **Art.36 – ZONA PER IL VERDE ATTREZZATO**

E' indicata col simbolo VA e comprende l'insieme delle aree pubbliche destinate a giardino, ovvero a parco, e attrezzate per le attività libere all'aperto di cui al D.M. 1444/68 art. 3/c.

Nello specifico, le aree destinate a VA nella Zona del Campo Sportivo sono inserite e integrate in un più ampio sistema a carattere ludico-sportivo, pertanto la loro sistemazione dovrà avvenire prevalentemente tramite la realizzazione di percorsi tematici e aree attrezzate per le attività fisiche all'aria aperta. Inoltre, considerato il delicato assetto geomorfologico, in tali aree sono esclusi interventi, quali movimenti di terreno e opere d'arte, che possano alterare l'equilibrio idrogeologico dell'intera zona; saranno privilegiate,

invece, sistemazioni naturalistiche. Gli interventi, comunque dovranno essere compatibili con le norme di attuazione del PAI.

**Usi principali:**

U20 (verde pubblico attrezzato)

**Usi complementari:**

U11 (pubblici esercizi)

U18 (sport di base)

U27 (servizi culturali e ricreativi), limitatamente alle attrezzature ricreative

**Modalità d'intervento:**

intervento diretto

**Tipi di intervento:**

NC, con sole strutture 'precarie' e rimovibili.

MO, MS, RE, per gli eventuali edifici preesistenti, che in ogni caso dovranno essere destinati agli Usi di cui sopra.

**Regole per l'intervento:**

la SE degli interventi di NC di cui sopra sarà stabilita con apposita convenzione tra Comune e operatore e commisurata al minimo strettamente necessario alla realizzazione di strutture mobili destinate agli Usi di cui sopra.

**Art.37 – ZONA PER ATTREZZATURE PER LO SPORT**

E' indicata col simbolo AS e comprende l'insieme delle aree specificamente riservate agli spazi pubblici per lo sport, di cui al D.M. 1444/68 art. 3/c.

**Usi principali:**

U18 (sport di base).

**Usi complementari:**

U20 (verde pubblico attrezzato), U27 (servizi culturali e ricreativi), U28 (servizi per lo spettacolo), U11 (pubblici esercizi).

**Modalità d'intervento:**

intervento diretto

**Tipi di intervento:**

NC

MO, MS, RE, per gli eventuali edifici preesistenti, che in ogni caso dovranno essere destinati agli Usi principali e complementari.

**Regole per l'intervento:**

Hmax = 10,00 m

- Dc 5,00 m. Sono possibili distanze inferiori a 5 m (fatto salvo il rispetto di Df), o costruzioni sul confine (solo in aderenza con struttura indipendente sul confine di proprietà), esclusivamente previo accordo trascrivibile con il confinante.

- Ds 5,00 m
- Df 10,00 m

Le coperture stagionali realizzate con strutture leggere e rimovibili (pneumatiche o a tenda) non sono da computare ai fini dell'IFF e dell'Hmax.

### **Art.38 – ZONA PARCHEGGI**

Comprende le aree destinate a parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, e di uso pubblico, e sono individuate dalla lettera “P” sugli elaborati grafici. Tali aree contribuiscono alla dotazione di standards di cui all’art.3 lett. d) del DM 1444/68.

Nello specifico, per la sistemazione e realizzazione dell’area destinata a parcheggio nella Zona del Campo Sportivo, si dovranno osservare particolari accorgimenti: considerato il delicato assetto geomorfologico, in tali aree sono esclusi interventi, quali movimenti di terreno e opere d’arte, che possano alterare l’equilibrio idrogeologico dell’intera zona; al contrario è da privilegiare una sistemazione congruente con il particolare contesto. Gli interventi, comunque dovranno essere compatibili con le norme di attuazione del PAI.

### **Art.39 – ZONA VERDE DI RISPETTO**

Comprende l'insieme delle aree destinate alla salvaguardia di aspetti del territorio a valenza ambientale e paesaggistica: flora, fauna, particolari visuali territoriali o di dettaglio, percorsi.

In tali aree sono esclusi interventi edilizi, tranne quelli relativi a Manutenzione ordinaria (MO) e Manutenzione straordinaria (MS).

### **Art.40 – ZONA DI VERDE PRIVATO**

E' indicata con il simbolo VP e comprende le aree già destinate a verde decorativo, o caratterizzate da piantumazioni di rilievo che contraddistinguono luoghi particolari, o destinate a verde agricolo di interesse ambientale. Tali aree non sono edificabili, e si prevede il rispetto e la conservazione delle piantumazioni esistenti.

In caso di zone in cui al simbolo VP è aggiunto il simbolo di asterisco (\*), è consentita un’edificazione complessiva, per l’intera zona VP, pari al doppio della volumetria esistente alla data di approvazione di tale Variante (ovvero si intende quella edificazione già identificata e rappresentata nella tav 03.05.01). Nello specifico è consentita la realizzazione di un edificio avente Hmax, Superficie coperta, e Volumetria pari all’edificio esistente. Si dovrà prevedere, inoltre, la ricollocazione/ripiantumazione degli elementi vegetali presenti nell’area di sedime del nuovo edificio.

### **Art.41 – ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

Comprende l'insieme delle aree destinate a manufatti edilizi ed edifici necessari per l'esercizio delle reti tecnologiche di equipaggiamento del territorio e degli insediamenti

(acquedotto, elettrodotto, gasdotto, fognature, telecomunicazioni, etc.) e a servizi tecnici urbani.

**Usi principali:**

U31 (servizi tecnologici e servizi tecnici urbani)

**Modalità d'intervento:**

intervento diretto

**Tipi di intervento:**

NC, R

**Regole per l'intervento:**

Ds = 7.50 m. dalle strade extraurbane, indipendentemente dalla classe funzionale delle stesse, e 5.00 m. dalle strade urbane

Dc = 1.50 m dai confini di proprietà

## Art.42 – ZONA PER IL CIMITERO

Comprende l'insieme delle aree destinate ai servizi cimiteriali.

**Usi principali:**

U30 (servizi cimiteriali)

**Modalità d'intervento:**

intervento diretto

**Tipi di intervento:**

NC

~~Nella fascia di rispetto cimiteriale, non è consentita l'edificazione, tranne che per i servizi cimiteriali. Sugli edifici esistenti, non identificati con i servizi suddetti, sono sempre ammessi interventi di recupero di cui all'art. 3 co. 1 lett. a, b, c, d del DPR 380/01 e s.m.i. E' consentita, nella fascia di rispetto cimiteriale, la posa di manufatti provvisori adibiti a chioschi per la vendita dei fiori, di lampade votive, servizi in genere, ecc., previa stipula di convenzione con la quale il concessionario si impegna a rimuovere l'installazione in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.~~

L'art. 28 della L. 166/2002 (art. 338 TULS RD n° 1265/1934) definisce l'Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali.

"I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge";

"Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".

Nella Tav. Azzonamento del Territorio Comunale sono individuati: la fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 338 TULS RD n° 1265/1934, tramite la perimetrazione; le strutture per il commiato e le case funerarie (individuate da \*) di cui agli artt. 36 e 37 della LR 41/2012.

#### **Regole per l'intervento:**

Hmax = Hmax del muro di recinzione della zona esistente

L'edificazione di strutture cimiteriali anche nella zona di rispetto/ampliamento è soggetta a quanto previsto dagli articoli specifici del T.U Leggi Sanitarie del 1934 e dal DPR n° 285/90; inoltre l'edificazione suddetta è subordinata alla redazione di un progetto esecutivo unitario relativo alle opere edilizie primarie, la viabilità, la recinzione, la sistemazione delle aree verdi e dei parcheggi, tale da renderne possibile l'integrazione architettonica con la parte esistente.

#### **Art.43 – ZONA TURISTICA**

Comprende l'insieme delle aree perimetrate in loc. Purgatorio destinate alle attrezzature ricettive diffuse legate a un turismo ambientale e rurale.

In tali aree possono ritenersi valide le regole previste dalla L.R. 16/2003, per la sola tipologia campeggi, con la precisazione che la quota delle unità fisse potrà essere realizzata solo tramite bungalow in legno.

E' ammessa la realizzazione "una tantum", all'interno della quota delle unità fisse, di una struttura in legno destinata alle attività extra abitative.

**Usi principali:** U02 (Esercizi alberghieri, pensioni e simili, in tal caso esclusivamente riferito a campeggi)  
U11 (pubblici esercizi)

**Usi complementari:** U27 (Servizi culturali e ricreativi)

	U21 (Verde attrezzato) U01 (Uso residenziale)
<b>Modalità d'intervento:</b>	intervento diretto
<b>Tipi d'intervento:</b>	MO, MS, RE, negli edifici esistenti, NC limitatamente ai lotti rimasti liberi
<b>Regole per l'intervento:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IFF 0,15 mq/mq</li> <li>- SC 20% della SF</li> <li>- Hmax 7,00 m</li> <li>- Dc 5,00 m. Sono possibili distanze inferiori a 5 m (fatto salvo il rispetto di Df), o costruzioni sul confine (solo in aderenza con struttura indipendente sul confine di proprietà), esclusivamente previo accordo trascrivibile con il confinante.</li> <li>- Ds min.20,00 m, comunque non inferiore a quelle del DI 01.04.1968 n° 1404</li> <li>- Df 10,00 m</li> <li>- P min. 40% di SE.</li> </ul>

#### **Art.44 – ZONA RICETTIVA CONCENTRATA**

Comprende l'insieme delle aree destinate alle attrezzature ricettive di tipo alberghiero e simili.

Nel caso di aree ricomprese in aree perimetrate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, di cui alla Delibera della Giunta Regionale n° 1386 del 29-12-2004, pubblicato sul BURA n° 8 del 4-2-2005 e s.m.i., sono permesse tutte le tipologie d'intervento consentite dalle Norme di Attuazione del PAI, e l'intervento è subordinato all'assenso degli Enti preposti sovraordinati.

<b>Usi principali:</b>	U02 (Esercizi alberghieri, pensioni e simili) U11 (pubblici esercizi)
<b>Usi complementari:</b>	U27 (Servizi culturali e ricreativi) U21 (Verde attrezzato) U01 (Uso residenziale)
<b>Modalità d'intervento:</b>	intervento diretto
<b>Tipi d'intervento:</b>	MO, MS, RE, NC limitatamente ai lotti rimasti liberi
<b>Regole per l'intervento:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IFF 0,80 mq/mq</li> <li>- SC 40% della SF</li> <li>- Hmax 12,50 m</li> <li>- Dc 5,00 m. Possono essere consentiti costruzioni sul confine di proprietà e costruzioni a distanza inferiore di 5 m dal confine fatte salve le distanze Df (comunque da rispettare),</li> </ul>



solo previo accordo sottoscritto e registrato tra le parti, che prevede espressamente il rispetto della distanza tra fabbricati Df;

- Ds 5,00 m, salvo il caso di allineamenti ai fabbricati contigui come specificato al comma successivo;
- Df 10,00 m, o in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà;
- P pertinenziali 10 mq per ogni 100 mc in aggiunta al 40% di SE, in caso di NC e demolizioni e ricostruzioni.

Al fine di rendere omogeneo e ordinato il fronte su strada degli edifici, negli interventi di RE (compreso la demolizione e ricostruzione) e NC è consentito l'allineamento ai fabbricati contigui su una linea parallela all'asse stradale. L'edificio oggetto d'intervento deve avere una distanza max dall'edificio contiguo di riferimento di 15 m.

---