



COMUNE DI CIVITA D'ANTINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
CON DELIBERA N° 28 IN DATA 20-3-83

CONTRADEDEZIONI ADOTTATE CON DELIBERA CC N. 115
DEL 20-12-86

IL SINDACO

I PROGETTISTI

CIASCUNO PER LE
RISPETTIVE COMPETENZE

TAVOLA N°

2

norme tecniche di attuazione
tabella tipi edilizi-
regolamento edilizio

AGGIORNAMENTI
DATA _____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DISPOSIZIONI GENERALI

Per l'attuazione degli interventi Urbanistici ed edilizi nel territorio Comunale Di Civita D'Antino le presenti Norme Tecniche di Attuazione valgono come riferimento obbligatorio e costituiscono un vincolo non derogabile salvo specifici deliberati assunti dal Consiglio Comunale ed approvati dai competenti organi come Variante.

ART. 1

Possibilità di deroghe

I poteri previsti dall'art. 41 quarter della Legge 17 Agosto 1942, n° 1159 nel testo vigente, sono esercitati dal Sindaco con le procedure e nei limiti del presente articolo.

La deroga può avere ad oggetto soltanto opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi comunque, gli alberghi ed edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo il disposto del secondo, terzo e quarto comma dell'art. 81 del D.P.R. 24.7.1977, n° 616; essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini e tra edifici.

Salvo il disposto del citato art. 81 D:P:R: 24.7.1977 n° 616, nel caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica sono derogabili i perimetri degli spazi ad essi riservati negli strumenti urbanistici.

Per le procedure di approvazione delle deroghe si farà

riferimento a quanto stabilito nell'art. 64 della L.U.R. n° 18/83.

- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

DEFINIZIONI ED APPLICAZIONI

Art. 2

Definizione dei parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici e parametri:

1) St = Superficie territoriale

La superficie territoriale comprende la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella zona omogenea C (edilizia convenzionata ed edilizia econ. e popolare) la superficie territoriale comprende anche aree destinate a Verde privato (G1).

2) Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è quella strettamente intesa come destinata alle abitazioni, quindi occupata e/o occupabile da edifici residenziali o di pertinenza civile, giardini, strade private di accesso alle abitazioni; tutto compreso nei limiti dei lotti delle singole unità abitative.

3) Sar = Superficie per attrezzature residenziali

La superficie per attrezzature residenziali comprende la Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e le Superfici per opere di urbanizzazione secondaria

(S2).Le opere di urbanizzazione succitate sono
29/9/1964 n° 847.

4) $S_m =$ Superficie minima d'intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone omogenee per gli interventi sia preventivi che diretti.

5) $Q =$ Rapporto massimo di copertura

Esprime il rapporto (in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria.

6) $I_t =$ Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il rapporto fra il numero di abitanti che occupa la Superficie territoriale sopra descritta e la superficie stessa (abitanti/ettaro). Questo rapporto può anche essere espresso in mc/mq ed in questo caso si ipotizza che 100 mc. corrispondono ad un aabitante insediato o da insediare.

7) $I_f =$ Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il rapporto tra il volume massimo costruibile per ogni mq di Superficie fondiaria (Mc./Mq.).

8) $U_t =$ Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la superficie massima (in mq.) costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale (mq/ha).

9) $U_f =$ Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la superficie massima (in mq.) costruibile per ogni ettaro di Superficie fondiaria.

10) $V_l =$ Indice di visuale libera

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato (dai confini

di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio), e l'altezza delle varie fronti.

ART 3

Applicazione dei parametri urbanistici.

a):

Gli indici di fabbricabilità e di Utilizzazione territoriale (It/Ut) si applicano nei Particolareggiati di Esecuzione e alle Lottizzazioni, cioè nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo anche a mezzo di comparti con planivolumetrico ovvero in tutti i casi in cui siano introdotti come elementi di verifica delle capacità insediative globali del Piano.

b):

Gli indici di fabbricabilità e di Urbanizzazione fondiaria (It Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione dei Piani Particolareggiati o di lottizzazione approvata, sia nel caso di edificazioni in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (if/Uf) rispettivamente i volumi e le superfici costruibili per ciascun lotto.

d):

Nel caso di intervento diretto, la Superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto al netto della

parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

e):

I parametri urbanistici operano dalla data di abozione delle presenti Norme tecniche (salve le norme di salvaguardia o altre condizioni particolari).

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione non fluiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e/o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente, da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale dei parametri urbanistici esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre concessioni edilizie sulle superfici stesse.

Norme particolari di zona in aggiunta alle prescrizioni della tabella dei tipi edilizi

Art. 4

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone che sono indicate nelle planimetrie di P.R.G. mediante differenti simboli.

Il PRG si attua in due modi.

Intervento urbanistico preventivo (Piani

Particolareggiati, piani di Recupero...;

Intervento Edilizio diretto.

L'intervento Urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone omogenee:

Zona A CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

Zona B1 RISTRUTTURAZIONE

Gli interventi Urbanistici preventivi sono di iniziativa pubblica e privata.

ART.5-

Intervento di urbanistico di iniziativa pubblica

-I Piani Particolareggiati di esecuzione (p.p.) di cui all'art.13 della LU 17/8/1942 n.1150 e s.m.i. e art. 18 della LR 18/83.

-I Piani di Recupero del patrimonio Edilizio esistente ai sensi della Legge 5/8/78 n.457 e dell'art. 27 e segg. della LR 18/83.

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata

Piani di recupero di cui all'art.30 della Legge 5/8/78 n.457 e dell'art. 27 della LR 18/83 e segg.

In tali casi il rilascio della concessione Edilizia è subordinata alla preventiva approvazione, nei modi e nei tempi previsti dalla vigente normativa urbanistica del piano particolareggiato.

ART 6

Gli interventi Urbanistici diretti sono previsti nelle seguenti zone in cui non è previsto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto quello

diretto, l'edificazione sui singoli lotti è consentita su semplice rilascio della Concessione Edilizia.

Zona B2 CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E COMPLETAMENTO

Zona B3 CONSERVAZIONI DEI VOLUMI E COMPLETAMENTO

Zona C1 EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

ZONA INDUSTRIALE

Zona D ARTIGIANALE E PICCOLA INDUSTRIA

ZONA AGRICOLA

Zona E1 SERVIZI PER L'AGRICOLTURA

Zona E2 AGRICOLA

ZONA DI USO PUBBLICO

Zona F1 ATTREZZATURA PER L'ISTRUZIONE

Zona F2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Zona F3 VERDE PUBBLICO

Zona F4 FERROVIARIA

Art. 7

ZONIZZAZIONE

Il territorio Comunale è diviso in zone omogenee come risulta dalle tavole di PRG, secondo la seguente classificazione:

ZONA A - CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

Questa zona comprende la porzione dell'agglomerato urbano del capoluogo, di particolare pregio ambientale e paesaggistico ed Archeologico per il quale è prevista la conservazione e il risanamento.

Sono ammessi la ristrutturazione ed il risanamento conservativo degli edifici nel rispetto dei volumi e delle

sagome preesistenti, a condizione, che sia mantenuto il carattere esterno degli edifici e dell'ambiente.

Le alberature esistenti negli spazi interni ed esterni dovranno essere rigorosamente conservate.

Nei lotti ancora liberi non sono ammesse nuove costruzioni.

L'Intervento viene attuato mediante precise disposizioni di piano particolareggiato esteso all'intero sviluppo del compensorio delimitato dalla tavola.

All'interno dei settori designati dalle Tavole di P.R.G., sarà consentita la demolizione e ricostruzione degli attuali volumi, sempre in base alle prescrizioni del Piano Particolareggiato.

Il rilascio della Concessione Edilizia, restauro e trasformazione del singolo edificio è subordinata alla formazione del Piano Particolareggiato e alla approvazione degli Organi Competenti, in assenza di questa sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria.

Le coperture degli edifici dovranno essere prevalentemente a tetto. La sporgenza del tetto dal filo esterno dei muri non dovrà superare un decimo della larghezza stradale.

Art. 8

ZONA B1 - RISTRUTTURAZIONE

Questa zona comprende le aree del capoluogo e della frazione di Pero dei Santi nelle quali insistono le case

costruite per i senza tetto del terremoto del 1915.

In tali zone, in cui è richiesto l'intervento Urbanistico preventivo, la richiesta di Concessione è subordinata alla esistenza di un progetto urbanistico consistente in un piano particolareggiato ovvero di un piano di recupero del Patrimonio edilizio, cioè con le caratteristiche di cui all'art. 19 della L.R. 12 aprile 1983 n° 18.

Tali piani di esecuzione dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- avere carattere Unitario
- Investire l'intero Comprensorio stabilito nelle planimetrie di piano
- Individuare e indicare tutte le aree interne al perimetro interessato.

Sono stati individuati 3 comparti; 1 a Pero dei Santi e 2 a Civita Capoluogo.

La destinazione d'uso consentite in tali piani sono:

- Residenziale
- Commerciali (negozi, botteghe, supermercati, magazzini, agenzie bancarie e turistiche e di viaggio, uffici postali, forni e piccoli laboratori artigianali non modesti)
- Amministrative (uffici sia pubblici che privati)
- Pubblico esercizio (bar, caffè, cinema, ristoranti, teatri)
- Ricettive (alberghi, motel, edifici destinati ad attività

ricettive)

Nella realizzazione dei piani dovranno essere osservati i seguenti indici e parametri.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Residenziale 2,00 mc/mq

- non Residenziale 0,50 mc/mq

Altezza massima degli edifici 7,50 m.

Numero dei piani 2 oltre un piano interrato.

Il piano può attuarsi sia di iniziativa pubblica sia da parte dei proprietari degli immobili del comparto, in tal caso sarà sufficiente l'accordo tra i proprietari rappresentanti il 60% della superficie compresa nei limiti del singolo comparto indicato nelle tavole del P.R.G.

Per i fabbricati già esistenti, e ammessa la ristrutturazione

Art.9-

ZONA B2- CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI E COMPLETAMENTO

Questa zona comprende aree del capoluogo e delle frazioni costruite parzialmente in epoca recente e già dotate delle relative infrastrutture.

Per quanto riguarda le aree del Capoluogo di cui alla TAV.16, i lotti liberi sono inedificabili in forza della nota 3074 del 4/8/93 e 6669 del 23.11.1996 da parte della Soprintendenza Archeologica per l'Abruzzo. In tale zona sono consentiti solo piccoli ampliamenti di edifici esistenti considerati indispensabili e/o di natura igienico sanitaria fino alla misura massima del 30% della volumetria

esistente. Tali progetti dovranno ottenere preventivamente il Nulla Osta della Soprintendenza Archeologica per l'Abruzzo.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti l'ampliamento di essi nonchè l'edificazione delle aree dei lotti liberi di superficie superiore a quella minima nel rispetto delle norme contenute nella tabella dei tipi edilizi.

In caso di ricostruzione di edifici regolarmente costruiti il cui volume superi quello massimo consentito per le nuove edificazioni è ammessa la conservazione dei volumi esistenti.

Le nuove costruzioni dovranno essere coperte prevalentemente a tetto eventuali terrazzi non potranno superare un terzo della superficie della copertura.

Art. 10

Zona B3-CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E COMPLETAMENTO-

Questa zona comprende le aree di Pero Dei Santi e Di Mattei parzialmente edificate ma già dotate delle relative infrastrutture.

Anche per tale zona valgono le prescrizioni di cui alla zona B2 naturalmente con i parametri di cui alla tabella dei tipi edilizi.

In tali zone, ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71 possono essere localizzati interventi con finanziamento pubblico.

Per la frazione "Mattei" la fascia di terreno ricadente in

zona di rispetto stradale (Statale N. 82) non concorre alla determinazione della volumetria realizzabile. Da tale limite di zona, le costruzioni devono osservare la distanza di m. 5.00.

Art. 11

ZONA C1 - EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

Tale zona comprende aree libere, adiacenti ai nuclei urbani del capoluogo e delle frazioni, destinate all'edilizia economica e popolare.

La fabbricazione sarà realizzata mediante case plurifamiliari o unifamiliari a schiera, nel rispetto delle norme contenute nella tabella dei tipi edilizi.

Art. 12

ZONA D - ARTIGIANALE E PICCOLA INDUSTRIA

Questa zona è destinata alla costruzione di edifici per l'artigianato e la piccola industria.

Sono escluse le abitazioni fatta eccezione per quelle dei custodi.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le norme contenute nelle tabelle dei tipi edilizi.

Dovranno essere previsti parcheggi pari ad 1/8 della cubatura realizzata.

Art. 13

ZONA E1 - SERVIZI PER L'AGRICOLTURA

In tale zona è consentita esclusivamente la

costruzione di manufatti Agricoli connessi alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, le serre, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e smaltimento). Nel pieno rispetto dell' Art. 71 della L.R. 12 aprile 1983 n° 18, ed in salvaguardia al vigente P.R.P.

La superficie minima di intervento di un ettaro a cui deve corrispondere un indice massimo di utilizzazione di 200 mq per ettaro.

I fabbricati già esistenti all'interno di tale perimetrazione possono essere ristrutturati e ampliati.

Art. 14

ZONA E2 - AGRICOLA

Tale zona comprende il territorio Comunale destinato all'agricoltura. Essa si attua sull'intera zona del territorio Comunale non compresa nelle zonizzazione di PRG e coincide con le zone A2 -B1-C1-e D del Piano Regionale Paesistico.

Essa è individuata, sulle planimetrie sia con la campitura a bande oblique (di mm 3.5) che con il resto del territorio senza campitura.

In tali Zone è ammessa l'utilizzazione Edificatoria dei suoli ai fini agricoli, nonchè manufatti Connessi alla conduzione di fondi ed impianti produttivi.

Per quanto riguarda i Manufatti connessi con la conduzione

del fondo ,vale quanto all'articolo precedente;

L'utilizzazione edificatoria dei fondi ad uso residenziale passa attraverso i seguenti parametri:

Sup.Minima 10.000 Mq

Indice edificabilita'fondiario 0.03 mc/mq

Volumetria massima 800 mc.

Sono altresì ammesse costruzione per Impianti Produttivi, cioè impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica secondo le seguenti indicazioni:

-rapporto di copertura minore di 0.25

-distacchi dai cigli stradali fissati dal DM 1.4.1968 n.1044

-Parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'area coperta.

-Distanza dagli insediamenti abitativi o dalle sorgenti, non inferiore a 300m da estendersi a 500 m per allevamenti suinicoli industriali.

Tutti i fabbricati esistenti, e ricadenti in tale zona, possono essere recuperati e destinati alla residenza.

In tali aree, la tutela la trasformazione e l'uso dei suoli agricoli, si attua nel piano di rispetto della normativa di cui al titolo VII della L.R. 18/1983 nonché, un salvaguardia del vigente Piano Paesistico regionale, del D.P.R. 30/12/1923 n° 3627; dell'art. 80 della 18/83 della L.R. 11/9/1979 n° 45.

Art. 15

ZONA F - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE E DI INTERESSE PUBBLICO - VERDE PUBBLICO

La zona F1 comprende le aree destinate alle attrezzature scolastiche.

La zona F2 comprende le aree destinate alle attrezzature dei servizi pubblici.

Il volume delle costruzioni realizzabili nelle aree sudette non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 2.

Nel caso di attrezzature F2 dal computo del volume possono essere escluse le cubature relative alle costruzioni di impianti tecnologici (serbatoi idrici, elettrici, telefonici, ecc.).

Le aree libere all'interno dei lotti dovranno essere destinate a giardini, campi sportivi e per giochi; nel caso di attrezzature F1 a spazi pubblici e parcheggi ed essere sistemate con pavimentazioni ed ampi spazi alberati.

La zona F3 comprende le aree destinate alla creazione di parchi pubblici, parchi di rimboschimento ed attrezzature pubbliche per il gioco e per le attività sportive, che potranno anche essere temporaneamente gestite da CRAL aziendali, da società sportive o altri enti e organizzazioni.

Le costruzioni, a servizio di tali attrezzature (spogliatoi, W.C., ecc.), non dovranno limitare il godimento e l'agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza e non dovranno alterare le caratteristiche

ambientali e panoramiche del parco.

Art. 16

ZONE DI RISPETTO

Indipendentemente dalle norme di cui agli articoli precedenti la costruzione di nuovi edifici è soggetta alle limitazioni imposte dai vincoli prescritti dalle leggi vigenti tra cui:

VINCOLO DI RISPETTO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE:

Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi
- d) le aree di rispetto

Il nuovo tracciato delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

A) Le strade previste e disegnate nel Piano sono classificate come segue:

- 1) **strade primarie**, con funzione prevalentemente intercomunale; per la Strada Statale N.82 e per la strada Provinciale per Civita D'Antino capoluogo, le costruzioni (ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati) osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 10.00.
- 2) **strade secondarie**, con funzione prevalentemente

comunale, sono accessibili mediante diretta immissione dalle strade interne,; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml 20 e di ml 5.00 rispettivamente fuori e dentro il perimetro del centro abitato.

- 3) **strade locali**, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante diretta immissione, le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml 5;
- 4) **strade interne**, con funzione di distribuzione capillare dei pedoni. La sezione minima non potrà essere inferiore a ml. 5.00 con carreggiata minima di ml. 4.5.
- 5) **Strade pedonali**, con funzione di distribuzione capillare dei pedoni. La sezione minima, ivi compresi i marciapiedi, è di ml. 1,5.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati e soppressi quelle immissioni e quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G..

Le presenti norme e quelle contenute nel D.M. 1/1/1968, si applicano in base alla classificazione data alle singole strade dalle previsioni di piano, prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni.

B) I nodi stradali sono i punti di confluenza di due o più strade.

C) I parcheggi pubblici sono riportati nelle tavole di

P.R.G.; possono essere previsti parcheggi, oltre quelli di Piano, nelle fasce di rispetto stradale.

D) Le fasce di rispetto stradale sono necessarie per la realizzazione di nuove strade, per l'ampliamento di quella esistente e per la protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione; la costruzione di parcheggi, verde pubblico verde attrezzato .

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o ampliamento di quelle esistenti, sono invece consentiti recupero e ristrutturazione dei fabbricati esistenti con conservazione dei volumi esistenti.

In tali aree è consentita la costruzione di recinzioni ,muri di contenimento ed opere a salvaguardia della proprietà.

E' consentita, la costruzione di stazioni di servizio e rifornimento carburanti autoveicoli.

VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE:

Limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/34 n°12656, legge 17/9/56 n°938.

VINCOLO RISPETTO CORSI D'ACQUA:

ai sensi dell'art. 80 della Legge Regionale 12/4/1983 N°18 lungo il corso dei fiumi, l'edificazione è interdetta entro una fascia di mt. 50 dall'area golenale o alluvionale.

Art. 17

DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone A, B1, B2, B3, C1 sono ammesse destinazioni

d'uso non residenziali del tipo uffici, agenzie, ambulatori, esercizi commerciali, botteghe per attività artigianali non moleste e di servizio, alberghi, edifici per il culto, edifici per lo spettacolo ed altre destinazioni assimilabili alla precedenti.

Per quello che riguarda i parcheggi, per le nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 18 della L. 765, devono essere previsti nella misura di 1MQ per ogni ^{10 (dieci)} MC di costruzione.

Art. 18

Opere di Urbanizzazione

Le opere di Urbanizzazione sono quelle descritte dall'Art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847, legge 865 del 22/10/1971 art. 44, nonché dalla LR 25/10/77 n. 63.

Art. 19

Nei casi di concessione edilizie per la costruzione di edifici ed impianti pubblici o interesse pubblico rilasciata prima dell'adozione del P.R.G. e però contrastante con esso per qualsiasi motivo, la concessione stessa può essere considerata ancora valida o rinnovabile sulla base delle norme preesistenti a quelle del P.R.G. per una durata non superiore a due anni dalla data di adozione dello stesso P.R.G.: