



COMUNE DI OCRE

Provincia di L'Aquila

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE SPECIFICA AL VIGENTE P.R.G.

Per l'individuazione di una normativa che contribuisca a promuovere e facilitare l'attuazione delle previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale Vigente

GRUPPO PROGETTAZIONE VARIANTE SPECIFICA:

Arch. Filippo Fantoni - Albo Architetti Modena n. 12

e

Yuppies Seviles s.r.l. - Modena - Dirett. Tecn. Ing. Alessandro Sola

IL SINDACO
Dott. Ing. Fausto Fracassi

IL SEGRETARIO
Dott.sa Marina Accili

L'UFFICIO TECNICO
Dott. Ing. Fausto Pancella

I PROGETTISTI
Dott. Arch. Filippo Fantoni

Dott. Ing. Alessandro Sola
(Yuppies Service srl)

9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TESTO COORDINATO CON LE INTEGRAZIONI INTRODOTTE
DALLA VARIANTE SPECIFICA 2014**

**AGGIORNATO A SEGUITO DELL'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE
DI COORDINAMENTO PROVINCIALE ART. 20,C. 5, D.LGS 18/08/2000, N. 267 E ART. 43 L.R. 03/03/1999, N.11
PROVINCIA DELL'AQUILA – SETTORE TERRITORIO E URBANISTICA – SERVIZIO URBANISTICA-
PROT. 9254 DEL 12/04/2018**

Maggio 2018

INDICE

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - Finalità delle norme
- ART. 2 - Applicazione del Piano Regolatore Generale
- ART. 3 - Leggi e Strumenti di pianificazione di livello superiore
- ART. 4 - Elaborati del P.R.G.
- ART. 5 - Validità ed efficacia del Piano
- ART. 6 - Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G.
- ART. 7 - Rinvio al regolamento edilizio

CAPITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

- ART. 8 - Modalità di attuazione del P.R.G.
- Art. 8bis** - Modalità di attuazione del P.R.G. - Bando di attuazione – Recupero, trasferimento, ricollocazione di potenzialità edificatoria.
- ART. 9 - Intervento urbanistico preventivo
- ART. 9.1 - Piani di iniziativa pubblica
- ART. 9.2 - Piani di iniziativa privata
- ART. 9.3 - Piani di iniziativa pubblico-privata
- ART. 9bis - Intervento edilizio diretto convenzionato
- ART. 9ter - Convenzionamento degli interventi
- ART. 10 - Inserimento nel P.R.G. degli strumenti attuativi approvati dal Comune di Ocre
- ART. 10bis - Inserimento nel P.R.G. delle varianti specifiche
- ART. 10ter - Interventi aree MAP e MUSP eseguiti a seguito dell'evento sismico del 06/04/2009

CAPITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- ART. 11 - **Opere di Urbanizzazione ed assimilate - Costi**
- ART. 12 - Deliberazione comunale sugli Oneri di Urbanizzazione
- ART. 13 - Oneri sostitutivi - Monetizzazione di opere o aree di urbanizzazione

non cedibili e/o inutilizzabili

- ART. 14 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- ART. 15 - Parametri Edilizi
- ART. 16 - Casi particolari

CAPITOLO IV - NORME GENERALI SULL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- ART. 17 - Intervento edilizio diretto
- ART. 18 - Interventi sul Patrimonio Edilizio ed Urbanistico Esistente
- ART. 18bis - Aree di pertinenza e catasto urbanistico-edilizio
- ART. 19 - Edifici esistenti in contrasto con le indicazioni di Piano: norme per l'intervento
- ART. 20 - Edifici esistenti
- ART. 20bis - Interventi ammessi sugli edifici situati in aree assoggettate a intervento urbanistico preventivo in assenza del medesimo
- ART. 21 - Case sparse
- ART. 22 - Delimitazione del centro abitato (D.L.gs. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i.)
- ART. 22bis - Strade esistenti
- ART. 23 - Alberature
- ART. 24 - *Parcheggi*
- ART. 24bis - Recinzioni e cancelli prospicienti la rete viaria

PARTE SECONDA – ZONIZZAZIONE

CAPITOLO V - DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI OMOGENEE

- ART. 25 - Divisione in zone del territorio comunale
- ART. 26 - Carattere vincolante delle destinazioni d'uso

CAPITOLO VI - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

- ART. 27 - Zona destinate a viabilità e parcheggi pubblici
- ART. 28 - Zona a verde di rispetto ambientale

- ART. 29 - Zona a verde pubblico (Standard DM n. 1444/68)
- ART. 30 - Zona a verde pubblico attrezzato
- ART. 31 - Zone di attesa e ricovero per la protezione civile
- ART. 32 - Zona a parco urbano - territoriale
- ART. 33 - Zona a verde per impianti Sportivi
- ART. 34 - Zona per Servizi di carattere pubblico (Standard DM n. 1444/68)
- ART. 35 - Zona per Attrezzature Tecnologiche
- ART. 35bis - Detrattore Ambientale (ex cave site nella frazione di Cavalletto)

CAPITOLO VII - ZONE RESIDENZIALI

- ART. 36 - Tipologia delle zone Residenziali
- ART. 37 - Applicazione delle norme relative ai Centri Storici
- ART. 38 - Attività ammesse nelle zone residenziali
- ART. 39 - Norme Particolari
- ART. 40 - Zona di Completamento "B"
- ART. 41 - Zona di Espansione "C"
- ART. 41bis - Zona di Espansione "C" – Piano di Lottizzazione "La Palombaia"
- ART. 42 - Zona di ristrutturazione urbanistica ⁽¹⁾
⁽¹⁾ Articolo eliminato a seguito delle risultanze del Verbale di Consultazione

CAPITOLO VIII - ZONE PRODUTTIVE

- ART. 43 - *Zona Artigianale*
- ART. 44 - *Zona Artigianale di completamento*
- ART. 45 - *Attività Commerciali*
- ART. 46 - *Attività ricettive*
- ART. 47 - *Zona per Attrezzature Ricettive all'aria aperta*
- ART. 48 - *Zona per Attrezzature Ricettive: Alberghi*
- ART. 49 - *Cave e scavi*
- ART. 50 - *Zone agricole - Principi generali*
- ART. 51 - *Zonizzazione e specifica destinazione d'uso delle zone agricole*
- ART. 52 - *Attuazione del P.R.G. nelle Zone Agricole*
- ART. 53 - *Parametri di insediamento urbanistico-edilizio nelle zone agricole*

CAPITOLO IX - ZONE SPECIALI

ART. 54 - Zona speciali: generalità

CAPITOLO X - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 55 - Zona del Cimitero e di Rispetto Cimiteriale

ART. 56 - Zona di Rispetto dei Fossi

ART. 57 - Zona a Vincolo Idrogeologico

ART. 57bis - Zona a Vincolo Paesaggistico

ART. 57ter - Tutela delle zone di cui all'art. 80 della L.R. n. 18/83⁽¹⁾

⁽¹⁾ Articolo inserito in conformità al parere n. 2009/6440 del 03/09/2009, espresso dal Comitato Regionale per i Beni Ambientali e fatto proprio dal Consiglio Regionale con verbale n. 61/11 assunto nella seduta del 30/11/2010.

ART. 58 - Edifici e manufatti di particolare valore Storico-Artistico-Ambientale non ricadenti all'interno del perimetro del P.R.G.

ART. 58bis - Inserimento nelle NTA le prescrizioni del parere del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici per l'Abruzzo - Soprintendenza per i Beni Archeologici per L'Abruzzo"

⁽¹⁾ Articolo inserito in conformità al parere n. 603 del 24/01/2013.

CAPITOLO XI - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 59 - Norme transitorie

ART. 60 - Modifiche d'ufficio

ALLEGATI ALLE NORME:

ALLEGATO A

ALLEGATO B

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Finalità delle norme

Le Norme Tecniche di Attuazione insieme agli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale.

La presente normativa ha carattere tecnico, urbanistico, edilizio, igienico sanitario, ambientale per la disciplina di tutela, di uso del suolo e degli edifici, in riferimento agli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, agricoli, terziari, di servizio, e con riguardo alle specifiche destinazioni ai tipi e modalità di intervento, nel rispetto dei principi generali contenuti nella vigente legislazione.

In questo quadro le “Norme Tecniche di Attuazione” forniscono le prescrizioni per le iniziative private e pubbliche alla attuazione degli interventi edilizi.

ART. 2 - Applicazione del Piano Regolatore Generale

La disciplina urbanistico - edilizia dell'intero territorio comunale di Ocre viene regolata dal presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi e per gli effetti, nei testi rispettivamente in vigore, delle seguenti leggi e dei relativi regolamenti attuativi:

- Legge 17 Agosto 1942, n. 1150;
- Legge 28 Gennaio 1977, n. 10;
- Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;
- Legge 24 Marzo 1989, n. 122;
- Legge 17 Febbraio 1992, n. 179;
- Legge 26 Ottobre 1997, n. 447;
- Legge Regionale del 12 aprile 1983, n. 18 e successive modificazioni;
- Legge Regionale n. 11 del 03/03/1999;
- Legge Regionale n. 11 del 16/07/2008 “Nuove norme in materia di commercio”;
- D.P.R. n. 160 del 07/09/2010 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.”;
- Ex art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106;
- Legge Regionale n. 11 del 11/08/2011 n. 11 “Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche”;

Valgono inoltre, in aggiunta, i vincoli di cui alle leggi:

- R.D. 25 Luglio 1904, n. 523 (Vincolo idraulico – Acque pubbliche);
- R.D. 30/12/1923, n. 3267, Legge 950/67, D.P.R. 11/72 e Legge 47/75 (Vincolo idrogeologico e forestale);
- R.D. 27/7/11934, n. 1265 e D.P.R. 10/9/90, n. 285 (Vincolo cimiteriale);
- Legge 02/02/1974, n. 64 e decreti attuativi e O.P.C.M. n. 3274 del 20/03/03 (Vincolo sismico);
- Legge 09/01/1989, n. 13 (norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche);
- Legge Regionale 25/88 e successive modifiche ed integrazioni (Usi Civici);
- D.P.R. 24/05/1988 n. 236, modifica ed integrato dal D. L.gs. 11/05/99 n. 152 (Vincolo di salvaguardia delle risorse idriche);
- Decreto Legislativo del 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Vincolo di rispetto stradale);
- D.P.R. 08/09/1997 n. 357, modificato ed integrato dal D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120 “Regolamento recante

attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche”;

- Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137, D.L.gs. 22/01/04 n. 42 nel testo in vigore.

Infine, vengono recepite le Leggi Regionali n. 447 del 26/10/1997 (Legge quadro sull’inquinamento acustico) e la n. 16 del 23/10/2003 (Disciplina delle strutture ricettive all’aria aperta); in particolare per la legge 26 ottobre 1997 n. 447 il Comune di Ocre si doterà della zonizzazione relativa, oggetto di studio specifico.

Tenuto conto del fatto che il Comune di Ocre alla data attuale ha predisposto le redazioni di un *Piano economico di gestione dei patrimoni agro-silvo-pastorali*, vengono recepite le indicazioni e prescrizioni del Piano di Sviluppo Rurale della regione Abruzzo 2007/2013; con l’impegno per il Comune di dotarsi di apposito Regolamento per la gestione dei pascoli, con particolare riferimento alle *aree boscate* più avanti definite nel presente P.R.G..⁽¹⁾

⁽¹⁾ Comma inserito in conformità al parere prot. RA/71853 DH/11b del 05/07/2007 Direzione Agricoltura-Foreste-Alimentazione, Servizio Provinciale dell’Agricoltura Ufficio Territoriale per l’Agricoltura.

La disciplina urbanistico - edilizia si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all’esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e di trasformazione dell’ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre richiedere apposito Permesso di Costruire (già Concessione Edilizia) al Responsabile del Servizio Tecnico oppure presentare Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo in vigore, ottemperando al versamento del contributo di costruzione, se dovuto, di cui all’art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel rispetto di quanto prescritto dalla vigente legislazione regionale in materia.

ART. 3 – Leggi e Strumenti di pianificazione di livello superiore

Il P.R.G. è redatto nel rispetto delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione ad esso sovraordinati, nelle rispettive versioni aggiornate alla data odierna:

- Quadro di Riferimento Regionale;
- Piano Regionale Paesistico;
- Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico “Fenomeni Gravitazionali e Processi erosivi” (PAI);
- Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico “Difesa Alluvioni” (PSDA);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

La documentazione del Piano Regionale Paesistico (elaborati cartografici, relazione, Norme Tecniche Coordinate di Attuazione) forma parte integrante del presente P.R.G. e le prescrizioni grafiche e normative dello stesso sono vincolanti ai fini della compatibilità e della realizzazione degli interventi di cui al presente Piano Regolatore Generale.

Le tavole delle frazioni scala 1:2.000 con le previsioni di Piano – la serie P più avanti definita – sono redatte in base al recepimento e relativa proposta di variante al Piano Regionale Paesistico contenute in questa stessa variante generale al P.R.G.

La documentazione del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico “Fenomeni Gravitazionali e Processi erosivi” (PAI) (elaborati cartografici, relazioni, Norme Tecniche) formano parte integrante del presente P.R.G. e le prescrizioni grafiche e normative dello stesso sono vincolanti ai fini della compatibilità e della realizzazione degli interventi di cui al presente Piano Regolatore Generale.

Nei casi in cui i Piani Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico preveda una verifica o un più puntuale approfondimento sulla compatibilità della realizzazione dell’intervento proposto, il soggetto proponente, pubblico o privato, al fine di ottenere il nullaosta prescritto dalla normativa vigente in materia, deve integrare la usuale documentazione progettuale con gli elaborati e/o indagini previste dai Piani Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico.

In particolare si prescrive che nelle zone individuate negli elaborati di piano ove vi sia sovrapposizione tra le previsioni del presente P.R.G. e le zone interessate da pericolosità idrogeologica P3, P2, P1, da scarpate morfologiche, le prescrizioni dettate dalle "Norme di Attuazione" del PAI (artt. da 14 a 20 e s.m.i.) sono da intendersi quali misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6 bis, della Legge 183/89.

RECEPIMENTO DELLA LEGGE REGIONALE N. 11 del 16/07/2008

(Nuove norme in materia di commercio)

Il recepimento delle disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 11/2008 è effettuato con il presente P.R.G. sulla base delle disposizioni della Legge Regionale stessa, non essendo obbligatorio ai sensi della stessa L.R. per il Comune di Ocre uno strumento specifico di pianificazione delle attività commerciali.

Ai sensi della legge sono definiti montani i comuni della Regione ricadenti nel territorio delle Comunità Montane, compresi quelli parzialmente montani e le frazioni dei comuni esclusi per ampiezza demografica che siano distaccate dal capoluogo e comunque aventi una popolazione inferiore ai 1.500 abitanti.

Nei comuni e nelle zone di cui al comma precedente è consentito lo svolgimento delle attività commerciali in combinazione con altre attività economiche di qualsiasi genere purché nel rispetto delle norme igieniche e delle prescrizioni di impatto ambientale connesse ai tipi di intervento e comunque anche in deroga alle norme urbanistiche che attengono le destinazioni d'uso.

Si recepiscono le definizioni di commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio, superficie di vendita nel D.L.gs. 114/98 come recepite dalla L.R. n. 11 del 16/07/2008 nel testo in vigore.

Il decreto 114/98 non si applica in particolare agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n. 443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino al limite di cui all'art. 4, comma 1, lett. d), del D.L.gs. n. 114/1998 di un esercizio di vicinato, sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e possono essere effettuati in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

ART. 4 - Elaborati del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Ocre è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalla Relazione Illustrativa e dagli Elaborati Grafici allegati come qui di seguito specificati:

A – STUDIO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

Relazione conclusiva;

Relazione conclusiva aggiornata al giugno 2005

Tav. 1 - Carta Geolitologica

Tav. 2 - Carta Geomorfologia

Tav. 3 - Carta della edificabilità frazioni Valle-Cavalletto

Tav. 4 - Carta della edificabilità frazione di San Felice

Tav. 5 - Carta della edificabilità frazione di San Panfilo - Aggiornata al giugno 2005

Tav. 6 - Carta della edificabilità frazione di San Martino

B - COROGRAFIA – Conclusione del Procedimento Formativo

Tav. COR1 - Inquadramento territoriale 1:50.000

Tav. COR2 - P.R.P. Carta Uso del Suolo P.T.P. 1:25.000

Tav. COR3 - Il sistema dei vincoli 1:10.000

Tav. COR4 - Progetto Usi Civici 1:10.000

C - STATO DI FATTO – Conclusione del Procedimento Formativo

Tav. SF1	- Territorio comunale	1:10.000
Tav. SF2	- San Martino	1: 2.000
Tav. SF3	- San Panfilo	1: 2.000
Tav. SF4	- San Felice	1: 2.000
Tav. SF5	- Valle e Cavalletto	1: 2.000

D - PREVISIONI DI PIANO ADEGUATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI - Conclusione del Procedimento Formativo

Tav. Rel.	- Relazione Tecnica;	
Tav. Rel.-I	- Relazione Tecnica Integrativa;	
	Controdeduzioni Osservazioni	
Tav. P2	- Osservazioni 2006: San Martino	1: 2.000
Tav. P3	- Osservazioni 2006: San Panfilo	1: 2.000
Tav. P4	- Osservazioni 2006: San Felice	1: 2.000
Tav. P5	- Osservazioni 2006: Valle e Cavalletto	1: 2.000
Tav. P	- Tavola Sinottica	
Tav. P1	- P.R.G.: Territorio comunale	1:10.000
Tav. P2	- San Martino	1: 2.000
Tav. P3	- San Panfilo	1: 2.000
Tav. P4	- San Felice	1: 2.000
Tav. P5	- Valle e Cavalletto	1: 2.000
Tav. P-ALL	- P.R.G.: Zone Speciali (Art. 54 N.T.A.)	1: 2.000

Norme Tecniche di Attuazione – Aggiornate con le osservazioni accolte

Norme Tecniche di Attuazione – Aggiornate con le osservazioni accolte ed adeguate alle risultanze della Conferenza di servizi e VAS

Tav. P1:	P.R.G. e P.A.I.: Territorio Comunale	1:10.000
Tav. P2:	P.R.G. e P.A.I. – Aree di rischio: San Martino	1: 2.000
Tav. P2:	P.R.G. e P.A.I. – Aree di pericolosità: San Martino	1: 2.000
Tav. P3:	P.R.G. e P.A.I. – Aree di rischio: San Panfilo	1: 2.000
Tav. P3:	P.R.G. e P.A.I. – Aree di pericolosità: San Panfilo	1: 2.000
Tav. P4:	P.R.G. e P.A.I. – Aree di rischio: San Felice	1: 2.000
Tav. P4:	P.R.G. e P.A.I. – Aree di pericolosità: San Felice	1: 2.000
Tav. P5:	P.R.G. e P.A.I. – Aree di rischio: Valle e Cavalletto	1: 2.000
Tav. P5:	P.R.G. e P.A.I. – Aree di pericolosità: Valle e Cavalletto	1: 2.000

F - PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE 2005 - Conclusione del Procedimento Formativo

Elaborati progettuali aggiornati:

- alle osservazioni accolte con la deliberazione di C.C. n. 1 del 26/01/2007;
- alle risultanze della Conferenza di servizi e della VAS;
- alle indicazioni fornite in fase istruttoria dall'Ufficio Beni Ambientali della Regione Abruzzo;
- alle prescrizioni riportate nel parere n. 2009/6440 del 03/09/2009 espresso dal Comitato Regionale per i Beni Ambientali” fatto proprio dal Consiglio Regionale con verbale n. 61/11 assunto nella seduta del 30/11/2010;

Tav. Rel. - Appendice alla Relazione Tecnica Integrativa;

Tav. P	- Tavola Sinottica	
Tav. P1	- P.R.G.: Territorio comunale	1:10.000
Tav. P2	- San Martino	1: 2.000
Tav. P3	- San Panfilo	1: 2.000
Tav. P4	- San Felice	1: 2.000
Tav. P5	- Valle e Cavalletto	1: 2.000
Tav. P-ALL	- P.R.G.: Zone Speciali (Art. 54 N.T.A.)	1: 2.000
Norme Tecniche di Attuazione		

G - RECEPIMENTO CON MODIFICA DEL P.R.P. - Conclusione del Procedimento Formativo

Elaborati progettuali aggiornati:

- alle osservazioni accolte con la deliberazione di C.C. n. 1 del 26/01/2007;
- alle risultanze della Conferenza di servizi e della VAS;
- alle indicazioni fornite in fase istruttoria dall'Ufficio Beni Ambientali della Regione Abruzzo;
- alle prescrizioni riportate nel parere n. 2009/6440 del 03/09/2009 espresso dal Comitato Regionale per i Beni Ambientali" fatto proprio dal Consiglio Regionale con verbale n. 61/11 assunto nella seduta del 30/11/2010;

Tav. R-I	- Relazione Integrativa	
Tav. R0a	- P.R.G. - P.R.P.	1: 5.000
Tav. R0b	- P.R.G. - P.R.P.	1: 5.000
Tav. R1	- Territorio comunale	1:10.000
Tav. R2	- San Martino, sovrapposizione P.R.P. e P.R.G.	1: 2.000
Tav. R3	- San Panfilo, sovrapposizione P.R.P. e P.R.G.	1: 2.000
Tav. R4	- San Felice, sovrapposizione P.R.P. e P.R.G.	1: 2.000
Tav. R5	- Valle e Cavalletto, sovrapposizione P.R.P. e P.R.G.	1: 2.000
Tav. R6	- San Martino - Proposta di adeguamento	1: 2.000
Tav. R7	- San Panfilo - Proposta di adeguamento	1: 2.000
Tav. R8	- San Felice - Proposta di adeguamento	1: 2.000
Tav. R9	- Valle e Cavalletto - Proposta di adeguamento	1: 2.000
Tav. R10	- Zone Particolari, Sovrapposizione P.R.P. e P.R.G.	1: 2.000

H – VALUTAZIONE D'INCIDENZA

I – TRASPARENZA AMMINISTRATIVA ex art. 35 della Legge n. 18/83

A1:	Elenco Particellare;
Tav. TA1:	Trasparenza Amministrativa;
Tav. TA2:	Trasparenza Amministrativa;

L – ELABORATI VARIANTE SPECIFICA 2014

ART. 5 - Validità ed efficacia del Piano

Il P.R.G. ha un arco di validità così come definito all'art. 11 della Legge 1150 del 17/08/1942 ed all'art. 9 della L.R. 12/04/1983, n. 18, nei testi in vigore.

Esso può essere soggetto a revisioni periodiche o varianti specifiche nei modi e con le procedure di legge vigenti all'atto della modifica. Per le varianti che l'Amministrazione comunale intenderà adottare non è necessaria la preventiva autorizzazione, giusto art. 33 L.R. 12/04/1983, n. 18.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche.

Le previsioni del presente P.R.G. si intendono integrate da qualsiasi tipo di vincolo e limitazione d'uso del suolo derivanti da provvedimenti legislativi nazionali e regionali.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G., in caso di mancata rispondenza fra Norme Tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata rispondenza fra Elaborati Grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.

In caso di conflitto tra una o tutte le parti costituenti il Piano Regolatore Generale ed uno degli altri strumenti regolamentari del Comune che comunque incidano su questioni urbanistiche, prevarrà sempre la norma scritta su quella grafica.

In sede di applicazione del P.R.G., le misure leggibili graficamente si intendono arrotondabili per eccesso al metro lineare, in ragione dell'errore di graficismo come di prassi stabilito in 0,4 mm nelle tavole in scala 1:2.000. Inoltre qualora le linee grafiche che delimitano le diverse zone 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 asse o di zone di rispetto obbligatorie, ecc) le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra si possono intendere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o sulle mappe catastali.

ART. 6 - Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G.

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normativa di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento dovrà essere data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.R.G., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Per edifici ed impianti di proprietà pubblica si intendono quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (scuole, ospedali, chiese ... punto II art. 10 - cfr. capo II, lett. a, Circ. 01/03/1963 n. 518); in questo caso è derogabile anche il rapporto di edificabilità, fermo restando il perimetro degli spazi ad essi riservati nello strumento urbanistico.

Per edifici ed impianti di interesse pubblico si intendono quelli che pur non essendo costruiti da enti pubblici ma di diritto pubblico (INAIL, INPDAP, INPS, e similari), hanno un chiaro e diretto interesse pubblico sotto l'aspetto economico, culturale, etc. (conventi, poliambulatori, biblioteche, teatri, musei, silos, etc.). A tale categoria non appartengono gli edifici che pur avendo una destinazione di interesse pubblico, sono costituiti da privati. (cfr. Capo II, lett. c, Circ. 01/03/1963 n. 518)

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n. 1444, è consentita una rotazione fra dette destinazioni, su autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime previste nel Piano.

Gli elaborati di piano e le presenti Norme non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme statali e/o regionali, dei regolamenti attuativi o dei progetti approvati per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisprudenziali. Restano comunque valide le disposizioni e le procedure di cui alla legge 28/2/1985,

n. 47 ed alla L.R. 17/5/1985, n. 48 e successive modifiche ed integrazioni.

Le disposizioni della Legge Regionale 18 dicembre 2012, n. 62, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 92 del 21/12/2012 – Speciale, inerente: Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 49 del 31/10/2012 <<Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale n. 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)">> si applicano tenuto conto della deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 12/02/2013 e delle sue eventuali modifiche ed integrazioni.

ART. 7 - Rinvio al regolamento edilizio

Per tutto quanto attiene il Permesso di Costruire (PC), così come per la validità di esso e per le opere allo stesso soggette, si fa esplicito rinvio alle relative norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Allo stesso Regolamento Edilizio Comunale così come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001, nel testo in vigore, si rinvia per ciò che riguarda le opere che devono essere realizzate tramite la stipula di una Convenzione o soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), a Comunicazioni di Inizio Lavori (C.I.L.) ed a Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ed alle modalità che la regolano.

CAPITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 8 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Le previsioni fissate nel Piano Regolatore Generale si attuano, nel rispetto dei successivi articoli, secondo le seguenti distinte modalità:

- Intervento urbanistico preventivo;
- Intervento urbanistico - edilizio diretto;
- Intervento urbanistico - edilizio diretto convenzionato.

Le prescrizioni ed i grafici del P.R.G. individuano le modalità specifiche di attuazione.

In conformità alle singole prescrizioni di zona, di cui alle presenti Norme, possono essere edificate le aree dotate di opere di urbanizzazione primaria, ai sensi e per gli effetti della Legge 29/09/1964 n. 847.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o convenzione, seguendo lo schema riportato in **Allegato A**, nonché all'asservimento all'edificio previsto delle aree libere di pertinenza.

Art. 8bis- Modalità di attuazione del P.R.G.

Bando di attuazione - Recupero, trasferimento, ricollocazione di potenzialità edificatoria.

1. Al fine di promuovere e facilitare l'attuazione dello strumento urbanistico vengono individuati con specifica Variante - in contiguità con le zone già destinate dal vigente PRG alla conferma degli insediamenti esistenti o a nuovi interventi - degli ambiti definiti come "ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria, **assimilati a zone omogenee C speciali**", comprese fra il territorio urbanizzato individuato dal perimetro continuo di contenimento delle previsioni e indicazioni del PRG medesimo ed il restante territorio agricolo. **Tali ambiti possono ricomprendere al loro interno anche edifici realizzati in base alle Ordinanze Sindacali n. 121 del 27/05/2009, n. 167 del 28/08/2009, n. 246 del 05/03/2010 e n. 259 del 09/06/2010 in possesso dei requisiti previsti dall'Ordinanza stessa (vedi anche successivo comma 6 lettera d).**

Vengono infine individuate come zone omogenee C speciali altre aree isolate, così come asservite ai titoli formali esistenti, connesse a edifici realizzati in base alle Ordinanze già richiamate, alle quali si applicano le modalità attuative di cui al presente articolo e per le quali rimangono invariabili gli indici e parametri di cui al successivo comma 6 punto c).

2. L'individuazione degli ambiti di cui al comma 1 fa riferimento ai perimetri dei Centri urbanizzati individuati, per ciascun centro frazionale, ai sensi dell'art. 9 comma 2° lettera m) della L.R. n. 18/1983 e s.m. al momento dell'approvazione del Vigente PRG e riportato con apposita simbologia nelle tavole del Piano.

Tali ambiti vengono definiti quali "zone omogenee C speciali" a intervento diretto convenzionato, attuabili per sub compartì. L'indice di utilizzazione corrisponde alla quota della potenzialità che viene trasferita con le modalità e procedure previste ai commi successivi e non può essere superiore a lmc/mq.

3. Nel caso in cui aree incluse negli ambiti risultino già utilizzate in toto o in parte per l'applicazione degli indici relativamente ad interventi di tipo agricolo effettuati in conformità agli articoli 50, 51, 52, 53 del PRG, le stesse potranno essere interessate dalle procedure previste dal presente articolo, in ordine alla ricollocazione di quote di potenzialità edificatoria, solo a fronte di compensazione con altre aree a destinazione agricola a copertura dell'indice già utilizzato.

4. Al fine di programmare, promuovere e incentivare l'attuazione delle previsioni del P.R.G., l'Amministrazione Comunale - con apposita Delibera della Giunta - predispone periodicamente un apposito Avviso/Bando col quale invita i proprietari di aree edificabili a procedere all'attuazione delle previsioni di PRG o a segnalare, entro un termine fissato, la disponibilità a cedere al Comune o ai soggetti privati indicati al successivo comma 5, una quota di potenzialità edificatoria, fino ad un massimo del 50% - a fronte della riduzione proporzionale delle imposizioni fiscali (IMU e similari)- da trasferire e ricollocare secondo le procedure indicate ai commi successivi.

5. Le quote di potenzialità edificatoria di cui al precedente comma 4 potranno essere cedute direttamente al Comune o a proprietari di aree ricadenti all'interno degli "ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria" di cui al comma 1, ovvero ai proprietari di edifici realizzati in base alle Ordinanze Sindacali n. 121 del 27/05/2009, n. 167 del 28/08/2009, n. 246 del 05/03/2010 e n. 259 del 09/06/2010 in possesso dei requisiti previsti dall'Ordinanza stessa (vedi anche successivo comma 6 lettera d), **comprese le aree C speciali isolate così come asservite ai titoli formali esistenti, alle quali si applicano le modalità attuative di cui al presente articolo e per le quali rimangono invariabili gli indici e parametri di cui al successivo comma 6 punto c).** **La cessione della cubatura sia al Comune che al privato dovrà essere approvata dal Comune stesso e sarà oggetto di apposita convenzione, sottoscritta dai soggetti interessati, che indicherà modi tempi procedure ed oneri connessi.**

6. La potenzialità edificatoria ceduta al Comune ai sensi dei commi precedenti resterà a disposizione dell'Amministrazione Comunale che potrà utilizzarla per promuovere nuovi interventi secondo le modalità di seguito descritte:

Criteri per la ricollocazione della potenzialità acquisita direttamente dal Comune:

a)- L'Amministrazione Comunale, mediante apposito Avviso/Bando che contiene gli elementi quantitativi e normativi necessari, invita i proprietari che posseggono terreni ricadenti all'interno dei Perimetri degli "ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria" di cui al comma 1, a presentare una proposta di intervento per l'utilizzo delle potenzialità edificatorie messe a disposizione;

b)- Individuato il soggetto o i soggetti attuatori, l'intervento verrà realizzato mediante procedura per il rilascio del necessario Titolo con stipula di apposita convenzione (**Intervento edilizio diretto convenzionato - vedi**

successivo comma 11) che preveda i termini e modi di intervento, gli oneri a carico dei soggetti attuatori in ordine anche alle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento, che non potrà determinare una riduzione degli standard rispetto a quanto era previsto per le aree oggetto di decurtazione di potenzialità edificatoria (la quota di potenzialità recuperata e ricollocata secondo quanto previsto al presente comma dovrà dunque realizzare la relativa quota degli standard già prescritti ovvero la loro monetizzazione).

Il progetto esecutivo dell'intervento dovrà ottenere tutti i pareri, autorizzazioni e N.O. previsti dalle norme vigenti in materia di titoli abilitativi e dovrà altresì contenere le indicazioni dettagliate dei provvedimenti da assumere in ordine agli aspetti di mitigazione, di interventi compensativi e di corretto inserimento nel contesto ambientale, paesaggistico e urbano.

L'intervento sarà inoltre assoggettato all'onere perequativo di cui alle successive lettere e), f) e g);

c)- l'intervento sarà soggetto ai seguenti parametri:

Indice massimo di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$

(determinato dalla quota di potenzialità assegnata)

Altezza massima = non superiore a mt **7,50**

Distanze/distacchi = secondo quanto previsto all'art. 15

Rapporto di copertura R_c = non superiore al 35% S_f

Area di verde privato permeabile = non inferiore al 25%

Numero dei piani = 3 compreso piano terra o seminterrato

Attività ammesse = Vedi art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione

Parcheggi inerenti la costruzione = $1\text{mq}/10\text{mc}$ e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

La convenzione potrà inserire indicazioni e prescrizioni particolari in ordine alle caratteristiche tipologiche delle zone contermini e di quelle morfologiche e ambientali delle aree di intervento;

d)- Potranno partecipare all'Avviso/Bando di cui alla precedente lettera a) i proprietari di edifici realizzati in base alle Ordinanze Sindacali n. 121 del 27/05/2009, n. 167 del 28/08/2009, n. 246 del 05/03/2010 e n. 259 del 09/06/2010, che presentino i requisiti previsti dall'Ordinanza stessa per la trasformazione da temporanei a definitivi, **come specificato e indicato ai precedenti commi 1 e 4.**

e)- Le possibilità di utilizzo delle potenzialità edificatorie di cui alle lettere precedenti saranno assoggettate, oltre che agli oneri previsti per legge, a specifici oneri perequativi, a carico dei soggetti che ne usufruiranno, fissati da apposita delibera del Consiglio Comunale e oggetto di specifico disciplinare compreso nella convenzione di cui alla precedente lettera b) e la sua liquidazione avverrà contestualmente alla firma della convenzione stessa (vedi successivo comma 11);

f)- L'onere perequativo di cui alla precedente lettera e) potrà essere sostituito dalla cessione non onerosa per l'A.C. di aree già destinate dal vigente PRG alle dotazioni territoriali, ovvero di aree poste all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato di cui al comma 2 o ad essi limitrofi ovvero all'interno degli stessi ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento /ricollocazione di potenzialità edificatoria, aree che andranno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune prive di potenzialità edificatoria, da destinare ad usi di interesse pubblico, compresi interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica. La cessione delle aree sarà oggetto di apposito disciplinare compreso nella convenzione di cui alla precedente lettera b) e avverrà contestualmente alla firma della convenzione stessa;

g)- Allo scadere dei termini fissati dalla convenzione, qualora gli interventi previsti non siano stati attuati, fatte salve eventuali proroghe concesse per motivati e documentati impedimenti, la potenzialità edificatoria assegnata tornerà a disposizione dell'Amministrazione Comunale senza alcun onere per la

stessa: gli oneri perequativi, comprese le aree sostitutive, resteranno pertanto in pieno possesso dell'A.C. e potranno essere scontati nel caso di eventuale partecipazione dei medesimi soggetti o loro aventi causa agli Avvisi/Bandi successivi (vedi precedente lettera a).

7. Quote di potenzialità edificatoria ceduta direttamente da privato a privato.

L'utilizzazione della potenzialità edificatoria, ceduta ai privati previa approvazione da parte del Comune ai sensi dei commi 4 e 5 precedenti, avverrà mediante procedura per il rilascio del necessario Titolo abilitativo con stipula di apposita convenzione (Intervento edilizio diretto convenzionato) che preveda i termini e modi di intervento, gli oneri a carico dei soggetti attuatori in ordine anche alle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento, che non potrà determinare una riduzione degli standard rispetto a quanto era previsto per le aree oggetto di decurtazione di potenzialità edificatoria (la quota di potenzialità recuperata e ricollocata secondo quanto previsto al presente comma dovrà dunque realizzare la relativa quota degli standard già prescritti ovvero la loro monetizzazione). Il progetto esecutivo dell'intervento dovrà ottenere tutti i pareri, autorizzazioni e N.O. previsti dalle norme vigenti in materia di titoli abilitativi e dovrà altresì contenere le indicazioni dettagliate dei provvedimenti da assumere in ordine agli aspetti di mitigazione, di interventi compensativi e di corretto inserimento nel contesto ambientale, paesaggistico e urbano.

L'intervento sarà inoltre assoggettato all'onere perequativo di cui al precedente comma 6 lettere e) ed f) e sarà soggetto ai parametri già evidenziati al precedente comma 6 lettera c).

8. Prescrizione specifica riguardante gli ambiti di Valle/Cavalletto: gli interventi attuativi consentiti dalle presenti norme non dovranno interferire con l'impianto irriguo denominato "Bagno/Ocre", garantendo in qualsiasi momento gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con mezzi meccanici e personale.

9. Gli interventi attuativi dovranno in particolare rispettare le Norme del P.A.I., le distanze minime da fossi demaniali e corsi d'acqua RD 523/1904, il DM 14/01/2008 e Circolare 617/2009 LL.PP. E Del. C.R. Abruzzo 94/5 - 94/7 del 29/01/2008 e DM 14/01/2008 per la scelta delle fondazioni e dovranno prevedere idonee opere per il convogliamento e allontanamento delle acque meteoriche e superficiali.

10. Le possibilità di trasferimento di potenzialità edificatoria previste ai precedenti commi potrà avvenire fino al raggiungimento di una quota massima complessiva pari al 15% del dimensionamento globale del PRG approvato (144.200 mc), vale a dire 21.600 mc e risulteranno dalle annotazioni in apposito "registro" conservato presso l'Ufficio Tecnico e saranno oggetto di specifico aggiornamento del PRG che andrà a recepire le nuove situazioni urbanistiche delle aree interessate, senza che ciò costituisca variante al PRG medesimo.

11. Tutte le possibilità di trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria previste dal presente articolo si attuano secondo il "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ART. 8bis DELLE NORME TECNICHE DEL VIGENTE PRG" riportato nell' **ALLEGATO B** alla fine delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, insieme agli schemi di Convenzione da adattarsi di volta in volta a secondo della tipologia dell'intervento.

Il Regolamento e gli schemi di cui all'ALLEGATO B sono da intendersi come tracce e potranno essere aggiornati dalla Giunta Comunale.

ART. 9 - Intervento urbanistico preventivo

I piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica e/o privata sono formati ed approvati secondo le norme di cui alla L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

Nelle zone ove è prescritto, il rilascio del Permesso di Costruire e/o di ogni altra autorizzazione richiesta dalle vigenti leggi in materia, è subordinato all'entrata in vigore del Piano Urbanistico Preventivo.

L'intervento urbanistico preventivo, nel rispetto delle presenti Norme e delle indicazioni degli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, può essere:

- di iniziativa pubblica;
- di iniziativa privata;
- di iniziativa pubblica – privata.

Nell'intervento urbanistico preventivo le superfici per realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi del DM 02/04/1968, n. 1444, devono essere cedute in proprietà al Comune di Ocre, fermo restando che gli impegni di gestione e manutenzione delle stesse devono essere esplicitamente previsti negli atti convenzionali.

ART. 9.1 - Piani di iniziativa pubblica

Sono Piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica, interessanti il presente Piano:

- 1) i Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.) di cui all'art. 13 della L. n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni e all'art. 18 e seguenti della L.R. 12/04/1983 n. 18 nel testo vigente;
- 2) i Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (P.R.P.E.) ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n. 457 e dell'art. 27 e seguenti della L.R. 12/04/1983 n. 18 nel testo vigente;
- 3) i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 25 della L.R. 12/04/1983 n. 18 nel testo vigente.
- 4) i Piani dell'Edilizia di tipo Economico e Popolare (P.E.E.P.) di cui all'art. 24 della L.R. 18/83 nel testo vigente.
- 5) Progetto Urbanistico di Intervento Coordinato (P.U.I.C.) è costituito da un progetto unitario di attuazione, esteso alla superficie di intervento indicata negli elaborati grafici di P.R.G., contenente le singole destinazioni d'uso e le prescrizioni di natura edilizia per la sistemazione generale dell'area.

Il Progetto Urbanistico di Intervento Coordinato (P.U.I.C.) segue le procedure dell'art. 20 e dell'art. 21 della L.R. n. 18/83 nel testo in vigore.

I contenuti minimi del Progetto Urbanistico di Intervento Coordinato (P.U.I.C.) devono riguardare in appropriate elaborazioni grafiche:

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Destinazione urbanistica ed eventuali norme edilizie di dettaglio;
- Strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico, qualora previsti nelle specifiche norme di zona;
- Impianti tecnologici e servizi a rete;
- Altri eventuali impianti a rete;
- Area destinata a verde pubblico;
- La localizzazione degli allineamenti di massimo ingombro degli edifici.

In ogni caso il Progetto Urbanistico di Intervento Coordinato (P.U.I.C.) deve garantire l'allaccio ai pubblici servizi e gli accessi all'area da sistemare e deve essere sempre garantito il rispetto della dotazione minima inderogabile prescritta dal DM 02/04/1968, n. 1444.

I Volumi e/o le superfici edificate dei fabbricati che insistono su aree assoggettate a P.U.I.C. concorrono alla determinazione della Volumetria/Superficie edificabile complessivamente espressa dall'ambito d'intervento.

ART. 9.2 - Piani di iniziativa privata

Sono piani urbanistici preventivi di iniziativa privata, interessanti il presente Piano:

- 1) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.d.L.), riferiti ad un comparto di attuazione individuato nelle tavole del P.R.G., di cui all'art. 28 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art. 22 e seguenti della L.R. 12/04/1983 n. 18 nel testo vigente; si attuano mediante la redazione di un Piano di lottizzazione approvato secondo le modalità della L.R. 18/83 e la stipula di una convenzione tra il Comune e i soggetti proponenti, vedi **Allegato A** alle presenti Norme;
- 2) Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.). Il Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.) è costituito da un progetto unitario di attuazione, esteso alla superficie di intervento prevista dalle norme di zona o indicata dagli elaborati grafici di P.R.G., contenente le singole destinazioni d'uso e le prescrizioni di natura edilizia, e per la sistemazione generale dell'area nonché da una convenzione da stipularsi tra il Comune e le

proprietà interessate riguardante i tempi e i modi di attuazione dell'intervento seguendo lo schema riportato nell'**Allegato A** alle presenti Norme – ha contenuti, indici e parametri della zona urbanistica nella quale è proposto, si attua con la procedura ordinaria del progetto edilizio attraverso il rilascio dei prescritti provvedimenti edilizi ai fini della completa attuazione degli interventi previsti.

Il Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.), limitatamente alle Zone Residenziali di Espansione, è prescritto qualora sia prevista dalle norme di zona e negli elaborati di piano e la superficie complessiva della zona graficizzata sulle tavole di piano, indicate con il numero 2, sia superiore ai 5000 mq ed inferiore agli 8000 mq.

In caso di superfici inferiori e/o fino ai 5000 mq e l'area è servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria è possibile procedere all'attuazione del Piano attraverso il rilascio di un Permesso di Costruire previa la stipula di una convenzione regolante i rapporti tra il proponente l'intervento e l'Amministrazione Comunale, di cui ai successivi articoli 9bis e 9 ter delle presenti Norme, seguendo lo schema riportato nell'**Allegato A** alle presenti Norme, che definisca in dettaglio le modalità e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti. Il Permesso di Costruire convenzionato è strumento previsto nel presente P.R.G. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi. Il Permesso di Costruire convenzionato deve essere richiesto qualora la complessiva superficie dell'area graficizzata nelle planimetrie di Piano, indicata con il numero 1, risulti avere un superficie fino a 5.000 mq e venga reperita la dotazione minima di standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico. E' fatta salva comunque la possibilità di procedere in conformità a quanto previsto all'art. 13 delle presenti Norme. Il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dalla stipulazione, tra Amministrazione Comunale e concessionario, della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere, a cura del Comune ed a spese del concessionario nei registri immobiliari.

Il Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.) conforme alle presenti Norme è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del Responsabile del Servizio Tecnico.

Il P.E.U. è presentato al Comune da soggetti privati proprietari o aventi titolo dell'intero comparto assoggettato a P.E.U. ai sensi dei precedenti commi, e dopo l'approvazione della Giunta Comunale si procederà alla stipula di una convenzione tra Comune e privati proponenti - vedi **Allegato A** alle presenti Norme – fatta salva comunque la possibilità di procedere in conformità a quanto previsto all'art. 13 come già precisato, ha contenuti, indici e parametri della zona urbanistica nella quale è proposto, si attua con la procedura ordinaria del progetto edilizio attraverso il rilascio del Permesso di Costruire.

I contenuti minimi del Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.) devono riguardare in appropriate elaborazioni grafiche:

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Destinazione urbanistica ed eventuali norme edilizie di dettaglio;
- Strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico, qualora previste nelle specifiche norme di zona;
- Impianti tecnologici e servizi a rete;
- Altri eventuali impianti a rete;
- Area destinata a verde pubblico;
- Cessione di aree e tempi di attuazione;
- La localizzazione degli allineamenti di massimo ingombro degli edifici;
- Tempi massimi di esecuzione e cessione;
- Modalità delle cessioni delle opere, aree ed impianti;
- Inadempienze e garanzie;
- Trascrizione e spese;
- Schema di dettagli della convenzione sulla base dello schema di cui all'**Allegato A**;

In ogni caso il Progetto Esecutivo Urbanistico deve garantire l'allaccio ai pubblici servizi e gli accessi all'area da sistemare e deve essere sempre garantito il rispetto della dotazione minima inderogabile prescritta dal DM 02/04/1968, n. 1444. Le quantità minime degli spazi pubblici sono riportate nelle relative destinazioni di zona.

I Volumi e/o le superfici edificate dei fabbricati che insistono su aree assoggettate a P.E.U. concorrono alla determinazione della Volumetria/Superficie edificabile complessivamente espressa dall'ambito d'intervento.

ART. 9.3 - Piani di iniziativa pubblico - privata

Sono piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblico – privata in cui i soggetti proponenti possono essere riuniti in consorzio o associati tra loro:

- 1) Programma Integrato d'intervento di cui all'art. 30 bis della L.R. 12/04/1983 n. 18 nel testo vigente;
- 2) Programma di Recupero Urbano di cui all'art. 30 ter della L.R. 12/04/1983 n. 18 nel testo vigente.

ART. 9bis - Intervento edilizio diretto convenzionato

L'intervento edilizio diretto convenzionato consente l'edificazione dei singoli lotti previa redazione di un progetto unitario, esteso all'intera previsione di P.R.G. nel rispetto dei limiti di cui al successivo comma 3, e stipula di una convenzione regolante i rapporti tra il proponente l'intervento e l'Amministrazione Comunale seguendo lo schema riportato nell'**Allegato A** delle presenti Norme.

Il Permesso di Costruire convenzionato è strumento previsto nel presente P.R.G. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

Il Permesso di Costruire convenzionato deve essere richiesto qualora la St complessiva della zona graficizzata nelle planimetrie di Piano risulti inferiore a 5.000 mq e venga reperita la dotazione minima di standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Inoltre il Permesso di Costruire convenzionato è necessaria in caso di esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del concessionario.

Il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dalla stipulazione, tra Amministrazione Comunale e concessionario, della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere, a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo espressamente si rimanda, per quanto attinente, al punto 2 del precedente art 9.2 ed al successivo art. 9ter delle presenti Norme nonché alla vigente legislazione in materia.

ART. 9ter - Convenzionamento degli interventi

La convenzione richiesta, quale atto integrante degli interventi di cui ai precedenti articoli 9 e 9bis deve contenere, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 23, comma 4, della L.R. n. 18/83 e del rispetto del D.L.gs. 163/06 per quanto attinente, in modo specifico da parte dei proprietari o aventi titolo interessati i seguenti impegni:

- a) attuare direttamente le opere primarie mancanti e gli allacciamenti degli edifici previsti alle reti esistenti o in via di realizzazione;
- b) realizzare gli interventi ammessi nel contesto della zona interessata in conformità alla normativa ed agli elaborati del presente piano;
- c) eseguire direttamente i servizi secondari (verde naturale, attrezzato, spazi pubblici, etc.), successivamente indicati alla presente normativa per ciascuna zona;
- d) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione, non superiore a 10 anni, che comunque dovranno essere terminati e collaudati prima del rilascio del certificato di agibilità;
- e) pagare la quota relativa al contributo inerente l'urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione qualora prevista dalle vigente legislazione in materia.

La realizzazione e la cessione gratuita delle opere di cui alle precedenti lett. a) e c) da parte dei proprietari delle aree ricomprese negli ambiti assoggettati a P.E.U. e Intervento edilizio diretto convenzionato, dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni del vigente Codice degli Appalti, art. 32 e successive modifiche ed integrazioni.

I proprietari o aventi titolo degli edifici dei comparti interessati potranno, qualora richiesto, convenzionare gli interventi del presente piano ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al fine di conseguire le agevolazioni creditizie e fiscali della legge suindicata.

In ogni caso il convenzionamento dovrà avvenire in base allo schema di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 23 L.R. 12 aprile 1983, n. 18 nei testi in vigore, avendo valore indicativo quello allegato alle presenti Norme il quale dovrà contenere, ovviamente, anche gli impegni di carattere generale prescritti dal primo comma del presente articolo.

ART. 10 - Inserimento nel P.R.G. degli strumenti attuativi approvati dal Comune di Ocre

Vengono recepite, per quanto ancora applicabili, le previsioni dei Piani Attuativi già approvati dall'Amministrazione Comunale di Ocre quindi inserite all'interno del presente P.R.G. ed in particolare:

- le previsioni del vigente Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (P.R.P.E.), per quanto ancora compatibili, redatto dall'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge n. 457 del 05/08/1978 e della legge Regionale n. 70 del 27/04/1995 e successive modifiche ed integrazioni;

- le previsioni del vigente Piano degli Insediamenti Produttivi di Cavalletto (P.I.P.);
- le previsioni del vigente Piano di Lottizzazione relativo alla “Zona Speciale A” denominata “Tor D’Aveia”, localizzata nella frazione di San Felice;
- le previsioni del vigente Piano di Lottizzazione “La Palombaia”, localizzato nella frazione di Cavalletto;
- le previsioni del “Piano di Ricostruzione del Comune di Ocre – Art. 14bis della Legge 77/2009 e Art. 67 quinquies della Legge 134/2012”.

ART. 10bis – Inserimento nel P.R.G. delle varianti specifiche

Vengono recepite le previsioni delle varianti specifiche già approvate dall’Amministrazione Comunale di Ocre, quindi inserite all’interno della cartografia del presente P.R.G., ed in particolare:

a) Variante urbanistica effettuata ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010 localizzata nella frazione di Cavalletto (indicato con apposita campitura nell’elaborato di Piano P5 “Previsioni di Piano” con il n. 1);

b) Permesso di Costruire rilasciato in variante al vigente PRG, ai sensi e per gli effetti dell’art. 10, comma 6, della Legge 5 febbraio 1992 n. 104, localizzato nella frazione di Cavalletto (indicato con apposita campitura nell’elaborato di Piano P5 “Previsioni di Piano” con il n. 2);

c) Variante urbanistica effettuata ai sensi dell’art. 19 del D.P.R. 327/2001 localizzata nella frazione di Valle (indicato con apposita campitura nell’elaborato di Piano P5 “Previsioni di Piano” con il n. 3).

ART. 10ter – Interventi aree MAP e MUSP eseguiti a seguito dell’evento sismico del 06/04/2009

Le aree ricomprese nei progetti urbanistico/edilizi predisposti a seguito dell’evento sismico del 06/04/2009 sono state individuate negli elaborati grafici di Piano con specifica campitura senza specificazione della loro destinazione d’uso. Le stesse non concorrono al dimensionamento del presente Piano ed alla sua concreta attuazione rinviando a successivi e specifici provvedimenti urbanistico-edilizi e/o regolamentari per la loro eventuale e successiva utilizzazione a seguito del completamento dell’attuazione delle procedure poste in essere dalla normativa attinente a ricostruzione socio-economica e culturale del tessuto sociale, degli edifici e delle aree che sono state interessate dall’evento sismico.

CAPITOLO III : PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 11 – Opere di Urbanizzazione ed assimilate - Costi

Le opere di urbanizzazione sono così specificate nell'art. 2 della Legge Regionale 23/09/1998, n. 89:

Opere di urbanizzazione primaria:

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

Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali ed altri uffici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere;
- centri sociali civici;
- attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere;
- parcheggi pubblici di cui al punto d) dell'art. 3 D.M. n. 1444/68.

Opere di urbanizzazione generale:

- spese di progettazione (urbanistica, edilizia civile, industriale, pubblica).

Sono assimilate alle opere di urbanizzazione tutte le infrastrutture primarie relative agli agglomerati delle aree per gli insediamenti produttivi individuate ai sensi e con le procedure di cui all'art. 27 della Legge n. 865/71.

Sono egualmente considerate opere di urbanizzazione, le opere necessarie ad allacciare l'area o la zona di intervento ai pubblici esercizi.

L'urbanizzazione è ammessa sulle parti di territorio che il Piano Regolatore Generale destina a nuovi insediamenti ed esclusivamente in attuazione di strumenti urbanistici preventivi, di iniziativa pubblica o privata, così come definiti all'art. 9 delle presenti Norme.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi per zone residenziali dovrà essere comunque assicurata la fruibilità, per ogni abitante, delle seguenti dotazioni minime inderogabili:

- aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo): mq 4,50 per abitante;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre): mq 2,00 per abitante;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l'esclusione delle fasce verdi lungo le strade: mq 15,00 per abitante;
- aree per parcheggi: mq 2,50 per abitante (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n. 765 così come modificato dal secondo comma dell'art. 2 della Legge n. 122/89).

Ai fini del dimensionamento e della verifica delle quantità minime di cui al precedente comma, ad ogni abitante da

insediare sono da attribuire 100 mc di volume residenziale.

Nella redazione di piani di attuazione relativi a tutto il piano regolatore è possibile in accordo con l'amministrazione comunale, prevedere la realizzazione, da parte di privati, di opere di urbanizzazione secondaria o di edifici di uso pubblico al di fuori del perimetro del piano di attuazione.

Le aree destinate a parcheggio, verde ed attrezzature pubbliche sono generalmente localizzate nelle planimetrie di Piano. Altre aree per parcheggio, verde e attrezzature pubbliche a servizio di singole porzioni dell'abitato dovranno essere reperite nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni, gli indici e le percentuali relative alle varie zone e sottozone.

La quantità di aree destinate a spazi pubblici non potrà in ogni caso essere inferiore ai totali previsti, pur ammettendosi una diversa distribuzione per le diverse categorie di servizio, ove la ripartizione percentuale è garantita a livello di frazione.

La determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 nel testo vigente, vale a dire l'incidenza della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione, è determinato sulla scorta della L.R. 23/09/1998, n. 89 e successive modifiche ed integrazioni e dei provvedimenti comunali adottati in forza della legislazione richiamata.

ART. 12 - Deliberazione comunale sugli Oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono rappresentati dai costi monetari necessari per la concreta attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e degli eventuali costi monetari sostitutivi della cessione di aree di cui all'art. 8 e 17 della Legge 06/08/1967, n. 765 nonché dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968 e dell'art. 16 del DPR 380/2001 nei testi in vigore.

Tali oneri, ai sensi degli artt. 8 e 10 della Legge 06/09/1967, n. 765 e dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono da addebitarsi ai privati o agli Enti che procedono all'attuazione del P.R.G. nelle sue diverse forme nei termini previsti al successivo comma.

Il Consiglio Comunale delibera, per tutte le diverse zone, l'incidenza degli oneri suddetti sulla base delle tabelle parametriche Regionali di cui alla L.R. 23/09/1998, n. 89 e successive modifiche ed integrazioni; in assenza di tali tabelle vale comunque la deliberazione Consiliare vigente. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 23/09/1998, n. 89, nel testo in vigore, si procederà periodicamente all'aggiornamento e/o adeguamento delle tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale ai fini del recepimento della L.R. 23/09/1998, n. 89.

ART. 13 - Oneri sostitutivi - Monetizzazione di opere o aree di urbanizzazione non cedibili e/o inutilizzabili

A scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, il titolare del Permesso di Costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e nel rispetto dell'art. 32, comma 1 lett. g) e art 122, comma 8, D.L.gs. n. 163/2006.

La suddetta possibilità si intende estesa anche ai casi di opere di urbanizzazione secondaria relative a standards previsti dal P.R.G. per gli interventi urbanistici preventivi, fermo restando il rispetto del richiamato D.L.gs. n. 163/2006.

Previa approvazione di uno specifico Regolamento Comunale e fermi restanti i limiti fissati dall'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C.P., è possibile monetizzare la cessione delle aree destinate ad urbanizzazioni previste nelle aree attuate tramite intervento edilizio diretto convenzionato.

ART. 14 – Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

Tutti i parametri urbanistici ed edilizi sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo riutilizzo ai fini edificatori di tali superfici.

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani di lottizzazione e nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli delle presenti Norme.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione dei singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.

Nel caso di strumenti di attuazione quali i Piani Particolareggiati, il volume e/o la superficie utile complessiva, risultante dall'applicazione di eventuali indici di fabbricabilità fondiaria e/o di utilizzazione fondiaria alla superficie dei lotti netti edificabili, non dovrà risultare comunque superiore al volume e/o alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e/o di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale di intervento.

Nei casi in cui la situazione catastale non consenta una facile e corretta applicazione delle presenti Norme, il Sindaco ha la facoltà di ricorrere alla procedure di cui all'art. 22 della Legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella come definita nel presente articolo con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G. o dal piano di attuazione.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento diretto o tramite "comparto" di attuazione, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti e dei comparti, se non demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e/o territoriale.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici sono ammesse densità fondiarie pari all'edificio esistente anche se maggiori di quelle consentite, con esclusione di eventuali premi di cubatura previsti dalle presenti norme se con il premio di cubatura si superano gli indici di zona.

Sono sempre fatte salve le prescrizioni per le zone sismiche relativamente ai distacchi tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade aperte al pubblico transito.

In sede di attuazione del P.R.G., limitatamente alle zone sottoposte a piani particolareggiati o lottizzazioni, sono possibili deroghe ai limiti di distanza dei confini e tra i fabbricati in conformità a quanto prescritto dall'art. 9, ultimo comma, D.M. 02/04/1968, n. 1444.

Ai fini dell'utilizzazione del territorio comunale, per qualunque attività che comporti trasformazioni urbanistiche e/o edilizie e per ogni altra attuazione delle previsioni del P.R.G., ferme restando le previsioni stesse e l'applicazione integrale delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio si stabiliscono i seguenti parametri urbanistici:

St - Superficie territoriale (mq)

E' rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e della superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2). La Superficie territoriale (St) si misura al netto delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G. perimetralmente all'area.

It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume costruibile (V), come definito al successivo art. 15, e la superficie territoriale (St) di cui sopra. Esso si applica soltanto nella redazione di strumenti di pianificazione attuativi.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' il rapporto (mq/mq) tra la superficie edificabile (Se), come definita al successivo art. 15, e la superficie territoriale (St) di cui sopra.

Sf - Superficie fondiaria (mq)

La superficie fondiaria (Sf) è rappresentata dall'area edificatoria corrispondente alla St al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e quelle secondarie. La superficie fondiaria nelle zone soggette ad intervento diretto, è rappresentata dalla superficie circoscritta da recinzioni o da confini di proprietà e corrisponde al lotto da asservire alla costruzione al lordo delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.R.G., solo se cedute gratuitamente al Comune.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il rapporto fra il volume costruibile (V), come definito al successivo art. 15, e la Superficie Fondiaria (Sf).

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie edificabile (Se), come definita al successivo art. 15, e la Superficie Fondiaria (Sf).

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).

Si - Superficie d'involuppo (mq)

E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'Area occupata (Ao) dalla costruzione, o dal loro prolungamento.

Ai - Area insediabile (mq)

E' l'area risultante dalla Superficie d'involuppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano.

Sc - Superficie coperta (mq)

Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali con l'esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline, sporti di gronda, etc.

Rc - Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie del lotto o fondiaria (Sf). Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella su cui applicare l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Us - Indice di utilizzazione del suolo (mq/mq)

Esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione (Ao) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf) o comunque impegnata a fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.

H - Altezza massima degli edifici (mt)

L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico (generale o di attuazione) o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnologici (extra-corsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, camini, canne fumarie, etc.), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Rappresenta la media delle altezze delle varie fronti.

Quando la linea di sistemazione esterna non sia orizzontale:

- per gli edifici con copertura piana l'altezza massima sarà la media delle altezze medie calcolate sui vari fronti dell'edificio;
- per edifici con copertura a tetto:
- con falde di inclinazione inferiore al 35% l'altezza massima sarà la media ponderale delle altezze misurate, sui vari fronti dell'edificio, alla linea orizzontale di gronda o di colmo nel caso di copertura monoclinale rapportate allo sviluppo superficiale dei diversi fronti dell'edificio stesso ;
- con falde di inclinazione inferiore al 35% l'altezza massima sarà la media ponderale delle altezze misurate, sui vari fronti dell'edificio, alla linea orizzontale di gronda o di colmo nel caso di copertura monoclinale rapportate allo sviluppo superficiale dei diversi fronti dell'edificio stesso;
- con falde di inclinazione superiore al 35% l'altezza massima sarà la media ponderale delle altezze misurate a 2/3 della proiezione verticale del tetto (sui vari fronti dell'edificio) rapportate allo sviluppo superficiale dei diversi fronti dell'edificio stesso ; in ogni caso la maggiore di tali medie non potrà superare di ml 2,00 l'altezza

massima consentita.

La media ponderale si calcola tramite la seguente formula :

H_i = altezza fronte iesima

s_i = superficie parete iesima alla quale si riferisce l'altezza h_i

$H_m = (s_1 \times h_1) + (s_2 \times h_2) + (s_3 \times h_3) \dots \dots / (s_1 + s_2 + s_3 + \dots \dots)$

Nel caso di coperture a più falde l'altezza massima è quella che si ottiene applicando gli stessi criteri di calcolo di cui ai punti precedenti ai piani ideali verticali passanti in corrispondenza delle pareti in ritiro.

S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggio di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area nonché delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 e dell'art. 2 della Legge Regionale 23/09/1998, n. 89. In particolare la superficie per opere di urbanizzazione primaria è comprensiva delle opere di cui al precedente art. 11 delle presenti Norme.

S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 e dell'art. 2 della Legge Regionale 23/09/1998, n. 89. In particolare la superficie per opere di urbanizzazione secondaria è comprensiva delle opere di cui al precedente art. 11 delle presenti Norme.

ART. 15 - Parametri edilizi

Per le finalità precisate nel precedente art. 14, si definiscono i seguenti parametri edilizi:

Se - Superficie edificabile (mq)

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali di raccolta rifiuti solidi, etc.).

Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati e piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'Area occupata dell'edificio (Ao);
- i locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30 % della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, etc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a mt 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile; il rapporto tra la superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia, e la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: $Se/Sf < Uf$.
- i porticati pubblici o quelli privati se aperti su almeno tre lati e non eccedenti il 25% della superficie utile lorda complessiva del piano terra;
- le pareti non abitabile dei sottotetti risultanti da copertura a falda inclinata che abbia una imposta non superiore a cm 50 ed una altezza massima non superiore a mt 2,70 ;
- le logge, terrazzi, balconi e pensiline di collegamento in genere aperte sulle pareti verticali;

V - Volume costruibile (mc)

E' dato dal prodotto delle superfici edificabili (Se), così come sopra calcolate, per le altezze lorde di piano.

L'altezza lorda di piano si misura:

- per i piani rialzati, piani terra e piani intermedi: dall'intradosso del solaio di calpestio (finito) all'intradosso del solaio soprastante (finito);
- per il piano sottotetto (relativamente alla parte abitabile) dall'intradosso del solaio di calpestio all'intradosso medio del solaio di copertura.

Volumi in aggetto

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.

I bow-windows sono vietati verso i confini interni, se a distanza inferiore ai limiti prescritti, salvo il caso di specifiche indicazioni contenute in previsioni planivolumetriche di dettaglio del P.R.G. e del Piano Attuativo.

Hf - Altezza di ciascun fronte di fabbricato (mt)

Per fronte del fabbricato si intende ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

Per linea di terra si intende:

- quella definita dall'eventuale piano stradale di accesso al lotto se limitrofo ad una strada;
- quella definita dalla quota minore di eventuali strade (se più di una) limitrofe al lotto;
- quella della sistemazione esterna dell'edificio che comunque non può eccedere mt 1,00 dalla quota originale del terreno nel punto più basso, se il terreno è in pendenza, e mt 0,30 se il terreno è pianeggiante.

Per linea di copertura si deve intendere:

- quella definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura;
- quella del piano del medesimo terrazzo (in assenza del parapetto) con esclusione dell'eventuale camera d'aria ;
- l'intradosso della linea di gronda orizzontale del tetto se il medesimo ha pendenza inferiore al 35%;
- quella individuata dai 2/3 della proiezione verticale del tetto se questo ha pendenza superiore al 35%;

n - Numero di piani

E' il numero massimo dei piani abitabili fuori terra, compreso il seminterrato ed il sottotetto abitabile ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

D - Distacco minimo dai confini (mt)

E' la distanza fra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea del confine di proprietà o di divisione di zona, con esclusione delle linee di divisione delle aree destinate a spazi di sosta, manovra e di rispetto stradale per i quali valgono le norme riportate negli articoli del presente testo relative alle singole zone.

I limiti di distanza devono essere rispettati secondo le singole prescrizioni di zona dai confini di proprietà, dai confini di zona, dagli altri fabbricati, nonché fra le pareti con almeno una finestra del fabbricato stesso.

Devono comunque essere fatti salvi in ogni caso i limiti di distanza dei fabbricati, previsti nell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, nei casi di restauro e ristrutturazione, e nel caso di nuovi edifici.

Per le sole distanze fra i corpi di fabbrica interni agli interventi urbanistici preventivi sono ammesse distanze inferiori purché nel rispetto delle Norme Sismiche vigenti.

Per i nuovi fabbricati di qualunque tipo, i limiti di distanza dal ciglio stradale sono quelli indicati nel prosieguo del presente articolo, sotto la voce **Ds – Distacco dalle strade (mt): Fasce di rispetto/Limite di arretramento**.

Distacchi dai confini di proprietà:

- a 5,00 metri per edifici con pareti con almeno una finestra; m 10 tra pareti antistanti di cui almeno una con una finestra; in ogni caso non inferiore all'altezza del fabbricato più alto;
- a 3,00 metri dal confine, per edifici con pareti senza finestre, quando vi è accordo tra i proprietari confinanti a mezzo di atto trascrivibile;
- a confine secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle distanze tra pareti con almeno una finestra:
 - in aderenza ad edificio esistente, nella misura massima della sagoma dell'edificio esistente a confine, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art. 877 C.C.) nel rispetto della soluzione preesistente o previo accordo con il confinante, redatto in forma di atto pubblico o scrittura privata

- autenticata;
- con comunione del muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno o del terreno utilizzati, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art. 874 C. C.)
- con semplice innesto del muro del confinante, previo pagamento dell'indennità di cui all'art. 876 C.C.
- quando vi è accordo tra i proprietari confinanti a mezzo di atto trascrivibile.

Nel solo caso di lotto di unico proprietario comprendente parte di zona edificabile e parte di zona agricola è possibile edificare sull'intero lotto purché la traslazione non sia superiore alla distanza minima dai confini nella zona edificabile di proprietà prevista nelle zone agricole. In tutti gli altri casi vanno rispettati i limiti di cui al presente articolo.

Restano esclusi dalla suddetta misura, fermi restando i limiti di cui ai successivi commi:

- i balconi se sporgenti per meno di mt 1,50;
- gli sporti di gronda;
- le logge aperte su due lati se prive di pilastri sui lati aperti;
- le scale aperte se sporgenti mt 1,20 per rampa;
- gli aggetti chiusi (cioè canne fumarie, cavedii per canalizzazioni tecnologiche, ecc.) di sporgenza non superiore a cm 60 e larghezza non superiore a mt 1,00.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati :

- aggetti e sporgenze di qualunque specie superiori a cm 10 al di sotto dell'altezza di mt 3,50 dal piano del marciapiede al di sotto dello sporto;
- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt 3,00 dal piano di calpestio di pubblico passaggio, se non opportunamente arretrati.

Gli aggetti di qualsiasi tipo (balconi aperti, logge aperte su due lati, bow-windows) prospettanti sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt 4,00 e in ogni suo punto l'aggetto non sia posto ad altezza inferiore a mt 3,50 dal piano di marciapiede, o a mt 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Per larghezze stradali maggiori di mt 4,00 gli aggetti sono ammessi ma devono assicurare l'esistenza di una corsia di larghezza almeno pari a mt 4,00.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Gli aggetti di cui al comma precedente non debbono sporgere, in ogni caso, dal filo del fabbricato più della larghezza del marciapiede o, in assenza del medesimo, più di 1/10 della larghezza della strada o del distacco, eventualmente previsto nelle singole zone, delle pubbliche strade.

Solo per gli sporti di gronda su strade pubbliche o private è consentito un aggetto massimo pari ad 1/5 della larghezza della strada e fino ad un massimo di mt 1,50.

I piani totalmente interrati (e tali si intendono se sono interrati su quattro lati) devono essere edificati ad una distanza dai confini pari a quella prescritta dalle diverse norme per le zone edificabili a meno di specifici accordi tra confinanti redatti in forma atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Tale limitazione non si applica nel caso in cui esista già un piano interrato realizzato a confine o a distanza inferiore da quella prescritta nel qual caso la nuova realizzazione deve rispettare le stesse distanze lasciate nel lotto adiacente.

Nei piani interrati è ammesso un unico accesso della larghezza massima di 3,50 mt.

I piani seminterrati devono sempre rispettare le distanze dai confini e tra edifici nella misura prevista dalle diverse norme per le zone edificabili a meno di specifici accordi tra confinanti redatti in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Tale limitazione non si applica nel caso in cui esista già un piano seminterrato realizzato a confine o a distanza inferiore da quella prescritta nel qual caso la nuova realizzazione deve rispettare le stesse distanze lasciate nel lotto adiacente.

d - Distacco minimo tra edifici (mt)

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati che si fronteggiano misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di sporti di gronde, di balconi aperti e di scale aperte, purché non superino la larghezza di mt 1,50 dalle pareti verticali.

Le norme relative al distacco tra edifici non si applicano nel caso di fabbricati disposti ad angolo che non abbiano parti che si contrappongono. Tali distacchi, osservando il mantenimento delle distanze preesistenti qualora siano minori, devono essere, da pareti di edifici antistanti:

- a 6.00 metri, fra edifici con pareti chiuse;
- a 10.00 metri, fra edifici con almeno una parete con finestra;

Dalle strade: secondo quanto previsto alla voce **Ds – Distacco dalle strade (mt): Fasce di rispetto/Limite di arretramento** delle presenti Norme, a meno di allineamenti preesistenti da conservare..

ds - Distacco minimo tra edifici con strade pubbliche interposte (mt)

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- mt 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt 7,00;
- mt 7,50 per lato, per strade di larghezza comprese tra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Ds - Distacco dalle strade (mt): Fasce di rispetto/Limite di arretramento.

E' la distanza intercorrente dal ciglio stradale alla proiezione verticale dei fabbricati che fronteggiano la strada, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di sporti di gronda, di balconi aperti e di scale aperte, purché non superino la larghezza di mt 1,50 dalle pareti verticali.

Per ciglio stradale si deve intendere il limite esterno della cunetta (ove esistente) o del marciapiede o di eventuali opere di sostegno.

Fasce di rispetto/Limite di arretramento fuori dai centri abitati (dal Regolamento di attuazione Codice della strada):

- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a mt 3,00.
- Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, non possono essere inferiori a:
 - 60,00 mt per strade di tipo A;
 - 40,00 mt per strade di tipo B;
 - 30,00 mt per strade di tipo C;
 - 20,00 mt per strade di tipo D;
- Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura, non possono essere inferiori a:
 - 5,00 mt per strade di tipo A;
 - 5,00 mt per strade di tipo B;
 - 3,00 mt per strade di tipo C;
 - 3,00 mt per strade di tipo D, E ed F;
- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetale e comunque non inferiore a mt 6,00.
- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1,00 mt sul terreno, non può essere inferiore ad 1,00 mt. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1,00 mt costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1,00 mt sul terreno, non può essere inferiore a 3,00 mt. Tale

distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1,00 mt sul terreno costituite come previsto al paragrafo precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo.

- La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
 1. Nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250,00 mt si osservano le fasce di rispetto con i criteri elencati nei punti precedenti;
 2. Nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250,00 mt, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei punti precedenti in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Fasce di rispetto/Limite di arretramento all'interno dei centri abitati (dal Regolamento di attuazione Codice della strada):

- La distanza dal confine stradale, nei centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici di qualsiasi tipo non può essere inferiore a:
 1. 30,00 mt per le strade di tipo A;
 2. 20,00 mt per le strade di tipo B;
 3. 5,00 mt per le strade di tipo C;
 4. 10,00 mt per le strade di tipo D;
 5. 5,00 mt per le strade di tipo, E ed F;
- All'interno del perimetro del centro abitato è ammesso l'allineamento salvaguardando la sezione stradale esistente a monte e a valle dell'intervento progettato.
- La distanza dal confine stradale, nei centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non può essere inferiore a:
 1. 3,00 mt per le strade di tipo A;
 2. 2,00 mt per le strade di tipo B;
 3. A filo con il confine stradale per le strade di tipo C;
 4. 2,00 mt per le strade di tipo D;
 5. A filo con il confine stradale per le strade di tipo, E ed F;

Le norme suddette valgono anche per la realizzazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, al di fuori dei centri abitati.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto/limite di arretramento precedentemente indicate si deve aggiungere l'area di visibilità così come determinata nel regolamento del nel Codice della Strada.

In corrispondenza di intersezioni a livelli sfalsati è vietata la costruzione di manufatti di qualsiasi genere che pregiudichino la funzionalità dell'intersezione stessa, a giudizio dell'Ente proprietario della strada. Le fasce di rispetto/limite di arretramento da associare alle rampe devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto di quanto previsto nel D.L.gs.. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada approvato con D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i. le fasce di rispetto stradale/limite di arretramento come sopra definite possono essere modificate e/o integrate.

ART. 16 – Casi particolari

Particelle catastali o frazioni di esse situate a cavallo di un limite tra due zone residenziali differenti possono essere

accorpate tra loro cumulando i volumi derivanti dall'applicazione dei due distinti indici di fabbricabilità alle aree corrispondenti nel rispetto dei parametri e degli indici previsti dalle presenti norme per ciascuna zona.

L'edificazione potrà avvenire indifferentemente su uno dei due lotti o a cavallo tra essi.

Nel caso in cui una delle due porzioni fondiariale incida su una zona residenziale di tipo "C" soggetta a intervento edilizio diretto convenzionato per l'attuazione della zona di espansione, il proprietario è vincolato al rispetto di tutte le disposizioni di attuazione previste dal progetto relativo al comparto su cui incide una delle due porzioni fondiariale.

Nel caso in cui non sia ancora stata firmata la convenzione per l'attuazione della zona di espansione, l'edificazione potrà avvenire esclusivamente sulla parte non compresa nel comparto ed il concessionario si dovrà obbligare, con atto redatto in forma di atto pubblico, al rispetto di tutte le future disposizioni attuative oggetto del redigendo progetto convenzionato.

CAPITOLO IV - NORME GENERALI SULL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART. 17 - Intervento edilizio diretto

Si definisce intervento edilizio diretto quello attuabile attraverso presentazione di singolo progetto edilizio.

Nei casi in cui, ai sensi delle presenti Norme, non sia necessario il piano urbanistico preventivo, il Responsabile del Servizio Tecnico rilascia il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento.

L'edificazione è comunque esclusa nelle zone in cui non sia espressamente prevista, fatte salve le prescrizioni degli articoli nn. 19 e 21 delle presenti Norme.

L'intervento diretto, sulla base del rilascio del Permesso di Costruire, è consentito in funzione dello stato di urbanizzazione, dell'edificazione e delle prescrizioni di dettaglio fornite dal P.R.G., in ordine alla esistenza e idoneità delle opere di urbanizzazione, alle modalità ed agli impegni da parte del Comune e/o dei privati di cui ai punti successivi del presente articolo.

Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore a 3 mc per ogni mq di superficie fondiaria, giusto quanto previsto dall'art. 17 della Legge 06/08/1967, n. 765.

Il rilascio dell'atto amministrativo per intervento edilizio diretto è subordinato alla verifica, da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, delle norme di Legge, di Regolamento e di Piano

Qualora il Comune ravvisi l'opportunità e la convenienza, il versamento del Contributo di Costruzione di cui all'art 16 del D.P.R. 380/2001 nel testo in vigore, può essere sostituito in tutto o in parte, dalla concessione di immobili, aree o edifici di proprietà dal richiedente valutati al prezzo di esproprio.

ART. 18 - Interventi sul Patrimonio Edilizio ed Urbanistico Esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo in vigore e nel rispetto delle prescrizioni di ogni singola zona urbanistica, si articolano nelle seguenti categorie:

a) Interventi di manutenzione ordinaria

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.

Tali interventi si articolano in: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne. Riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni. Riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

b) Interventi di manutenzione straordinaria

Riguardanti 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Tali interventi sono: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni. Parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne. Parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse. Demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici.

Rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine ecc.) purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe esterne; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione comunale può richiedere nell'ambito della straordinaria manutenzione l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario.

c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono 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.

Consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e copertura, grande e piccola armatura, con quote e materiali identici a quelli originari. Demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne. Demolizioni di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

d) Ristrutturazione edilizia

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.

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono 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. Restano comunque ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi di tutela del patrimonio artistico, architettonico ed ambientale.

h) Ampliamento con ristrutturazione

Sono ammessi in tutti i casi in cui è consentito dal rispetto dei parametri urbanistici.

Nelle zone residenziali ed in quelle produttive, quando la proprietà di un lotto già edificato acquisisca nuovo terreno contiguo, libero e di destinazione d'uso uguale a quella del lotto principale, ai fabbricati esistenti potranno essere aggiunti, nel rispetto di tutte le altre norme di piano relative alla zona, le superfici risultanti dall'applicazione dell'indice previsto per la zona, relative alla nuova superficie acquistata a condizione che nelle zone residenziali il volume totale riferito alla nuova superficie del lotto non comporti un doppio sfruttamento delle potenzialità edificatorie dei terreni.

ART. 18bis – Aree di pertinenza e catasto urbanistico-edilizio

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate.

Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati del Permesso di Costruire nonché dal catasto urbanistico-edilizio.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio del provvedimento edilizio abilitativo relativo agli edifici medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino, alle date di adozione del P.R.G., della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando, per quanto possibile, gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti Norme, prescindendo dai frazionamenti catastali.

E' costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il catasto urbanistico-edilizio. Le mappe di detto catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento di ufficio.

Il catasto urbanistico-edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio del Permesso di Costruire e/o per la verifica della conformità dell'intervento alle vigenti norme legislative e/o regolamentari vigenti.

ART. 19 - Edifici esistenti in contrasto con le indicazioni di Piano: norme per l'intervento

Le norme del presente articolo valgono per tutti gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati, anche se condonati ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, al momento della adozione del presente Piano ad eccezione degli edifici ricadenti all'interno della perimetrazione del Centro Storico per i quali valgono esclusivamente le specifiche Norme di Zona.

Le costruzioni legittimamente esistenti concorrono sempre alla consistenza del volume edificabile consentito dall'indice di fabbricabilità per le zone ove esse ricadono; tale indice è da applicarsi alle sole superfici di pertinenza, comprese quelle oggetto di eventuali frazionamenti operati dopo la realizzazione dei predetti fabbricati.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi delle presenti Norme, possono subire trasformazioni e modifiche, previo rilascio del prescritto Permesso di Costruire, solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni; analogamente le destinazioni d'uso non compatibili con i requisiti di igiene e salubrità di cui alle vigenti leggi statali e regionali, potranno essere adeguate nel rispetto dei caratteri delle zone. E' fatta comunque salva la facoltà di intervenire sugli edifici stessi limitatamente agli interventi di cui agli artt. 6, 22, 23 e 23bis del DPR 380/2001, nel testo vigente, nel rispetto delle procedure ivi previste.

ART. 20 – Edifici esistenti

Un fabbricato si intende esistente qualora siano ancora presenti le murature perimetrali, le strutture orizzontali e di copertura in grado di assolvere le loro funzioni di delimitazione, sostegno e protezione.

Gli edifici parzialmente crollati, indipendentemente dalla zona in cui si trovano, potranno essere ristrutturati esclusivamente nel caso in cui siano presenti elementi strutturali tali che si possa chiaramente individuare, anche tramite documentazione catastale e fotografica dello stato di fatto, la consistenza dell'edificio.

Gli edifici eventualmente crollati, o seriamente danneggiati nelle parti strutturali fondamentali, per cause accidentali potranno essere ristrutturati nel rispetto delle presenti norme e di quelle urbanistiche vigenti.

Ove però non siano presenti la copertura, gli elementi strutturali orizzontali e quelli verticali siano ridotti a piccole frazioni, la ricostruzione di un nuovo edificio, trattandosi di intervento di nuova costruzione di cui all'art. 3, lett. e), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dovrà rispettare la normativa della zona in cui l'intervento è proposto.

Si considerano comunque esistenti gli edifici demoliti in conseguenza di Ordinanza Sindacale emessa a seguito dell'evento sismico del 06/04/2009. In tal caso il tecnico abilitato, all'atto della presentazione dell'istanza, deve

attestare la volumetria esistente mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico; per volumetria e superficie complessiva si intendono quelle calcolate secondo i criteri ed i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Ocre.

Per volumetrie legittimamente esistenti si intendono quelle legittime o legittimate attraverso procedure di sanatoria, rilascio di condono edilizio, ovvero oggetto delle procedure di cui all'art. 85 della L.R. 26 aprile 2004, n. 15 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)" e ss.mm.ii., quali risultanti da perizia asseverata da un tecnico abilitato.

Fermo restando il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, e di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, gli edifici oggetto di totale demolizione per gli effetti del sisma del 2009, anche al fine di riqualificare gli interventi di ricostruzione, possono essere ricollocati all'interno dell'originario lotto di pertinenza del fabbricato demolito e/o di proprietà, nel caso in cui tale immobile di proprietà sia comunque adiacente al lotto originario, anche con modifica di sagoma e/o attraverso la realizzazione di più edifici fermo restando la complessiva volumetria originaria.

In tutte le Zone di Piano per gli edifici esistenti si applicano inoltre le disposizioni di cui alla L.R. 15/10/2012 n. 49 come modificata ed integrata dalla L.R. 18/12/2012 n. 62 <<Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale n. 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)">>, nei limiti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 12/02/2013 e delle sue eventuali modifiche ed integrazioni.

ART. 20bis - Interventi ammessi sugli edifici situati in aree assoggettate a Intervento Urbanistico Preventivo in assenza del medesimo

Fatte salve le specifiche disposizioni contenute nella normativa relativa a ciascuna zona, negli edifici residenziali situati in area assoggettate a Intervento Urbanistico Preventivo, di cui al precedente art. 9 delle presenti Norme, in assenza di questo è consentito il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

In detti edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e di risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura;

d) disposizioni di cui alla L.R. 15/10/2012 n. 49 come modificata ed integrata dalla L.R. 18/12/2012 n. 62 e successive modifiche ed integrazioni, nei limiti di cui alla vigente deliberazione di recepimento del Consiglio Comunale di Ocre;

e) rilocalizzazione di fabbricati, finalizzata a riposizionare edifici situati in zone non idonee sotto il profilo idrogeologico (di cui al comma 7 del precedente art. 3), fermo restando che la rilocalizzazione deve avvenire nell'ambito della medesima proprietà e nella misura strettamente necessaria ad adeguarsi alle norme previste dal P.R.G. e dai Piani predisposti dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli operanti sul territorio comunale. Tale possibilità non esclude la partecipazione alla formazione del prescritto piano attuativo, anche al fine della cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie e la partecipazione agli oneri del piano stesso

f) è ammesso il cambio di destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia conforme con quella di zona.

Se l'edificio esistente insiste, anche solo in parte, su aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e impianti tecnologici o su aree destinate a servizi pubblici o a viabilità, sono consentiti unicamente gli interventi edilizi di cui alle lett. a), b) e c) del precedente comma 2 e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 15/10/2012 n. 49 come modificata ed integrata dalla L.R. 18/12/2012 n. 62 <<Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale n. 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)">>, nei limiti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 12/02/2013 e delle sue eventuali modifiche ed integrazioni.

ART. 21 - Case sparse

Sono considerate “case sparse” tutti quegli edifici costruiti in forza di legittimo titolo alla data di approvazione definitiva del vigente P.R.G. o successivamente regolarizzati, a qualunque uso destinati, posti al di fuori delle zone di tipo A, B, C, D, e F, individuate dagli elaborati di Piano Regolatore Generale.

Sulle “case sparse” è possibile eseguire gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 nel testo in vigore nonché quanto previsto in applicazione della normativa richiamata all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

Gli ampliamenti di cui sopra dovranno avvenire nel rispetto dei distacchi e delle altezze medie degli edifici circostanti; in nessun caso si può superare il limite di tre piani abitabili.

L'ampliamento non potrà prevedere diminuzioni delle preesistenti distanze dalle strade e dai confini qualora queste risultino inferiori a quanto prescritto dal D.M. 02/04/1968 n. 1444 o alle prescrizioni del Codice Civile.

ART. 22 - Delimitazione del Centro Abitato (D.L.gs. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i.)

Il limite del centro abitato per ogni frazione del comune è indicato nelle planimetrie di piano scala 1: 2.000 sulle strade statale e provinciale, con il simbolo specificato nella tavola sinottica.

I limiti di distanza di cui all'articolo 15 delle presenti norme, valgono secondo le indicazioni per l'interno dei centri abitati.

Previa deliberazione del Consiglio Comunale è possibile modificare le delimitazioni di cui sopra nel rispetto di quanto previsto nel D.L.gs. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada approvato con D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i..

ART. 22 bis - Strade esistenti

Le strade esistenti, siano esse pubbliche o private non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale, salvo accordo fra i privati, il Comune ed altri Enti eventualmente interessati.

ART. 23 - Alberature

In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti e nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettarli; l'abbattimento di tali alberi, nel caso in cui è inevitabile, deve comunque essere autorizzato dal Responsabile del Servizio Tecnico su parere dell'Autorità Forestale ed è subordinato alla sostituzione di uguale numero e qualità di alberi di altezza non inferiore a 3 metri.

ART. 24 - Parcheggi

Per tutte le nuove costruzioni, comprese la ricostruzione di qualsiasi tipo, devono essere riservati appositi spazi per i parcheggi di pertinenza degli edifici, ai sensi dell'art. 2 della Legge 24/03/1989, n. 122, in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione, ovvero cinque metri quadrati ogni trenta metri quadrati di Superficie edificabile costruita ad eccezione della Zona “A”, Centro Storico.

Deve comunque essere sempre garantita, anche in eccedenza al limite di cui al primo comma, la quantità minima di mq. 15 di parcheggio privato per ogni alloggio realizzato sia se destinato alla residenza stabile o saltuaria (alloggi turistici), prescindendo dalla dimensione degli alloggi medesimi.

Tali parcheggi, fatte salvi le eventuali specifiche prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi delle presenti Norme, possono essere ricavati nella costruzione stessa, ovvero in area esterna, anche se non adiacente, avente destinazione di zona diversa da quella agricola o a servizi.

Tali aree dovranno essere asservite alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto

da trascrivere a cura del proprietario nei modi di legge.

E' fatta salva la possibilità di realizzare nel sottosuolo parcheggi pubblici, così come individuati sulle tavole di P.R.G. o sugli elaborati particolareggiati anche se convenzionati, autorimesse private fino ad un massimo della stessa superficie di piano in proiezione, previa cessione della superficie di copertura sistemata a parcheggio e/o verde pubblico attrezzato e trascrizione di atto di destinazione d'uso permanente dei livelli sottostanti.

Per quanto attiene le zone residenziali (ivi compresi i comparti individuati negli elaborati planimetrici costituenti il P.R.G.) tale quantità non concorre al rispetto dei limiti prefissati per le singole zone e in ogni caso ai limiti di cui all'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n. 1444.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale, direzionale e per gli alberghi, le quantità di parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previste nella misura minima di metri quadrati quaranta ogni cento metri quadrati di superficie edificabile, secondo quanto prevede l'art. 5 del D.M. 02/04/1968, n. 1444, in aggiunta alle quantità previste ai commi precedenti nonché a quelle previste dalla L.R. n. 11/2008 nel testo vigente.

Nei parcheggi è possibile includere spazi, senza computarli ai fini del rispetto degli indici di cui nel presente articolo, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria deputate alla localizzazione dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

I parcheggi pubblici della rete stradale primaria, secondaria, locale ed interna sono riportati negli elaborati grafici di piano. In sede di progettazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle fasce di rispetto stradale.

Gli spazi pubblici di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona secondo quanto indicano le norme delle diverse destinazioni d'uso di cui agli articoli seguenti, come opere di urbanizzazione secondaria e dovranno essere ubicate marginalmente alla sede viaria o agli edifici, e di norma calcolati percentualmente sul Volume costruibile (V) o sulla Superficie edificabile (Sf).

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono anch'esse indicate graficamente, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alle norme di zona.

Oltre a tutti questi parcheggi vanno previsti gli spazi privati, o comunque di esclusiva pertinenza, necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni residenziali, nella quantità specificata dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n. 765 (5 mq/100 mc o 5 mq/30 mq), i quali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Le superficie e/o i volumi delle aree destinate a parcheggi e/o garage eccedenti i limiti di cui al presente articolo e/o previsti dalla vigente normativa in materia come minimi inderogabili sono sempre da considerarsi tra le superfici e/o volumi ammessi nelle specifiche zone di Piano Regolatore Generale.

ART. 24 bis - Recinzioni e cancelli prospicienti la rete viaria

I cancelli carrabili di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno ml. 3,50, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Le recinzioni prospicienti le strade possono essere realizzate con muraure od altro fino all'altezza di mt. 1,00. Superiormente potrà essere realizzata anche in muratura, sempreché sia intervallata da elementi geometrici vuoti, continui e armonicamente intervallati, aperti o chiusi, in modo tale che la superficie del vuoto risulti almeno doppia di quella piena. In ogni caso l'altezza complessiva delle recinzioni non deve essere superiore ai mt. 2,00 (esclusi gli ingressi pedonali e carrabili).

Nel caso di muri di cinta posti su piano inclinato l'altezza massima viene computata come medie delle due altezze, misurate rispettivamente a monte e a valle del muro stesso o parte di esso (con un minimo di ml 0,60 a monte ed un massimo di ml 1,40 a valle); tale media non deve superare ml 1,00 nel rispetto del comma precedente.

Nel caso di recinzione interposte tra recinzioni esistenti si può mantenere l'allineamento (fatto salvo l'arretramento in corrispondenza dei cancelli carrabili)

Sono esclusi dalle limitazioni del presente articolo i muri di sostegno e di sottoscarpa.

PARTE SECONDA

ZONIZZAZIONE

CAPITOLO V - DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI OMOGENEE

ART. 25 - Divisione in zone del territorio comunale

Il territorio comunale soggetto per intero alle Norme del P.R.G. è diviso in zone funzionali omogenee, come risulta dagli elaborati grafici secondo la seguente classificazione:

Zone di uso pubblico e di interesse generale

- Zona destinata a viabilità e parcheggi pubblici Art. 27
- Zona a verde di rispetto ambientale Art. 28
- Zona a verde pubblico Art. 29
- Zona a verde pubblico attrezzato Art. 30
- Zona di attesa e ricovero per la protezione civile Art. 31
- Zona a parco pubblico urbano - territoriale Art. 32
- Zona a verde per impianti sportivi Art. 33
- Zona per servizi di carattere pubblico Art. 34
- Zona per attrezzature tecnologiche Art. 35

Zone residenziali

- Centro Storico Artt. 37, 38 e 39
- Zona di completamento "B1", "B2" e "B3" Artt. 38 e 40
- Zona di espansione "C" Artt. 38 e 41
- Zona di Espansione C - Piano di Lottizzazione "La Palombaia" Art. 38 e 41 bis
- Zona di ristrutturazione urbanistica Articolo eliminato

Zone produttive

- Zona artigianale Art. 43
- Zona artigianale di completamento Art. 44
- Zona per attrezzature ricettive: Campeggio Art. 47
- Zona attrezzature ricettive: Alberghi Art. 48
- Cave e scavi Art. 49
- Zona agricola Artt. 50, 51, 52 e 53

Zone speciali

- Zona speciale A "Tor D'Aveia" Art. 54
- Zona speciale B "Villaggio dei pastori" Art. 54
- Zona speciale C "Monastero di Santo Spirito" Art. 54
- Zona speciale D "Borgo fortificato Castello d'Ocre" Art. 54
- Zona speciale E "Convento di Sant'Angelo" Art. 54
- Zona speciale F "Lago di San Giovanni" Art. 54

Zone a vincolo speciale

- Zona del cimitero e di rispetto cimiteriale Art. 55
- Zona di rispetto dei fossi Art. 56
- Zona a vincolo idrogeologico Art. 57
- Zona a Vincolo Paesaggistico Art. 57 bis
- Edifici di particolare valore storico - architettonico ambientale non ricadenti nell'interno del perimetro del P.R.P.E. Art. 58

Le prescrizioni e le limitazioni del Piano Regionale Paesistico sono vincolanti ai fini della compatibilità e delle modalità di realizzazione degli interventi ammessi nelle diverse zone territoriali omogenee.

ART. 26 - Carattere vincolante delle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento urbanistico preventivo che nei progetti di intervento edilizio diretto, in conformità alle prescrizioni di cui alle presenti Norme.

Per ogni zona o fondo lo strumento urbanistico stabilisce una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non sono consentite destinazioni d'uso differenti da quelle indicate, salvo quanto previsto all'ultimo comma del presente articolo.

Le destinazioni d'uso delle varie zone non pregiudicano le imposizioni di eventuali vincoli e servitù previsti dalle leggi vigenti a protezione di cimiteri, elettrodotti, falde freatiche, acquedotti, monumenti, ecc..

Oltre alla funzione specifica di zona sono ammesse nelle varie zone attività aventi carattere di servizio o attinenza con le zone stesse sulla base delle indicazioni contenute negli articoli delle presenti Norme.

Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia. L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazione d'uso corrispondente. La destinazione d'uso fa parte dei caratteri costruttivi soggetti a Permesso di Costruire, a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), a Comunicazioni di Inizio Lavori (C.I.L.) ed a Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

CAPITOLO VI - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Tali zone comprendono le aree destinate alle attrezzature di servizio ed alle funzioni pubbliche o di uso pubblico e possono essere di proprietà pubblica o privata.

ART. 27 - Zona destinata a viabilità e parcheggi pubblici

La zona destinata a viabilità comprende le strade esistenti e quelle di progetto.

Le strade esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., siano esse pubbliche o private di uso pubblico, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale, salvo accordo fra privati, Comune ed altri Enti eventualmente interessati.

Nel caso di nuovo assetto viario previsto dal P.R.G., le modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione delle strade locali esistenti nelle zone di espansione, possono essere attuate attraverso il relativo intervento urbanistico preventivo.

L'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto esecutivo, definirà il tracciato e l'ingombro effettivo.

Nella zona destinata alla viabilità l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e degli spazi di sosta e di parcheggio, ha valore indicativo fino alla redazione dei progetti esecutivi delle relative opere.

Nel caso in cui la viabilità, i nodi stradali e gli spazi di sosta e di parcheggio, previsti dal P.R.G. siano già stati realizzati o siano in fase di realizzazione in modo non pienamente conforme alle previsioni di Piano, le distanze dei costruendi fabbricati vanno riferite alla nuova sede stradale e le destinazioni d'uso delle aree relitte vanno uniformate a quelle dei lotti limitrofi, mediante aggiornamento della cartografia da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere del Responsabile del Servizio Tecnico.

In ogni caso sono fatte salve le procedure in materia di varianti al P.R.G. nelle forme e nei modi di cui alla L.R. n. 18/83 nel testo in vigore.

Ai sensi del terzo comma dell'art. 8 della L.R. 26/04/1974, n. 13, le costruzioni esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. a distanza inferiore da quella prescritta dalla vigente normativa in materia di distanza dalle strade possono essere ampliate, "una tantum", esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, se consentito dal competente Genio Civile, mediante un incremento di volume nella misura e con le modalità previste dalle disposizioni

di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme. L'ampliamento non è consentito nei casi in cui l'edificio, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta carattere storico - artistico - ambientale.

Le strade, giusto quanto previsto dal D.M. 01/04/68 per le zone esterne all'abitato e secondo il Codice della strada, sono classificate in base alle loro caratteristiche, nei tipi seguenti, identificati rispettivamente dalle lettere A, B, C, D, E e F:

- Autostrade: **A** (non esistenti nel territorio comunale di Ocre);
- Strade primarie o "di grande comunicazione": **B** (non esistenti nel territorio comunale di Ocre);
- Strade secondarie o "di media importanza": **C** (ex S.S. n. 5 bis, nel Comune di Ocre);
- Strade locali o "di interesse locale": **D** (strade Provinciali nel Comune di Ocre);
- Strade interne, per la distribuzione dei veicoli all'interno di una zona omogenea: **E**;
- Piste ciclabili e percorsi pedonali: **F**.

Nel Comune di Ocre sono presenti strade dei tipi C, D, E e F.

Le strade comunali, che rientrano tutte nella categoria **E** del Codice della Strada e che assolvono contemporaneamente una molteplicità di funzioni diverse anche da quelle elencate nel Codice stesso, nel Piano sono state distinte in tre tipi:

1. Principali, che rappresentano la struttura viaria principale dell'insediamento;
2. Secondarie, di penetrazione nelle zone o nei lotti specifici;
3. Interpoderali.

Per la regolamentazione degli accessi valgono le seguenti regole:

- Le strade secondarie della categoria **C** (ad unica carreggiata, con almeno una corsia per senso di marcia e banchine) presenti nel Comune di Ocre, (ex S.S. n. 5 bis) sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano, o attraverso nuove immissioni secondarie purché distanti non meno di 200 mt dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.;
- Le strade locali della categoria **D** (Strade provinciali) sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne;
- Le strade interne sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni;
- Le piste ciclabili ed i percorsi pedonali dovranno essere comunque accessibili e adeguatamente protetti.

ART. 28 - Zona a verde di rispetto ambientale

Tale zona non è edificabile ed è destinata alla conservazione e salvaguardia dell'ambiente ed alla creazione di giardini, orti, alla cura delle alberature esistenti, ad opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili da realizzarsi con materiale di tradizione locale e la realizzazione di aiuole o spazi attrezzati alla sosta ed al riposo. Non è ammessa alcun tipo di realizzazione di nessun genere e per nessuna destinazione.

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 delle presenti Norme.

Le superfici con destinazione d'uso "Zona a verde di rispetto ambientale" possono concorrere nel determinare la dimensione dell'azienda agricola così come definita nell'art. 50 delle presenti Norme.

ART. 29 - Zona a verde pubblico (Standard DM n. 1444/68)

La zona a verde pubblico è destinata alla conservazione e salvaguardia dell'ambiente ed alla creazione di giardini pubblici; devono essere curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

In tale zona il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica.

Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili da realizzarsi con materiale di tradizione locale e la realizzazione di aiuole o spazi attrezzati alla sosta ed al riposo.

Non è ammesso altro tipo di realizzazione di nessun genere e per nessuna destinazione.

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

ART. 30 - Zona a verde pubblico attrezzato

La zona a verde pubblico attrezzato è destinata alla conservazione e salvaguardia dell'ambiente curando le alberature esistenti, garantendo le opere di rimboschimento necessarie e la sistemazione del verde.

Sono ammessi percorsi pedonali da realizzarsi con materiale di tradizione locale e la realizzazione di aiuole o spazi attrezzati alla sosta ed al riposo. E' inoltre ammessa la costruzione di attrezzature ricreative, sportive di piccola dimensione, culturali di uso pubblico.

In tale caso il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i parametri delle zone per attrezzature ricettive all'aria aperta di cui all'art. 47 delle presenti Norme.

In tale zona l'Amministrazione Comunale può autorizzare, in base a motivate esigenze, la costruzione di opere puntuali (serbatoi, centraline, sottostazioni, ecc.) di interesse locale al servizio delle reti tecnologiche; tali opere si realizzano nella osservanza di tutti i precedenti parametri urbanistici, ad eccezione dell'altezza massima per la quale non è fatta alcuna prescrizione.

In alcune frazioni nelle zone destinate a verde pubblico attrezzato sono localizzate anche le aree di ricovero e/o di attesa per la protezione civile.

E' possibile in esse realizzare attrezzature ed impianti tipo campeggio anche per roulotte e camper – caravan, che siano utilizzabili dal Servizio di Protezione Civile in caso di necessità.

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

ART. 31 – Zone di attesa e ricovero per la protezione civile

Nelle planimetrie di Piano in scala 1:2000 le zone di attesa sono identificate con un simbolo costituito da una croce inscritta in un cerchio; le zone di ricovero sono identificate con una croce inscritta in un cerchio a sua volta inscritto in un quadrato.

Sono localizzate negli spazi - piazze, zone di verde attrezzato, zone per attrezzature sportive - che possono in caso di necessità, fungere da spazi per il raduno, l'attesa e per l'eventuale ricovero della popolazione.

Sono localizzate inoltre in zone destinate alla realizzazione di aree da attrezzare per il campeggio le quali possono essere facilmente requisite in caso di necessità, realizzando in tal modo la possibilità di un doppio uso dell'area.

Le modalità di intervento sono le stesse delle zone nelle quali sono localizzate le aree di attesa e di ricovero.

ART. 32 - Zona a parco urbano-territoriale

Tali zone, per il loro interesse ambientale, ecologico e naturalistico, sono destinate a parco pubblico urbano-territoriale; esse rientrano fra gli spazi per attrezzature pubbliche e di interesse generale di cui alle zone F) degli artt. 2 e 4 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 e pertanto non sono computate agli effetti della dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 del predetto decreto.

In tali zone gli interventi hanno come fine la assoluta salvaguardia e la valorizzazione culturale, ambientale, ecologica e naturalistica del patrimonio esistente, in particolare devono essere curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

In tale zona il PRG si attua tramite la redazione di un Progetto Urbanistico di Intervento Coordinato (P.U.I.C.) se il soggetto attuatore è il Comune.

Gli interventi preventivati dovranno comunque essere coordinati e/o compatibili con il vincolo di tutela ai sensi del D.L.gs. 22/01004, n. 42 nel testo in vigore (ex Legge 1089/1939) esistente sul Convento di Sant'Angelo e le sue adiacenze nonché con gli eventuali interventi preventivati ai fini dell'attuazione del Piano sulla Zona Speciale E.

Il Progetto dovrà prevedere tutte le sistemazioni superficiali e pedologiche necessarie alla realizzazione del parco; nell'ambito di tale progetto può inoltre essere consentita la realizzazione di:

- parcheggi pubblici per i visitatori in misura non superiore a 3 mq/200 mq di St;
- percorsi pedonali guidati, da realizzarsi con materiale di tradizione locale e la realizzazione di aiuole o spazi attrezzati alla sosta ed al riposo;
- a titolo provvisorio è ammessa la costruzione di attrezzature ricreative, sportive e culturali di uso pubblico, di chioschi per il ristoro e ricoveri per la attività di custodia, applicando i seguenti parametri:
 - Opere di urbanizzazione primaria;
 - Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,01$ mc/mq;
 - Rapporto di copertura $R_c = 1\%$ di Sf;
 - Altezza massima dei manufatti $H = 4,50$ mt;
 - Distanze/distacchi:
 - dai confini di proprietà $D = 10$ mt;
 - tra manufatti $D = 10$ mt;
 - dalle strade $D = 5$ mt nei centri abitati; fuori del centro abitato secondo le indicazioni del Codice della Strada (art. 15 delle presenti Norme).

In tale zona l'Amministrazione comunale può autorizzare, in base a motivate esigenze, la costruzione di opere puntuali (serbatoi, centraline, sottostazioni, etc.) di interesse locale al servizio delle reti tecnologiche; tali opere si realizzano nella osservanza di tutti i precedenti parametri urbanistici, ad eccezione dell'altezza massima per la quale non è fatta alcuna prescrizione.

ART. 33 - Zona a verde per Impianti Sportivi

Tale zona è destinata agli impianti sportivi coperti e scoperti, sia pubblici che di uso pubblico finalizzati alla pratica dello sport in qualsiasi disciplina essa si manifesti e dei servizi ad essi pertinenti (spogliatoi, servizi igienici, impianti, ecc.), inoltre è consentita la realizzazione di attrezzature di ristoro e ricreative a servizio delle attrezzature sportive. E' esclusa la residenza tranne per il personale di custodia; in tal caso la residenza va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona di cui ai commi che seguono. In tale zona devono essere curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e rinnovo.

Tali aree non rientrano tra quelle di cui all'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n. 1444.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto convenzionato, secondo quanto previsto all'art. 9bis delle presenti Norme, applicando i seguenti parametri:

- Opere di urbanizzazione primaria.
- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,50$ mc/mq per quanto riguarda gli impianti sportivi coperti, dei quali non più del 10% della superficie da destinare a spazi per le attrezzature ricettive, da ricavarsi all'interno degli impianti stessi;
- Alloggio per il personale di custodia: un solo alloggio non superiore a 150,00 mq di Se;
- Altezza massima degli edifici $H = 7,50$ mt, oppure secondo criteri di omologazione;
- Rapporto di copertura $R_c = 20\%$ della Sf;
- Parcheggi 15% dell'area;
- Verde pubblico minimo 35% dell'area;
- Piccoli manufatti funzionali all'intervento possono essere posti a confine nel rispetto del Codice Civile.
- Distanze/distacchi:

- dai confini di proprietà $D = 5$ mt;
- da pareti di edifici antistanti $D = 10$ mt;
- dalle strade $D = 5$ mt nei centri abitati; fuori del centro abitato secondo le indicazioni del Codice della Strada (art. 15 delle presenti Norme).

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

ART. 34 - Zona per Servizi di carattere pubblico (Standard DM n. 1444/68)

La zona per servizi pubblici è destinata alla realizzazione di attrezzature di interesse comune quali: attrezzature sociali, religiose, culturali, sanitarie, assistenziali, amministrative ed uffici pubblici (Uffici P.T., protezione civile, ecc.) e inoltre le scuole, le attrezzature ad esse complementari relative ai vari cicli dell'istruzione dell'obbligo e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.

Per attrezzature sociali si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere socio-sanitario ed essenziale, quali gli asili nido e asili infantili, le unità dei servizi sanitari, dei servizi per gli anziani e per i giovani, etc.; per attrezzature civiche si devono intendere le attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili, per attrezzature religiose si devono intendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare o comunque necessaria all'esercizio del culto.

Le zone per servizi pubblici e attrezzature pubbliche sono individuate, negli elaborati grafici del P.R.G., con la stessa campitura e previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Responsabile del Servizio Tecnico, in base a specifiche esigenze, promuove una rotazione delle destinazioni d'uso delle suddette zone, purché siano comunque garantite le dotazioni minime di cui all'art. 3 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Le attrezzature indicate negli elaborati grafici di P.R.G. vincolano le aree e gli edifici alla utilizzazione pubblica o di interesse pubblico.

L'esercizio delle predette attività è consentito anche in edifici esistenti, opportunamente ripristinati anche previa operazione di recupero edilizio, fatte salve specifiche norme e regolamenti inerenti l'attività.

L'eventuale esecuzione, ovvero gestione privata, di tali attrezzature sarà regolata da apposita Convenzione.

In tali zone è ammessa una sola residenza per il personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse avente una superficie non superiore a 150,00 mq di Se; la residenza va comunque computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona di cui al successivo comma.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando, oltre alle norme vigenti per ciascun tipo di attrezzatura eventualmente fissate da regolamenti specifici, i seguenti parametri:

- Opere di urbanizzazione primaria.
- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,5$ mc/mq.
- Altezza massima $H = 7,50$ mt (ad eccezione del caso di torri campanarie nelle aree di attrezzature religiose).
- Rapporto di copertura $R_c = 30\%$ di Sf.
- Parcheggi pubblici: 25 mq/100 mq Se.
- Superficie a verde pubblico e/o attrezzato di sagoma compatta 25% di Sf.
- Distanze/distacchi:
 - dai confini di proprietà $D = 5$ mt;
 - da pareti di edifici antistanti $D = 10$ mt;
 - dalle strade $D = 5$ mt nei centri abitati; fuori del centro abitato secondo le indicazioni del Codice della Strada (art. 15 delle presenti Norme)

In caso di recupero di edifici esistenti deve essere integralmente assicurata la dotazione di parcheggi pubblici reperendo gli stessi anche in aree limitrofe poste ad una distanza non superiore a ml 100,00 dall'area di intervento.

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma

dell'art. 20 delle presenti Norme.

ART. 35 - Zona per Attrezzature Tecnologiche

Tale zona è destinata ad insediamenti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, come: centraline, cabine, serbatoi, impianti di captazione, tralicci, ecc. e specificatamente per quelle relative agli impianti di fognatura, depurazione, acquedotti, discarica per rifiuti solidi urbani etc. valgono le disposizioni di cui alla delibera del Consiglio dei Ministri del 04/02/1977.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto e per esse valgono, oltre alle norme vigenti per ciascun tipo di impianto eventualmente fissate da regolamenti specifici, i seguenti parametri relativi alle attrezzature di servizio agli impianti:

- Parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,25$ mq/mq;
- Rapporto di copertura: $R_c = 30\%$ di Sf;
- Salvo diverse prescrizioni in materia i depuratori devono essere realizzati a non meno di 100 mt dai nuclei abitati;
- Distacco minimo dai confini: $D = 5,00$ mt;
- Distacco minimo tra edifici e manufatti edilizi: $d = 10,00$ mt;
- Distacco dalle strade: $D_s = 5,00$ mt, a meno di allineamenti preesistenti da conservare.

ART. 35bis - Detrattore Ambientale (ex cave site nella frazione di Cavalletto)

Per tali aree, in ottemperanza a quanto rilevato nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS), è esplicitamente prescritta la redazione di un Progetto di Recupero Ambientale funzionale finalizzato alla messa in sicurezza dei fronti di cava e riordino del sistema di raccolta delle acque superficiali nonché finalizzato al ricostruzione di un assetto vegetazionale teso a mitigare l'impatto ambientale delle sezioni di scavo ed a ricondurre l'area alle caratteristiche dei soprassuoli circostanti.

Il Progetto di Recupero Ambientale deve essere esteso all'intera area: è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentire la redazione di un Progetto di Recupero su porzioni significative ed organiche dell'intera area perimetrata ed evidenziata negli elaborati grafici di piano. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale anche d'intesa con il Comune dell'Aquila, per quanto di propria competenza e/o con i privati proprietari, di promuovere studi e progetti preliminari alla redazione del Progetto di Recupero Ambientale.

Nelle more della definizione ed approvazione del Progetto di Recupero Ambientali non potranno essere autorizzate attività se non finalizzate alla messa in sicurezza delle aree stesse.

CAPITOLO VII - ZONE RESIDENZIALI

ART. 36 - Tipologia delle zone Residenziali

Le zone residenziali sono comprese nelle zone omogenee "A", "B", "C" così come definite dall'art. 2 del D.M. 02/04/1968, n. 1444. Esse sono destinate prevalentemente alle residenze ed ai servizi ad esse connessi.

In tale categoria sono comprese tutte le zone completamente o parzialmente urbanizzate e da urbanizzare, nelle quali sia prevista nel presente P.R.G. la completa definizione.

In tali zone sono compresi:

- Centro Storico
- Zona di completamento B1
- Zona di completamento B2
- Zona di completamento B3
- Zona di espansione C
- Zona di Espansione C - Piano di Lottizzazione "La Palombaia"

ART. 37 – Applicazione delle norme relative ai Centri Storici

Il Centro Storico è individuato negli elaborati grafici con apposito perimetro ed è definito quale "Zona A" ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444.

All'interno della perimetrazione di cui all'Accordo di Programma fra il Comune di Ocre e la Provincia di L'Aquila inerente il "Piano di Ricostruzione del Comune di Ocre – Art. 14bis della Legge 77/2009 e Art. 67 quinquies della Legge 134/2012" approvato con Decreto del Presidente della Provincia dell'Aquila n. 27 del 28/05/2014, sono operative le previsioni dello stesso Piano di Ricostruzione (PdR).

Il P.R.G. nel Centro Storico individua e specifica gli interventi diretti a raggiungere il recupero funzionale e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso:

- **un'azione di restauro, risanamento igienico - funzionale e di ripristino conservativo tesa soprattutto ad eliminare il contrasto tra la validità dell'impianto urbanistico e l'obsolescenza delle strutture edilizie esistenti;**
- **un'azione di ristrutturazione edilizia ed urbanistica del tessuto urbano esistente compatibilmente con la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche storico - ambientali, comprendente anche la demolizione delle vecchie strutture con nuove costruzioni che, nel rispetto dei parametri urbanistici prescritti, rispondano alle esigenze urbane e sociali della collettività comunale.**

L'iniziativa comunale intende conseguire le predette finalità di rilevante interesse pubblico, con un intervento organico ed unitario, nel generale contesto di un equilibrato ed ordinato assetto e sviluppo del territorio.

In tale zona il piano si attua mediante Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) di iniziativa pubblica o privata ed a tal fine i perimetri contenuti nelle relative tavole di P.R.G. individuano, ad ogni effetto di legge, le zone per il Recupero del Patrimonio Edilizio ed Urbanistico.

Il P.R.P.E. definisce le modalità e le tipologie di intervento, le attività ammesse e quelle non ammesse nei Centri Storici, secondo le indicazioni contenute nel successivo articolo 38.

Nelle more di redazione del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (P.R.P.E.) nel Centro Storico secondo le perimetrazioni indicate nelle planimetrie scala 1:2000 del P.R.G., valgono le norme definite nel Piano di Recupero vigente, recepito nel presente Piano.

A precisazione ed integrazione di quanto previsto al terzo comma del presente articolo, le presenti Norme intendono assicurare:

- la difesa, la conservazione, il potenziamento delle attività produttive compatibili e insediabili attraverso il miglioramento e l'adeguamento degli edifici esistenti.
- **il miglioramento delle qualità abitative attraverso meccanismi che, nel rispetto delle funzioni**

architettoniche e delle tipologie degli edifici, consentano un adeguamento delle abitazioni salvaguardandole dal processo di degrado in atto in alcuni casi. il restauro ed il completamento del patrimonio edilizio di valore storico, architettonico ed ambientale;

- **il miglioramento degli standards urbanistici primari, relativi a:**
 - revisione dell'arredo urbano relativo alle vie, alle piazze, agli spazi liberi, al recupero delle aree dismesse, il tutto perseguito attraverso azioni finanziarie sistematiche e organiche derivanti dall'applicazione delle leggi statali, regionali, ecc.;
 - assetto razionale degli impianti tecnologici in modo particolare per l'illuminazione pubblica;
 - riassetto del sistema viario attraverso il recupero di spazi particolari con il primario fine di migliorare l'uso dell'organismo edilizio esistente;
 - miglioramento degli standards urbanistici secondari rapportati alla popolazione ed alle caratteristiche particolari delle singole frazioni, specie per quanto riguarda le attrezzature ricreative, sociali, verde pubblico attrezzato e parcheggi.

ART. 38 - Attività ammesse nelle zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza ed alle attività di servizio classificate come complementari alla residenza nel rispetto dei limiti di cui alla L.R. n. 11 del 16/07/2008 nel testo in vigore.

In tale classificazione rientrano tutte le attività che costituiscono l'indispensabile completamento degli insediamenti abitativi e che comprendono attività a carattere prevalentemente commerciale (a) secondo quanto previsto nel precedente art. 3, turistiche di tipo ricettivo b), prevalentemente artigianale (c), misto (d) e a carattere direzionale (e) come sotto specificato:

- a. negozi e pubblici esercizi: farmacie, chioschi, negozi di giornali e tabaccherie;
- b. pensioni, locande e affittacamere a gestione familiare;
- c. servizi per l'igiene e la pulizia: parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, ambulatori, artigianato di servizio del tipo non molesto; decoratori, idraulici, restauratori, elettricisti, legatorie, copisterie, ecc.;
- d. caffè, bar, pasticcerie, panetterie, gelaterie, trattorie, ristoranti, locande;
- e. uffici di quartiere, sedi di partiti politici, associazioni, uffici postali, enti regionali o provinciali, enti per la distribuzione dell'energia e delle telecomunicazioni, agenzie di assicurazione e agenzie bancarie.

Le attività elencate ed altre aggregabili per analogia sono insediabili in tutte le zone in cui è consentita la vendita al dettaglio. L'insediamento di eventuali attività rumorose saranno consentite in quei casi in cui la localizzazione non dia luogo a disturbo per gli insediamenti attigui.

Da queste zone sono pertanto esclusi: locali per spettacolo, grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Da tali zone sono esclusi: manufatti a carattere provvisorio, anche se prefabbricati, industrie, laboratori artigianali con macchinario che produca rumore e/o odore molesto, mattatoi, stalle, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per l'artigianato molesto dovrà essere previsto il progressivo decentramento dal Centro Storico, nelle aree indicate per questa funzione del P.R.G., in corrispondenza con la progressiva attuazione del Piano delle Aree produttive.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq di superficie edificabile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 decibel), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo e non rappresentino una superficie edificabile complessiva superiore al 20% della superficie dell'intero intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione.

ART. 39 – Norme Particolari

Di seguito vengono definite alcune prescrizioni che dovranno essere rispettate facendo riferimento alla specifica tipologia di intervento proposto. Tali prescrizioni dovranno comunque essere oggetto di ulteriore definizione ed integrazione nel P.R.P.E. che dovrà essere redatto.

Viabilità e Pavimentazione

La pavimentazione di strade, piazzali, vicoli, spazi liberi, passaggi pedonali e scalinate di uso pubblico dovranno essere (secondo i progetti di manutenzione e ristrutturazione redatti dal Comune o dai privati) trattate con i seguenti materiali:

- lastre di massello o blocchetti di pietra dura;
- acciottolato;
- manto bituminoso, mattonelle di bitume, per la viabilità veicolare esistente di cui non si prevede la riqualificazione.

I percorsi pedonali esistenti o di progetto potranno essere acquisiti o garantiti da vincolo di uso pubblico, nei modi e forme di legge.

Illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica dovrà prevedere di norma corpi illuminanti del tipo con sostegni a braccio o sospesi. Non è consentito l'impiego di pali di qualsiasi tipo, ad eccezione degli spazi pubblici di ampie dimensioni come piazzali, giardini pubblici e spazi alberati.

Pavimentazione cortili interni

I cortili interni possono essere sistemati con manto di prato raso continuo; la pavimentazione può essere realizzata in lastre di pietra locale, laterizio o ciottolato di fiume con riquadri di cordoli in pietra o laterizio.

Copertura

Sono consentite esclusivamente coperture in coppi di laterizi.

Balconi e aggetti

Non è ammessa l'edificazione di balconi, ovvero di aggetti chiusi o aperti negli edifici esistenti nell'ambito delle zone del Centro Storico.

I parapetti dovranno essere solo del tipo a ringhiera in ferro, di disegno lineare, con esclusione di parti piene in muratura, legno, vetro, etc.

Scale esterne

Non sono consentite scale esterne a sbalzo, ovvero ricadenti su spazio pubblico rispetto al filo dei fabbricati esistenti.

Il riattamento delle scale esterne consentito (gradi, sottogradi, copertine), deve avvenire solo con l'uso di pietra locale in massello ad esclusione di altro materiale.

Muri e recinzioni

I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici e privati dovranno essere realizzati preferibilmente in muratura a vista di pietra locale e non dovranno eccedere l'altezza complessiva di mt 1,50. Altrettanto dicasi per i muri di sostegno sia pubblici che privati.

Potranno essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro, purché di disegno lineare, con esclusione dell'uso di reti metalliche o similari, in tal caso l'altezza complessiva non può superare i mt 2,50.

I cancelli carrabili di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno mt 3,50, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Nel caso di muri di cinta posti su piano inclinato l'altezza massima viene computata come media delle due altezze, misurate rispettivamente a monte e a valle del muro stesso o parte di esso (con un minimo di mt 1,00 a monte ed un massimo di mt 2,00 a valle); tale media non deve superare mt 1,50 nel rispetto del primo comma.

Giardini pubblici, orti e giardini privati

Nei giardini pubblici è consentito prevedere spazi di gioco per bambini e relative attrezzature, con esclusione di campi da gioco di qualsiasi tipo.

L'arredo dei predetti spazi pubblici dovrà prevedere criteri di ambientamento come murature di recinzioni in pietra locale in vista, ovvero cancellate in ferro battuto di disegno lineare, panchine in legno e in pietra locale, alberature

costituite da essenze a carattere ambientale, pavimentazione in materiale tradizionale locale, con esclusione di manti bituminosi.

Le alberature esistenti su spazi pubblici e privati vanno di norma conservate e sostituite con altre di eguale essenza qualora se ne renda necessario l'avvicendamento.

Le nuove alberature da piantumare sia in spazi pubblici che privati vanno preventivamente concordate ed autorizzate su conforme parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste competente per territorio.

Negli orti e terrazzi esistenti che si mantengono alla destinazione attuale, non potranno essere costruite serre a vetri, nè costruzioni in muratura per allevamento di animali da cortile.

Vetrine

Le vetrine dovranno essere studiate in relazione al loro inserimento nell'impaginazione complessiva di facciata che dovrà quindi essere interamente rappresentata nel progetto presentato.

I materiali da usare saranno di norma:

- ferro verniciato;
- legno;
- alluminio trattato con elettro-colore.

Insegne luminose

Non sono consentite insegne distaccate dai fabbricati che insistono sul suolo pubblico con stelo di supporto.

Sono consentite insegne non luminose con braccio metallico a sbalzo dai fabbricati per una profondità di mt 1,00 ed un'altezza superiore a mt 3,00.

Sono consentite insegne luminose applicate alla parete, di dimensioni limitate e dal disegno adeguato all'impaginazione della facciata; il progetto grafico dovrà essere sottoposto al giudizio del Responsabile del Servizio Tecnico.

E' comunque escluso che le insegne coprano elementi decorativi della facciata.

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà ordinare la rimozione delle insegne in contrasto con la presente norma.

Intonaci

Gli intonaci non saranno lisciati ma trattati con fratazzatura o bocciardatura leggera; sono esclusi gli intonaci rustici di tipo "mediterraneo"; la tinteggiatura sarà formata preferibilmente con colore a base di ossido di ferro o altro pigmento, preparata per l'impasto della malta.

Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto di strada, nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.

Eventuali soluzioni diverse di protezione delle murature, motivate da esigenze di isolamenti o deumidificazione delle stesse (ad es. il sistema della "parete ventilata") dovranno essere motivate in relazione tecnica e documentate anche negli effetti architettonici.

Infissi

Sono consentiti esclusivamente gli infissi in legno o in ferro verniciato o alluminio trattato con elettro-colore; per gli infissi, se verniciati dovranno essere usate solo tinte opache, con colorazione adeguata a quella della facciata.

Con elemento di oscuramento potranno essere utilizzate persiane o sportelloni in legno; sono esclusi avvolgibili e veneziane.

Pareti esterne

A meno di diversa soluzione architettonica per la ristrutturazione edilizia sono consentite le seguenti riquadrature per qualsiasi vuoto esterno:

- pietra calcarea locale che si sviluppi per una larghezza minima di cm 18;
- fascia di intonaco a rilievo della stessa larghezza.

Nelle aperture dove esistono riquadrature in pietra, esse vanno conservate; nei casi in cui viene consentita la variazione dell'ampiezza dell'apertura o il suo spostamento le riquadrature in pietra vanno conservate e adattate con materiale simile.

Sono consentite esclusivamente zoccolature in lastre di pietra bocciardata o intonaco in rilievo.

Le pareti esterne in pietra e laterizio a vista dovranno essere mantenute e/o ripristinate mediante restauro della stilatura cementizia, pulitura delle superfici; eventuali accrescimenti di struttura dovranno essere realizzati con lo stesso materiale.

Gronde di discendenti per raccolta acque piovane

Qualora non siano coperti da elementi architettonici, essi devono essere realizzati in lamiera zincata, i discendenti (a sezione tonda o quadrata) e le gronde dovranno essere tinteggiate con vernice opaca come per gli infissi.

Muri di recinzione a secco: "Murate"

Sulle "murate", indicate nelle planimetrie di P.R.G., sussiste il vincolo di immodificabilità assoluta.

Interventi di manutenzione e restauro devono avvenire nel rispetto e secondo le modalità costruttive originarie.

ART. 40 - Zone di Completamento "B"

Le zone di completamento, corrispondenti alle zone omogenee di tipo B del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, sono articolate in tre zone distinte, B1, B2 e B3 identificate nelle tavole di P.R.G. rispettivamente dalla campitura a nido d'ape, ad esagoni e a quadrati isolati.

In tutte le zone di tipo B le attività ammesse sono quelle previste al precedente articolo n. 38 delle presenti Norme ed il piano si attua per intervento edilizio diretto.

In tutte le zone di tipo B si applicano inoltre le disposizioni di cui alla L.R. 15/10/2012 n. 49 come modificata ed integrata dalla L.R. 18/12/2012 n. 62 <<Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale n. 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)">>>, nei limiti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 12/02/2013 e delle sue eventuali modifiche ed integrazioni.

Nella zona B1 si applicano in ogni caso i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,5$ mc/mq;
- Altezza massima non superiore a quella degli edifici limitrofi in caso di edificazione in aderenza e comunque non superiore a mt 10,50 nel caso di sottotetto abitabile, altrimenti non oltre mt 9,00;
- Distanze/distacchi: secondo quanto previsto all'art. 15 delle presenti Norme;
- Rapporto di copertura $R_c = 35\%$ di Sf.;
- Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 25% di Sf.;
- Numero dei piani: 4 compreso il piano terra o il seminterrato;
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

Nella zona B2 si applicano in ogni caso i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,0$ mc/mq;
- Altezza massima non superiore a quella degli edifici limitrofi in caso di edificazione in aderenza e comunque non superiore a mt 9,00;
- Distanze/distacchi: secondo quanto previsto all'art. 15 delle presenti Norme;
- Rapporto di copertura $R_c = 35\%$ di Sf.;
- Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 25% di Sf.;
- Numero dei piani: 3 compreso il piano terra o il seminterrato;
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

Nella zona B3 si applicano in ogni caso i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,65$ mc/mq;
- Altezza massima non superiore a quella degli edifici limitrofi in caso di edificazione in aderenza e comunque non superiore a mt 7,50 con eventuale sottotetto abitabile;
- Distanze/distacchi: secondo quanto previsto all'art. 15 delle presenti Norme;
- Rapporto di copertura $R_c = 35\%$ di Sf;
- Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 25% di Sf;
- Numero dei piani: 3 compreso il piano terra o il seminterrato;
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

ART. 41 - Zona di Espansione C

In tale zona le attività ammesse sono quelle previste nell'art. 38 Capitolo IV delle presenti Norme.

In tali zone il piano, in considerazione dell'estensione della superficie graficizzata sugli elaborati di piano, si attua:

- a) per superfici maggiori di 8.000 mq: tramite Piano di Lottizzazione convenzionato (PdL), secondo le modalità previste al precedente art. 9.2, punto 1), delle presenti Norme e sono individuate graficamente nelle tavole di previsione di piano con il numero 3;
- b) per superfici maggiori di 5.000 mq e fino a 8.000 mq: tramite Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.), secondo le modalità previste al precedente art. 9.2, punto 2), delle presenti Norme e sono individuate graficamente nelle tavole di previsione di piano con il numero 2;
- c) per superfici inferiori a 5.000 mq: tramite intervento edilizio diretto convenzionato, secondo le modalità previste ai precedenti artt. 9.2, punto 2) e 9bis delle presenti Norme e sono individuate graficamente nelle tavole di previsione di piano con il numero 1.

A fini dell'attuazione del presente piano si applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,80$ mc/mq;
- Opere di urbanizzazione primaria, che saranno a carico dei proprietari interessati;
- Aree di urbanizzazione primaria, come da Piano attuativo, da cedere gratuitamente come prescritto al comma 5 dell'art. 11 pari a 24 mq/ab. Nel caso di attuazione in conformità della lettera c) del precedente comma è prescritta la monetizzazione ai sensi e per gli effetti di quanto previsto all'art. 13 delle presenti Norme;
- Oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura fissata dalla deliberazione consiliare di cui agli artt. nn. 11, 12 e 13 delle presenti Norme;
- Altezza massima degli edifici $H = 7,50$ mt;
- Rapporto di copertura $R_c = 35\%$ di Sf.;
- Area a verde privato con sagoma compatta nella misura minima del 25% di Sf.;
- Distanze/distacchi:
 - dai confini di proprietà: secondo quanto previsto all'art. 15 delle presenti Norme;
 - dalle strade: quelli previsti dal presente P.R.G. nei centri abitati; fuori dei centri abitati secondo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti Norme;
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

ART. 41 bis - Zona di Espansione C - Piano di Lottizzazione "La Palombaia"

Fermo restando il recepimento nel presente Piano Regolatore Generale del vigente strumento urbanistico attuativo denominato Piano di Lottizzazione "La Palombaia" localizzato nella frazione di Cavalletto così come anche precisato al precedente art. 10, comma 1, delle presenti Norme, al fine di consentire la realizzazione di un nuovo intervento esteso all'intera area così come delimitata nella specifica tavola di Piano P5 è subordinato alla redazione di un nuovo Piano di Lottizzazione convenzionato.

In tale eventualità la complessiva volumetria realizzabile sulla base delle norme del vigente Piano Attuativo potrà essere ridistribuita sull'intera nuova area così come perimetrata negli elaborati del presente Piano Regolatore Generale (Tavola P5). In nessun caso può essere ammessa una volumetria maggiore. Pertanto in considerazione dell'attuale superficie territoriale individuata negli elaborati grafici di Piano l'indice di edificabilità territoriale applicabile all'intero comprensorio è pari a 0,26 mc/mq.

Ai fini della redazione del nuovo Piano Attuativo (PdL) convenzionato si applicano inoltre i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,26$ mc/mq;
- Opere di urbanizzazione primaria, che saranno a carico dei proprietari interessati;
- Aree di urbanizzazione primaria, come da Piano di Lottizzazione, da cedere gratuitamente;
- Oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura fissata dalla deliberazione consiliare di cui agli artt. nn. 11, 12 e 13 delle presenti Norme;
- Cubatura realizzabile: la stessa
- Altezza massima degli edifici $H = 7,50$ mt;
- Rapporto di copertura $R_c = 35\%$ di Sf;
- Area a verde privato con sagoma compatta nella misura minima del 25% di Sf;
- Distanze/distacchi:
 - dai confini di proprietà: secondo quanto previsto all'art. 15 delle presenti Norme;
 - dalle strade: quelli previsti dal presente P.R.G. nei centri abitati; fuori dei centri abitati secondo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti Norme;
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

ART. 42 - Zone di ristrutturazione urbanistica ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Articolo eliminato a seguito delle risultanze del Verbale di Consultazione

CAPITOLO VIII : ZONE PRODUTTIVE

ART. 43 - Zona Artigianale

Tali zone sono destinate all'insediamento di attività artigianali, industriali di piccola dimensione, ai servizi annessi nonché all'insediamento di una residenza per il titolare dell'azienda o per il personale addetto alla custodia e/o alla manutenzione.

La quota destinabile alla residenza non potrà superare la soglia di 150,00 mq di Se per ogni ditta insediabile e va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona.

L'alloggio non potrà essere autorizzato né realizzato prescindendo dalla realizzazione degli edifici del complesso produttivo.

In tali zone il Piano si attua tramite intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, Piano delle aree da destinare ad Insediamento Produttivi (P.I.P.).

Nelle more della redazione ed approvazione del nuovo strumento urbanistico di attuazione (P.I.P.) che integri il Piano esistente, si procede nel rispetto del piano attuativo esistente e vigente.

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

Il nuovo Piano degli Insediamenti Produttivi dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- Opere di urbanizzazione primaria: come da P.I.P; la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria deve riguardare solo quelle perimetrali al comparto, esterne ai lotti e non a loro esclusivo servizio; in casi particolari può riguardare anche opere esterne al comparto stesso, purché ne sia dimostrata l'utilità pubblica; la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere deve avvenire prima del rilascio dei singoli Permessi a costruire e la loro cessione prima del rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità;
- Aree di urbanizzazione primaria come da Piano degli Insediamenti Produttivi, da cedersi a titolo gratuito e secondo le modalità fissate all'art. 12;
- Aree di urbanizzazione secondaria, 25 mq/100 mq di Superficie Territoriale, di cui almeno 10mq/100 mq a parcheggi pubblici, e conformemente alle indicazioni di massima fornite dagli elaborati grafici del P.R.G.;
- Lotto massimo mq 1500;
- Altezza massima degli edifici: $H = 7,00$ mt, salvo casi eccezionali di comprovate esigenze tecnologiche;
- Rapporto di copertura: $Q = 30\%$ della superficie del lotto;
- Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 25% della Superficie Fondiaria;
- Distanze, distacchi:
 - $D =$ dai confini 5,00 metri, fra edifici 10,00 metri;

E' consentito l'accorpamento di lotti limitrofi, ferme restando le limitazioni relative alla residenza del personale.

Il Permesso di Costruire (PC) è rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico, previa stipula di apposita convenzione per la determinazione della incidenza del costo di acquisizione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, appositamente indicate nelle tavole di P.R.G., (giusto art. 16 della Legge 26/02/1982, n. 51) che dovranno essere versati, unitamente agli oneri afferenti le urbanizzazioni primarie e secondarie ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della rispettiva norma regionale e regolamentare comunale.

Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie di cui sopra, incidono per circa il 15% della superficie fondiaria disponibile, il relativo costo di acquisizione dovrà essere versato dal concessionario in ragione di tale percentuale computata sulla superficie fondiaria del lotto su cui si richiede il Permesso di Costruire.

ART. 44 - Zona Artigianale di completamento

Tale zona è destinata all'insediamento di attività artigianali, industriali di piccola dimensione (fino ad un massimo di 7 dipendenti), ai servizi annessi nonché alla residenza per il titolare dell'azienda o per il personale addetto alla custodia e/o alla manutenzione;

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,0$ mc/mq;
- Lotto minimo $L_m =$ come da indicazione grafica di P.R.G.;
- Parcheggi e spazi pubblici pari a 10 mq/100 mq di superficie fondiaria;
- Una residenza annessa per il titolare o il personale addetto, di superficie edificabile non superiore a 150 mq; la residenza va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona;
- Altezza massima dell'edificio residenziale $H = 10,50$ mt;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Area di verde privato in sagoma compatta pari al 25% della superficie fondiaria;
- Distanze/distacchi:
 - dai confini di proprietà $D = 5$ mt;
 - da pareti di edifici antistanti $D = 10$ mt;
 - dalle strade: quelle previste dall'art. 15 delle presenti Norme.

Le attività artigianali esistenti e di nuovo inserimento, purché non moleste ed antigieniche, possono essere potenziate e localizzate di norma ai piani terreni degli edifici.

Sono ammesse attività artigianali ai piani superiori nel limite massimo del 50% della superficie edificabile complessiva dei predetti piani.

E' possibile la realizzazione di spazi per la vendita di prodotti, secondo le modalità descritte nell'art. 45 delle presenti Norme.

Nel caso di trasferimento dell'attività dalla zona artigianale di completamento alla zona artigianale di Cavalletto si ha la possibilità del cambiamento di destinazione d'uso da artigianale a residenziale; in tal caso l'area di pertinenza

dell'originario edificio artigianale assume gli indici ed i parametri della zona residenziale di completamento "B1", art. 40 delle presenti Norme.

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

ART. 45 - Attività commerciali

Le attività commerciali esistenti e/o di nuovo inserimento possono essere potenziate e localizzate di norma ai piani terreni degli edifici. Sono ammesse attività commerciali ai piani superiori nel limite massimo del 25% della superficie edificabile complessiva dei predetti piani.

Fra i vari aspetti dell'esercizio commerciale e la suddivisione in zone funzionali omogenee del P.R.G. sussistono i seguenti rapporti:

Vendita all'ingrosso:

E' ammessa nelle zone classificate:

- Zona Agricola, limitatamente alla produzione delle aziende stesse e a prodotti concernenti l'attività agricola.
- Zona Artigianale, limitatamente alle merci prodotte dalle aziende stesse o a quelle attinenti con processi produttivi in atto nella zona.

Vendita al dettaglio:

E' ammessa in tutte le zone sottoelencate nel rispetto dei seguenti rapporti quantitativi con la suddivisione in zone funzionali del piano:

- Zona per Attrezzature Ricettive, art 48 delle presenti Norme, fino ad un massimo del 20% della Se;
- Zona per Attrezzature Ricettive art 47 delle presenti Norme;
- Zona Artigianale secondo le indicazioni del P.I.P.;
- Zona artigianale di completamento fino ad un massimo del 30% della Se;
- Zona Agricola fino ad un massimo del 20% della Se;
- Zone Residenziali:
 - 1) Centro Storico;
 - 2) Zone di Completamento B, fino ad un massimo del 30% della Se. Superficie di vendita accorpabile minima = 50 mq;
 - 3) Zone di Espansione C, fino ad un massimo del 20% della Se. Superficie minima del centro di vendita = 100 mq.

ART. 46 - Attività ricettive

Le attività ricettive sono possibili nelle specifiche zone, secondo le indicazioni di ciascuna zona, e nelle zone di tipo residenziale, agricolo e nei centri storici.

Le attività ricettive esistenti possono adeguare e ristrutturare i propri edifici nel rispetto delle presenti Norme.

Le attività ricettive da insediare in edifici esistenti, dovranno, nel caso di alberghi e pensioni:

- predisporre servizi comuni (cucina, pranzo, soggiorno, servizi igienici comuni) di superficie non inferiore a quella coperta dal piano terreno dell'edificio e comunque ad 1/3 della superficie totale utilizzabile (con esclusione di mini alloggi - residence in proprietà);
- mettere a disposizione un posto macchina per ogni cellula abitativa.

Nel caso di pensioni, locande e posti letto a gestione familiare: escludere le trasformazioni in mini alloggi – residence da cedere in proprietà.

In particolare le attività ricettive sono consentite, a condizione che siano rispettate le quantità minime di parcheggio oltre che nella specifica zona di piano, nelle seguenti zone:

- 1) Zone Residenziali: limitatamente agli edifici esistenti.

- 2) Zona Agricola: limitatamente agli edifici esistenti, aventi tipologia compatibile con la destinazione

In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso il reinserimento di attività commerciali al dettaglio e direzionali preesistenti, o attività sostitutive di diversa natura purché a basso concorso di pubblico e compatibili con la destinazione residenziale.

ART. 47 - Zona per Attrezzature Ricettive all'aria aperta

La destinazione d'uso di questa zona è per strutture ricettive all'aria aperta così come definite ai sensi della Legge Regionale 23 ottobre 2003, n. 16 nel testo in vigore. E' consentita la realizzazione di manufatti necessari al funzionamento delle attività turistiche così come precisate nella legge regionale richiamata.

E' esclusa la residenza tranne per il personale di custodia. La quota destinata alla residenza non potrà superare la soglia di un unico alloggio avente una superficie massima di 150,00 mq di Se. L'alloggio per il titolare e/o il personale di custodia potrà essere assentito solo contestualmente all'autorizzazione degli edifici del complesso turistico.

Le reti tecnologiche ed i manufatti necessari al loro corretto funzionamento dovranno essere proposti nel rispetto delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni, e dovranno essere debitamente protetti ed isolati con opportuni accorgimenti (recinti, alberature, etc.).

In tale zona il P.R.G. si attua tramite la redazione di un Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionale (PEU) secondo quanto previsto all'art. 9 delle presenti Norme, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Opere di urbanizzazione primaria;
- Un solo alloggio del personale di custodia avente una superficie massima di 150 mq di Se; la residenza va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona;
- Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 0,15$ mc/mq;
- Rapporto di copertura: $R_c = 20\%$ di Sf;
- Altezza massima degli edifici: $H = 6,50$ mt;
- Parcheggi pubblici: 15% della Sf;
- Parcheggi inerenti le costruzioni: 25 mq/100 mq di Se;
- Distacco dalle strade e dai confini: secondo l'articolo 15 delle presenti Norme.

In tali zone vanno comunque salvaguardate le alberature esistenti, è inoltre consentita la piantumazione di nuovi alberi soltanto previa acquisizione del parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di L'Aquila, in merito alle essenze consentite.

ART. 48 - Zona per Attrezzature Ricettive: Alberghi

Alberghi, motel, pensioni, locande, posti letto, ristoranti, bar e servizi turistici e ricreativi sono definiti attrezzature ricettive di interesse generale. Ristoranti e bar non possono rappresentare più del 25% della Superficie edificabile complessiva dell'intervento proposto qualora tali attività siano inserite e/o ubicate all'interno dell'intervento per la realizzazione della struttura alberghiera e/o di accoglienza.

In tale zona il P.R.G. si attua tramite la redazione di un Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionale (PEU) secondo quanto previsto al punto 2) dell'art. 9.2 delle presenti Norme, esteso a tutta l'area individuata negli elaborati grafici di Piano, e costituisce lo schema di riferimento al quale i singoli interventi devono attenersi, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Opere di urbanizzazione primaria;
- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,35$ mq/mq;
- Altezza massima degli edifici: $H = 10,50$ mt;
- Rapporto di copertura: $R_c = 35\%$ di Sf;
- Distanze e distacchi: secondo art. 15;
- Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta 25% Sf;
- Parcheggi pubblici: 25mq/100 mq Se;

E' esclusa la residenza tranne per il titolare e/o il personale di custodia. La quota destinabile alla residenza non potrà superare la soglia di un alloggio avente una superficie massima di 150,00 mq di Se e va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona.

L'alloggio per il titolare e/o per il personale di custodia non potrà essere assentito indipendentemente dalla realizzazione delle strutture ricettive.

Le attrezzature ricettive legittimamente esistenti possono adeguare e ristrutturare i propri impianti nel rispetto della normativa del presente Piano.

In tali zone vanno comunque salvaguardate le alberature esistenti, è inoltre consentita la piantumazione di nuovi alberi soltanto previa acquisizione del parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di L'Aquila in merito alle essenze consentite

Per gli edifici che alla data di entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche, risultino conformi alla destinazione d'uso di zona, sono previsti gli interventi di cui alle lettere: a), b), c) e d) dell'art. 18 delle presenti Norme.

Si applicano inoltre, agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G., le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

ART. 49 - Cave e scavi

In via transitoria, le cave, eventualmente operanti al momento dell'adozione delle presenti Norme potranno continuare l'attività estrattiva solo se ed in quanto ottengano un'apposita autorizzazione comunale.

Nuove autorizzazioni sono rilasciate dal Responsabile del Servizio Tecnico in base alla presentazione - da parte dell'impresa conduttrice - di un programma della attività estrattiva nel rispetto delle vigenti norme Regionali in materia.

I movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di argilla, di sabbia o di ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi e gli interventi in genere che esulano dalla normale attività o che modificano il regime idrogeologico del territorio, devono essere soggetti all'autorizzazione e/o Permesso di Costruire e gravati degli oneri di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 50 - Zone agricole - Principi generali

Le previsioni e le statuizioni di cui al presente articolo ed ai successivi art. 51, 52 e 53 si intendono applicabili solo se non in contrasto con le previsioni agli usi consentiti dalle diverse zone del PRP ed a quanto prescritto al Titolo VII della LR 18/83, ad eccezione di quanto previsto alle leggi regionali 12/99 e 54/99.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Comma inserito in conformità al parere n. 2009/6440 del 03/09/2009, espresso dal Comitato Regionale per i Beni Ambientali” e fatto proprio dal Consiglio Regionale con verbale n. 61/11 assunto nella seduta del 30/11/2010.

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

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

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

L'utilizzazione edificatoria a fini residenziali dei suoli agricoli non è preclusa ad alcun soggetto, sia o meno coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale⁽¹⁾, sempre che la costruzione stessa risulti finalizzata ad una migliore produzione quantitative e qualitativa del fondo.

⁽¹⁾ Modifica inserita in conformità al parere prot. RA/71853 DH/11b del 05/07/2007 Direzione Agricoltura-Foreste-Alimentazione, Servizio Provinciale dell'Agricoltura Ufficio Territoriale per l'Agricoltura.

I soggetti che non siano imprenditore agricolo professionale⁽¹⁾, che intendano ottenere il Permesso di Costruire per uso residenziale debbono possedere in un unico appezzamento 10.000 mq (un ettaro) di terreno, ferme restando le limitazioni di cui agli articoli successivi.

⁽¹⁾ Modifica inserita in conformità al parere prot. RA/71853 DH/11b del 05/07/2007 Direzione Agricoltura-Foreste-Alimentazione, Servizio Provinciale dell'Agricoltura Ufficio Territoriale per l'Agricoltura.

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

- a) case coloniche, di abitazione per gli operatori agricoli, di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nella azienda, nonché i relativi fabbricati rurali di servizio utili alla attività agricola della azienda stessa;
- b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento della attività zootecnica;
- c) edifici per allevamenti zootecnici di tipo familiare, limitatamente all'allevamento bovino ed ovini con annessi impianti necessari allo svolgimento della attività di allevamento;
- d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio;
- e) manufatti connessi alla conduzione del fondo quali ricoveri per attrezzi, per 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;
- f) interventi su edifici esistenti, nei limiti di cui agli artt. 19 e/o 21 delle presenti norme, esclusi gli abusi anche se condonati e gli edifici con volumetria superiore a 1.000 mc e quelli che hanno destinazione d'uso commerciale e direzionale;
- g) costruzioni per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola, anche se non legati ad un'azienda specifica;
- h) depositi e ricoveri per automezzi e materiali di cantiere edile necessari allo svolgimento dell'attività imprenditoriale opportunamente documentata.

Le case coloniche e di abitazione di cui al precedente punto a) nonché quelle eventualmente comprese fra i fabbricati di servizio di cui ai precedenti punti b), d), devono essere comunque limitate esclusivamente alla residenza di operatori agricoli e le loro famiglie.

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

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

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

ART. 51 - Zonizzazione e specifica destinazione d'uso delle zone agricole

Le zone destinate all'agricoltura dal P.R.G. sono classificate in tre diversi tipi:

- Zona agricola normale, definita come la generalità del territorio agricolo, in cui non si manifestano particolari esigenze né di salvaguardia né di destinazione d'uso;
- Zona agricola ad alta intensità, definita come zona agricola in cui esistono particolari problemi di salvaguardia delle colture ivi presenti e dell'ambiente, e che pertanto richiede particolari limitazioni da porre agli insediamenti agricoli.

- Zona agricola boscata: caratterizzata dalla presenza di boschi.

La specifica destinazione d'uso dei diversi tipi di zona agricola è la seguente:

1. Nelle zone agricole normali sono ammessi insediamenti finalizzati alla produzione agricola di cui al precedente art. 50. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere ristrutturate con le modalità di cui all'art. 21 delle presenti Norme con ampliamenti riferiti singolarmente alle destinazioni d'uso preesistenti.
2. Nelle zone agricole ad alta intensità sono consentiti interventi di sistemazione delle strade interpoderali o la realizzazione di nuove, finalizzati soltanto al miglioramento delle colture esistenti.
3. Nelle zone boscate sono consentiti interventi per specifiche difese naturali contro eventuali incendi. Sono altresì consentiti rifugi forestali con le modalità e le dimensioni ritenute necessarie dal competente Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con la specifica destinazione d'uso di zona sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 18 delle presenti Norme.

Nelle aree ricadenti nella zona agricola ad alta intensità previa idonea relazione, eventualmente supportata da indagini geologiche sulle caratteristiche e consistenza dello strato del terreno superficiale, che attesti l'eventuale carenza e/o perdita delle originarie caratteristiche dello strato produttivo del terreno agricolo interessato il piano si attua applicando le norme per la zona agricola normale.

Gli insediamenti di cui al precedente art. 50 non possono essere in alcun caso localizzati in aree attualmente destinate a bosco.

Dalle zone agricole sono comunque escluse le attività nocive di prima e seconda classe classificate ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971, nonché le attività estrattive e le cave.

ART. 52 - Attuazione del P.R.G. nelle Zone Agricole

Gli interventi che si andranno a realizzare nelle zone agricole debbono tener conto delle disposizioni in materia di sostegno al settore, con particolare riferimento all'attuazione delle misure del P.S.R. 2007/2013, alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità e del paesaggio agrario di cui alla legge 5 marzo 2001 n. 57, artt. 7 e 8, nonché del Decreto Legislativo n. 228/2001, art. 4⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Comma inserito in conformità al parere prot. RA/71853 DH/11b del 05/07/2007 Direzione Agricoltura-Foreste-Alimentazione, Servizio Provinciale dell'Agricoltura Ufficio Territoriale per l'Agricoltura.

Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto; il rilascio del Permesso di Costruire deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di insediamento di cui al successivo art. 53 e oltre agli usuali documenti per il rilascio del Permesso di Costruire, ai fini dell'applicazione dei benefici per l'edificazione in zona agricola per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è richiesta la seguente ulteriore documentazione:

- Certificato di stato di famiglia del richiedente, rilasciato in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire;
- Certificato, per ognuno dei membri della famiglia a carico del richiedente, di iscrizione agli Istituti di Previdenza ed alle Associazioni di categoria, che qualifichi la figura di operatore agricolo di cui all'art. 50 delle presenti Norme;
- Certificato catastale e relativi elenchi e planimetrie catastali di tutte le aree e gli immobili facenti parte dell'azienda agricola, rilasciato in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire;
- Relazione documentata sulla situazione produttiva ed occupazionale, e sulla forma di conduzione, dell'azienda agricola.

Agli effetti dell'applicazione delle prescrizioni e dei parametri di insediamento di cui al successivo art. 53, si precisa che per azienda agricola si deve intendere l'insieme di uno o più fondi non necessariamente accorpati e contigui, appartenenti alla medesima proprietà, purché tutti compresi nello stesso tipo di zona agricola così come definita dal P.R.G., anche se attraversate da strade o altre infrastrutture.

Ai fini del computo della superficie minime di intervento (Sm) e dell'applicazione dei parametri edilizi - urbanistici di zona per gli interventi realizzati dagli imprenditori agricoli professionali⁽¹⁾, l'azienda agricola viene pertanto valutata come somma di tutti i fondi agricoli che fanno capo alla medesima unità produttiva compresi all'interno del territorio Comunale o in quello dei Comuni contermini; è ammesso comprendere nel calcolo della superficie dell'azienda agricola anche le aree che ricadono nella zona di rispetto cimiteriale (art. 55).

(1) Modifica inserita in conformità al parere prot. RA/71853 DH/11b del 05/07/2007 Direzione Agricoltura-Foreste-Alimentazione, Servizio Provinciale dell'Agricoltura Ufficio Territoriale per l'Agricoltura.

Nel caso che tutti i fondi agricoli che comprendono l'azienda siano sprovvisti, all'atto dell'adozione delle presenti Norme, di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie previste dall'applicazione dei parametri di zona possono essere utilizzate su uno qualunque dei fondi costituenti l'azienda; quelle relative alla quota parte residenziale, devono comunque essere concentrate su uno solo di questi.

Nel caso che uno o più fondi costituenti l'azienda, siano già provvisti di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie relative alla quota parte residenziale devono essere concentrate sui fondi suddetti, a meno che ciò risulti impossibile per il rispetto delle distanze minime dai confini previste dalle presenti Norme.

Tutte le possibilità edificatorie previste dalle presenti Norme si intendono utilizzabili una sola volta; i fondi non edificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'Azienda agricola, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi - urbanistici, restano non edificabili, anche in caso di frazionamento successivo, e tale vincolo è trascritto sul Pubblico Registro Immobiliare.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di fabbricabilità non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione in volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento del volume massimo di 800 mc.

Le costruzioni realizzate nelle zone agricole devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai sensi del titolo VII della Legge Regionale n. 18/83 nel testo in vigore, fintanto che lo strumento urbanistico non assegni una destinazione d'uso diversa alle aree stesse.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non ricompresi nei casi di cui agli artt. 19 e 21 delle presenti Norme possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

ART. 53 - Parametri di insediamento urbanistico-edilizio nelle zone agricole

Nei diversi tipi di interventi e/o insediamenti nelle zone agricole il tipo di materiali e le tipologie edilizie dei manufatti da realizzare devono essere rispettosi della tradizioni edilizie del luogo⁽¹⁾.

(1) Comma inserito in conformità al parere prot. RA/71853 DH/11b del 05/07/2007 Direzione Agricoltura-Foreste-Alimentazione, Servizio Provinciale dell'Agricoltura Ufficio Territoriale per l'Agricoltura.

Per quanto riguarda i parametri urbanistico - edilizi relativi ai diversi tipi di insediamento nelle zone agricole valgono le seguenti prescrizioni:

Per insediamento classificabili di tipo a) ai sensi dell'art. 50 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria riferito alla residenza: $I_f = 0,03$ mc/mq;
- Manufatti connessi alla conduzione del fondo: superficie utile massima consentita pari a mq 150 per ettaro e comunque non superiore a 600 metri quadrati;⁽¹⁾
- Superficie minima di intervento: $S_m = 10.000$ mq;
- Altezza massima degli edifici $H = 7,50$ mt;
- Distanza minima dalle strade: $D = 5,00$ mt se all'interno del centro abitato, altrimenti secondo le indicazioni contenute nell'articolo n. 15 delle presenti Norme;
- Distanza minima dai confini di proprietà: $D = 5,00$ mt; la distanza minima tra gli edifici interni all'azienda è di mt 10,00, salvo caso di distanza fra case rurali e ricoveri di animali, per il quale la distanza minima deve essere di mt 20,00;
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla **vigente normativa in materia.**

(1) Modifica inserita in conformità al parere n. 2009/6440 del 03/09/2009, espresso dal Comitato Regionale per i Beni Ambientali" e fatto proprio dal Consiglio Regionale con verbale n. 61/11 assunto nella seduta del 30/11/2010.

I fabbricati rurali di servizio possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale.

Per insediamenti classificabili di tipo b) ai sensi dell'art. 50 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Superficie minima di intervento: $S_m = 10.000$ mq;
- Rapporto di copertura: $Q = 10\%$;
- Residenza ammessa per il personale addetto, un alloggio di superficie edificabile massima pari al 10% della superficie edificabile dell'allevamento e fino ad un massimo di 200 mq di S_u ;
- Distanza minima dell'allevamento $D = 500$ mt dai limiti di zona agricola, per gli allevamenti di suini (riducibili a 200 mt nel caso di altro tipo di allevamento); 300 mt dagli edifici e dalle attrezzature extra agricole aventi interesse collettivo esistenti, per gli allevamenti di suini (riducibili a 100 mt nel caso di altro tipo di allevamento); 50 mt dai confini di proprietà, per gli allevamenti di suini (riducibili a 20 mt nel caso di altro tipo di allevamento); 100 mt dalle strade esistenti e di progetto rispettivamente classificate, all'art.15 delle presenti Norme, di tipo C), D) ed E) e 80 mt nel caso di strade classificate di tipo F) , per gli allevamenti di suini (riducibili ai minimi previsti dal D.L. 30/04/1990, n. 285 Codice della Strada, nel caso di altro tipo di allevamento);
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

Per i fabbricati di servizio e la residenza del personale di custodia valgono le ulteriori prescrizioni:

- Altezza massima degli edifici: $H = 7,50$ mt;
- Distanza minima dalle strade: $D = 5,00$ mt se all'interno del centro abitato, altrimenti secondo le indicazioni contenute nell'articolo 15 delle presenti Norme;
- Distanza minima dai confini di proprietà: $D = 5,00$ mt; la distanza minima tra gli edifici interni all'azienda è di mt 10,00, salvo caso di distanza fra case rurali e ricoveri di animali, per il quale la distanza minima deve essere di mt 20,00;
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

Per insediamenti classificabili di tipo c) ai sensi dell'art. 50 delle presenti Norme, con l'esclusione di quanto riguarda gli allevamenti industriali di suini che in questo caso non sono ammessi, le prescrizioni sono:

- Superficie minima di intervento: $S_m = 10.000$ mq;
- Rapporto di copertura: $Q = 20\%$;
- Residenza ammessa per il personale addetto, un alloggio di superficie edificabile massima pari al 10% della superficie edificabile dell'allevamento e fino ad un massimo di 200 mq di S_u ;
- Distanza minima dai confini e dalle strade esistenti e di progetto: $D = 20$ mt se all'interno del centro abitato, altrimenti secondo le indicazioni contenute nell'articolo n. 15 delle presenti Norme;
- Parcheggi pubblici: 10% della superficie fondiaria del lotto;
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

Per insediamenti classificabili di tipo d) ai sensi dell'art. 50 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Superficie minima di intervento: $S_m = 10.000$ mq;
- Rapporto di copertura: $Q = 20\%$;
- Distanza minima dalle strade esistenti e di progetto: $D = 20$ mt se all'interno del centro abitato, altrimenti secondo le indicazioni contenute nell'articolo 15 delle presenti Norme;
- Altezza massima: $H = 4,50$ mt;
- Distanza dai confini: $D = 5,00$ mt. E' anche ammissibile la costruzione sul confine di proprietà secondo le modalità descritte nell'articolo 15 delle presenti Norme;
- Parcheggi inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

Per insediamenti classificabili di tipo e) ai sensi dell'art. 50 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Superficie utile massima consentita pari a mq 150 per ettaro e comunque non superiore a 600 metri quadrati;⁽¹⁾
- Superficie minima di intervento: $S_m = 10.000$ mq⁽¹⁾;
- Altezza massima degli edifici $H = 4,50$ mt;
- Altezza massima dei silos mt 7,50; Previa motivata richiesta tali manufatti possono essere realizzati anche con un'altezza maggiore;
- Distanza minima dalle strade: $D = 5,00$ mt se all'interno del centro abitato, altrimenti secondo le indicazioni contenute nell'articolo 15 delle presenti Norme;
- Distanza minima dai confini di proprietà: $D = 5,00$ mt; la distanza minima tra gli edifici interni all'azienda è di

mt 10,00. E' anche ammissibile la costruzione sul confine di proprietà secondo le modalità descritte all'art. 15 delle presenti Norme;

- Parcheggio inerenti la costruzione: un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme e dalla vigente normativa in materia.

(1) Modifica inserita in conformità al parere n. 2009/6440 del 03/09/2009, espresso dal Comitato Regionale per i Beni Ambientali" e fatto proprio dal Consiglio Regionale con verbale n. 61/11 assunto nella seduta del 30/11/2010.

I manufatti connessi alla conduzione del fondo possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale.

CAPITOLO IX - ZONE SPECIALI

ART. 54 - Zone speciali: generalità

Sono zone di particolare rilievo per caratteristiche storiche, artistiche, architettoniche, tipologiche, di relazioni con il paesaggio.

I criteri di intervento sono:

- 1) Restauro e conservazione delle caratteristiche degli edifici;
- 2) Restauro delle caratteristiche del luogo: percorsi e relazioni con l'ambiente circostante;
- 3) Salvaguardia dell'identità del luogo;
- 4) Integrazione e nuova interpretazione nel progetto degli elementi caratteristici del paesaggio.

Zona speciale A

La zona speciale A, Tor D'Aveia, è destinata a centro, collegio e convitto internazionale per studi e convegni.

Le aree scoperte vanno organizzate con strade interne, pedonali o carrabili, campi da gioco e sport ed attrezzature similari proprie delle aree a prato ed a parco. A tal fine il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, Piano di Lottizzazione Convenzionato, secondo quanto previsto dall'art. 9 delle presenti Norme, applicando i seguenti indici e parametri:

- $I_t = 0,20$ mc/mq;
- $H = 10,00$ mt,
- $Q = 5\%$ di S_t ;
- $D = 10,00$ mt , salvo i locali destinati a portineria e locali accessori;
- $d = 10,00$ mt
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 10 mq / 100 mc di cubatura lorda.

E' consentita la costruzione di edifici accessori non abitabili per una superficie lorda pari al massimo ad 1/20 della superficie coperta e con un'altezza massima pari a 3,00 mt.

Le nuove costruzioni non dovranno ridurre la attuale macchia boschiva che, al contrario, deve essere protetta e mantenuta.

Il Piano di Lottizzazione stabilisce la classificazione delle aree ai fini della definizione delle trasformazioni ammissibili o da attuare. In particolare, in conformità a quanto prescritto nel parere n. 6440 del 03/09/2009 del Comitato Speciale per i Beni Ambientali ed approvata dal Consiglio Regionale con verbale n. 61/11 del 30/11/2010, il Piano di Lottizzazione dovrà suddivisa l'area così delimitata dalle previsioni di Piano in:

- Comparto A1 – Area ricadente in zona "B" del vigente PRP: in tale area sono ammesse esclusivamente gli interventi di cui alle vigenti prescrizione del PRP per la "Zona B – Trasformabilità Mirata" compatibili con le trasformazioni ammesse per la "Zona Speciale A" di cui al presente articolo;

- Comparto A2 – Area ricadente in zona “D” del vigente PRP: In tale area sono ammesse tutte le attività di cui al presente articolo.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Comma inserito in conformità al parere n. 2009/6440 del 03/09/2009, espresso dal Comitato Regionale per i Beni Ambientali e fatto proprio dal Consiglio Regionale con verbale n. 61/11 assunto nella seduta del 30/11/2010.

Zona speciale B

La zona speciale B denominata “Villaggio dei Pastori” è destinata ad attrezzature collettive per la ricettività ed il tempo libero, nonché per i relativi servizi.

Il Piano si attua per intervento diretto.

Non è consentito aumento della volumetria esistente, se non per volumi destinati ad impianti tecnici a servizio dell'attività intrapresa.

I criteri di intervento sono gli stessi previsti per la zona del Centro Storico agli artt. 37 e 39 delle presenti Norme.

Zona speciale C

La zona speciale C è il Monastero di Santo Spirito, vincolato ai sensi del D.L.gs. 22/01/2004, n. 42 nel testo in vigore (ex Legge 1089/1939).

E' destinata ad attività socio culturali, con indirizzo didattico e limitata ricettività ed il Piano si attua per intervento diretto.

Sull'immobile esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo ed il progetto dovrà essere supportato da studi storici e filologici che ridefiniscano e/o reinterpretino forme e funzioni del patrimonio esistente e delle relazioni con il paesaggio.

Zona speciale D

La zona speciale D è il borgo fortificato “Castello d'Ocre”, vincolato ai sensi del D.L.gs. 22/01/2004, n. 42 nel testo in vigore (ex Legge 1089/1939), e le sue adiacenze.

E' destinato ad attività socio – culturali (spazi espositivi e museali, spazi per attività enogastronomiche, laboratori di arti e mestieri, convegnistica), attività formative e ricettività (albergo diffuso).

Le aree libere esterne al borgo sono in edificabili e sono destinate a verde di rispetto.

Il Piano si attua tramite la redazione di un Progetto Urbanistico di Intervento Coordinato (P.U.I.C.) se di iniziativa pubblica o tramite Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionale (PEU) se di iniziativa privata secondo quanto previsto nell'art. 9 delle presenti Norme, in accordo con le indicazioni che saranno impartite dall'Ente preposto alla tutela del Vincolo Monumentale.

Non è consentito aumento della volumetria esistente, se non per volumi destinati ad impianti tecnici a servizio dell'attività intrapresa. La realizzazione della residenza per il personale di custodia dovrà essere comunque ricavata all'interno delle volumetrie esistenti.

Zona speciale E

La zona speciale E riguarda il convento di Sant' Angelo, vincolato ai sensi del D.L.gs. 22/01/2004, n. 42 nel testo in vigore (ex Legge 1089/1939), e le sue adiacenze.

E' destinata ad attività per il turismo sociale - religioso.

Interventi ammessi, da attuare mediante la redazione di un Progetto Urbanistico di Intervento Coordinato (P.U.I.C.),

sono quelli previsti alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 18 delle presenti Norme.

Per i manufatti esistenti nelle prossimità del convento, ricoveri per attrezzi agricoli, piccoli allevamenti di animali etc., gli interventi possibili sono gli stessi previsti per il Convento.

Non è consentito aumento della volumetria esistente, se non per volumi destinati ad impianti tecnici a servizio dell'attività intrapresa. La realizzazione della residenza per il personale di custodia dovrà essere comunque ricavata all'interno delle volumetrie esistenti.

Le aree libere sono inedificabili e dovranno conservare la loro attuale tipologia ad orto.

Zona speciale F

La zona speciale F riguarda l'area del Lago di San Giovanni.

In tale zona il P.R.G. si attua mediante la redazione di un Progetto Urbanistico di Intervento Coordinato (P.U.I.C.) se di iniziativa pubblica o tramite Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionale (PEU) se di iniziativa privata secondo quanto previsto nell'art. 9 delle presenti Norme.

In tale zona gli interventi hanno come fine la assoluta salvaguardia e la valorizzazione culturale, ambientale, ecologica e naturalistica del patrimonio esistente, in particolare devono essere curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

Il Progetto dovrà prevedere tutte le sistemazioni superficiali e pedologiche necessarie rivolti alla valorizzazione turistica ricettiva e sportiva attraverso una progettazione e una realizzazione degli stessi basata sui moderni criteri di ingegneria ambientale e con materiali naturali; nell'ambito di tale progetto può inoltre essere consentita la realizzazione di:

- parcheggi pubblici per i visitatori in misura non superiore a 5 mq/200 mq di St;
- percorsi pedonali guidati, da realizzarsi con materiale di tradizione locale e la realizzazione di aiuole o spazi attrezzati alla sosta ed al riposo;
- a titolo provvisorio è ammessa la costruzione di attrezzature ricreative, sportive e culturali di uso pubblico, di chioschi per il ristoro e ricoveri per la attività di custodia, applicando i seguenti parametri:
 - Opere di urbanizzazione primaria;
 - Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,05 \text{ mc/mq}$;
 - Rapporto di copertura $R_c = 5\%$ di S_f ;
 - Altezza massima dei manufatti $H = 4,50 \text{ mt}$;
 - Distanze/distacchi:
 - dai confini di proprietà $D = 10 \text{ mt}$;
 - tra manufatti $D = 10 \text{ mt}$;
 - dalle strade $D = 5 \text{ mt}$ nei centri abitati; fuori del centro abitato secondo le indicazioni del Codice della Strada (art. 15 delle presenti Norme).

CAPITOLO X : ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 55 - Zona del Cimitero e di Rispetto Cimiteriale

La zona destinata a cimitero è regolata secondo le norme e gli usi vigenti in materia. All'interno della zona del Cimitero è consentita, previo Permesso di Costruire a titolo gratuito, la sola edificazione di: ossari, cappelle mortuarie, loculi, attrezzature religiose.

La zona di vincolo di inedificabilità cimiteriale è destinata alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e per l'onoranza dei defunti.

La concessione o la autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra, saranno solo a titolo precario.

Tale zona è destinata all'uso agricolo fino al suo utilizzo per ampliamenti cimiteriali. La profondità della zona di rispetto cimiteriale, considerato un parallelogramma rettangolo che inscrive interamente il perimetro del cimitero, è pari a mt 50,00 su un lato e mt 200,00 ed è individuata con apposita campitura negli elaborati grafici di piano.

I fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere risanati, riammodernati ed adeguati alle esigenze elementari dell'abitazione secondo le modalità di cui all'art. 19 nel rispetto delle vigenti e specifiche disposizioni legislative in materia nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

Tali ampliamenti, nei limiti ammessi dalle specifiche e vigenti disposizioni legislative in materia, dovranno comunque avvenire in modo tale da non superare l'altezza massima di 7,50 mt.

Le aree ricomprese nella "Zona di Rispetto cimiteriale" possono concorrere nel determinare la dimensione dell'azienda agricola così come definita nell'art. 50 delle presenti Norme.

ART. 56 – Zona di Rispetto dei Fossi

Il Fosso è quella zona occupata o occupabile dalle acque in caso di pioggia abbondante.

Tale zona può essere destinata soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonché alle attività per il tempo libero.

La zona di rispetto è destinata alla protezione delle suddette zone, e la profondità della fascia di rispetto è prescritta nella misura di 50 mt. All'interno del Centro Urbano la profondità della fascia di rispetto è prescritta nella misura di 10 mt.

Agli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. ricadenti nella presente zona si applicano le norme e le disposizioni di cui al precedente art. 19 nonché, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 20 delle presenti Norme.

Le aree ricomprese nella "Zona di Rispetto dei Fossi" possono concorrere nel determinare la dimensione dell'azienda agricola così come definita nell'art. 50 delle presenti Norme.

ART. 57 - Zona a Vincolo Idrogeologico

Tutte le zone che ricadono all'interno dei perimetri del vincolo idrogeologico rimangono con le destinazioni d'uso stabilite nei grafici del P.R.G. e sono sottoposte al regime di vincolo ai sensi dell'art.1 del R.D. 30/12/1923, n. 3267.

Qualunque intervento entro tali zone è subordinato al parere degli Uffici del Corpo Forestale di L'Aquila.

ART. 57bis - Zona a Vincolo Paesaggistico

Per tale zona valgono le norme stabilite dal D.L.gs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modifiche ed integrazioni, secondo le indicazioni del Piano Paesistico Regionale, per tutto quanto non previsto nel presente piano

ART. 57ter - Tutela delle zone di cui all'art. 80 della L.R. n. 18/83⁽¹⁾

L'attuazione del presente piano fa comunque salvo le prescrizioni e/o indicazioni, per quanto attinenti, dell'art. 80 della Legge Regionale n. 18/1983 nel testo in vigore.

⁽¹⁾ Articolo inserito in conformità al parere n. 2009/6440 del 03/09/2009, espresso dal Comitato Regionale per i Beni Ambientali e fatto proprio dal Consiglio Regionale con verbale n. 61/11 assunto nella seduta del 30/11/2010.

ART. 58 - Edifici e manufatti di particolare valore Storico – Artistico - Ambientale non ricadenti all'interno del perimetro del P.R.G.

Per gli edifici e le aree di pertinenza appartenenti a questa categoria, vincolati ai sensi della legge 01/06/1939, n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni, la destinazione d'uso resta quella originaria salvo diversa indicazione degli elaborati di P.R.P.E.

I criteri di intervento sono gli stessi previsti per la zona del Centro Storico (P.R.P.E.).

ART. 58bis – Inserimento nelle NTA delle parere del “Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici per l’Abruzzo - Soprintendenza per i Beni Archeologici per L’Abruzzo”⁽¹⁾

Il territorio comunale oggetto del P.R.G. di Ocre non risulta interessato da norme di salvaguardia archeologica e/o di vincolo archeologico ai sensi del D.L.gs. 42/2004 di alcun genere.

Considerato:

- la struttura antropica del territorio in oggetto, che sembrerebbe indicare il modello organizzativo “vicano” delle Genti Italiane (Vestine in questo caso);
- i ritrovamenti sporadici di materiali neolitici e dell’età del Bronzo nei pressi e nel fossato del Castello di Ocre;
- i rinvenimenti di elementi di corredo funerario dell’età del Ferro e di ceramiche di vernice nere dell’età repubblicana durante i lavori di costruzione 2009 dei MAP appena fuori dal centro storico di Ocre, i cui reperti sono esposti nella mostra archeologica del Monastero di S. Spirito d’Ocre e che segnalano la presenza di una estesa necropoli che va dall’Orientalizzante alla fase repubblicana del mondo romano;
- le segnalazione di strutture abitative, di accertare, di Santa Maria in Valle e di Colle Santo Spirito;
- il particolare interesse archeologico-storico-insediamentale delle aree urbane oggetto di P.R.G., con particolare riferimento al borgo medievale-castello di Ocre e al monastero di S. Spirito d’Ocre (Zone Speciali, vincolate ai sensi del D.L.gs. 22/01/2004 n. 42 nel testo in vigore - ex legge 1089/1939), e al centro storico di San Panfilo;

Si prescrivono: (Tav. di riferimento R3)

- Zone residenziali di completamento B1, B2 e B3;
- Zone residenziali di espansione C;
- Zone Speciali;
- Parcheggi;
- Zona a verde attrezzato;

controlli e accertamenti minimi di archeologia preventiva negli interventi, sia Pubblici che Privati, che prevedono Lavori di Scavo al di sotto delle quote pavimentali dei caseggiati esistenti e degli attuali piani di calpestio, delle reti dei servizi urbani e sottoservizi, di tutti quei Lavori di scavo e bonifica superficiale che non siano semplicemente di decorticamento e livellamento e che potrebbero rilevare strutture o resti antropici di specifico interesse archeologico. Tali controlli e accertamenti vanno effettuati per tutti i lavori di scavo, in particolare:

- Lavori di Ristrutturazione;
- Lavori di Completamento;
- Lavori di nuova costruzione;
- Rete Gas;
- Rete Idrica;
- Rete Fognaria acque nere;
- Rete Fognaria acque bianche;
- Rete Elettrica;
- Rete Pubblica Illuminazione;
- Rete Telefonica.

Tali Prescrizioni si rendono necessarie ai fini della Salvaguardia e Tutela della necropoli dell’età del Ferro-repubblicana accertata recentemente, incidentalmente nei Lavori di costruzione dei MAP (2009) appena fuori il centro storico di San Panfilo.

Considerato inoltre che il Piano Regolatore Generale può diventare preziosa occasione di *rilevazione*, Salvaguardia e Tutela, di eventuali antiche strutture e/o di reperti archeologici oblitterati nei terreni, dati stratigrafici di natura antropica e di informazioni storiche importanti su origini e crescita dell’insediamento, sarebbero auspicabili controlli periodici dei

Lavori di scavo in tutti gli agglomerati urbani, con relative pertinenze, **aventi Carattere Storico**. Le modalità di esecuzione dei suddetti controlli ed interventi di documentazione potranno essere concordate a tempo debito con la scrivente Soprintendenza prima dell'inizio dei relativi interventi.

Al fine di evitare nel corso dei lavori possibili depauperamenti di beni archeologici e culturali ricadenti negli Ambiti del P. R. G. in oggetto del comune di Ocre (AQ), oltre a quelli già provocati dal drammatico sisma, va infine sottolineata la necessità che, per tutti gli interventi di ristrutturazione-ricostruzione, demolizione e ricostruzione, previsti all'interno dei Nuclei originari dei Centri Storici, venga richiamato nelle relative autorizzazioni l'obbligo di segnalazione di eventuali rinvenimenti, sia nel sottosuolo che all'interno delle murature crollate in seguito al sisma del 6 aprile 2009 o da demolire in fase di ricostruzione.

In caso di interventi pubblici corre l'obbligo dell'archeologia preventiva: Legge 109/2005, che converte in legge il D.L. 63/2005, istituisce l'archeologia preventiva. Se l'opera da realizzare è "sottoposta all'applicazione delle disposizioni della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e del decreto legislativo 20 agosto 2002, n. 190" le stazioni appaltanti, prima dell'approvazione, devono trasmettere al soprintendente competente copia del progetto preliminare o di stralcio "sufficiente ai fini archeologici", comprensivo di eventuale documentazione indicata dall'art. 2 ter del suddetto provvedimento.

In caso di rinvenimenti archeologici nel corso dei lavori la ditta interessata, la direzione lavori e l'impresa appaltatrice, sono tenuti al rigoroso rispetto di quanto stabilito dall'art. 90 del D. L.gs. n. 4212004 e ss.mm.ii., che stabilisce l'obbligo di immediata denuncia del rinvenimento nel termine di ventiquattro ore alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, anche per il tramite del sindaco o dell'autorità di pubblica sicurezza, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

(1) Articolo inserito in conformità al parere n. 603 del 24/01/2013.

CAPITOLO XI : DISPOSIZIONI FINALI

ART. 59 - Norme transitorie

Costituiscono norme transitorie, applicabili per due anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme ed una sola volta "una tantum", le seguenti:

- 1) I lavori regolarmente autorizzati alla data di entrata in vigore del presente P.R.G. possono essere realizzati solo se conformi al piano stesso.
- 2) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme ricadenti nelle aree di rispetto stradale, cimiteriale e nelle aree vincolate a verde pubblico potranno essere oggetto di ristrutturazione e di ampliamento fino ad una maggiorazione della volumetria esistente pari ad 80 mc per componente il nucleo familiare (come da certificato di stato di famiglia) fino ad un massimo di mc 800 di volume residenziale, nel rispetto dei distacchi e delle altezze medie circostanti con massimo di h = 8,00 mt. L'ampliamento non potrà prevedere diminuzioni delle preesistenti distanze dalle strade e dai confini se queste risultano inferiori alla norma.
- 3) Gli edifici incompleti, esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, potranno essere completati all'interno dell'ingombro esistente consentendo la maggiorazione della altezza del 20% (sempre all'interno dell'altezza massima consentita per la zona). E' consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione di qualsiasi tipo di copertura nei limiti del 35% di pendenze dalle falde.
- 4) Gli edifici con tipologia industriale, artigianale, rurale, o comunque in contrasto con la suddivisione in zone del presente P.R.G., potranno essere oggetto di sole opere di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria per adeguamenti di carattere igienico - sanitario o tecnico (previa presentazione di adeguata documentazione sulle esigenze di produzione).
- 5) Per gli edifici esistenti di cui al comma precedente, ricadenti all'interno delle zone a verde pubblico attrezzato all'interno delle aree di conservazione ambientale, nel caso che l'attività sia già cessata o abbia a cessare, è consentito il riutilizzo, previa convenzione con il Comune - il quale così rinuncia alla prelazione di esproprio - per determinare tempi e modalità di gestione in interventi di carattere sociale - sportivo - ricreativo, per il tempo libero o ricettivo. L'intervento in questi casi potrà prevedere un ampliamento del volume esistente, fino ad un massimo del 30% nel rispetto delle distanze e delle altezze medie circostanti.

ART. 60 – Modifiche d'ufficio

Qualora le indicazioni grafiche indicate negli elaborati di Piano abbiano creato delle limitazioni di superficie edificabile rispetto a quanto previsto nel Piano Regolatore Generale approvato con le deliberazioni di Consiglio Provinciale n. 44 del 15/04/1994, n. 36 del 07/03/1995 e n. 102 del 16/11/1995 le stesse sono da intendersi come mero errore materiale di rigraficizzazione e pertanto la superficie edificabile va riportata a quella originaria prevista nel Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Provinciale.

I riferimenti a disposizioni legislative riportati nelle presenti Norme si intendono, ancorché non specificato, estesi anche alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione della Variante Generale al vigente P.R.G., modificando quelle riportate.

Allegato A

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**Schema di Convenzione tra il Comune di OCRE ed il Signor _____
proprietario/Legale Rappresentante della Soc. _____, per l'attuazione di un
intervento edilizio su un'area destinata dal P.R.G. a _____ (Zona _____, Art. _____
delle N.T.A. del P.R.G.)**

L'Anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel palazzo Municipale di Ocre, innanzi a me, Dott.ssa _____, Segretario Comunale, in/senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, si sono personalmente costituiti i Signori:

- _____ nato a _____ il _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, in appresso chiamato "Comune";
- _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di (persona fisica/società) iscritta al registro delle società della Camera di Commercio di _____ al n. _____, nella sua qualità di _____, autorizzato alla firma del presente atto in forza di _____ che, in estratto in autentico in datasi allega al presente atto sotto la lettera A) in appresso chiamato "Concessionario";

I comparenti della cui identità personale e qualifica sono io certo, rinunciamo concordemente e col mio consenso ai sensi di legge, all'assistenza dei testimoni:

P R E M E S S O

- che il sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ n. _____ nella sua qualità di (proprietario/legale rappresentante della Soc. _____) intende attuare il comparto in località _____, contraddistinto al numero _____ della planimetria P.R.G. n. _____ destinato ad _____;

- che la ditta sopra richiamata e proprietaria dell'area ubicata in località _____, Comune di Ocre, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____ meglio identificata con contorno in rosso nella planimetria allegata (All. B);

- che la ditta _____ ha predisposto un progetto unitario di attuazione secondo le prescrizioni di cui agli artt. _____ delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente nonché tenendo conto di quanto previsto all'art. _____ delle N.T.A. del vigente P.R.G. inerente la monetizzazione delle opere o aree di urbanizzazione non cedibili, inutili e/o delle quali non sia stata ravvisata la necessità, da parte del Comune, che la ditta sopra menzionata realizzi direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l'intervento oggetto della presente Convenzione;

- che detto progetto è stato ritenuto conforme alle prescrizioni del vigente P.R.G. da parte del Responsabile del Procedimento;

- che a tale riguardo si uniscono alla presente convenzione i seguenti elaborati:

TUTTO QUANTO PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituenti parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1 - La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione dell'area di proprietà della Concessionaria situata in Ocre, frazione di _____, località _____ come descritta in premessa.

2 - Dalla presente convenzione fanno parte la Premessa e gli allegati.

3 - Le opere, gli impianti ed i manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo consenso del Comune di Ocre.

ART. 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 - La Concessionaria, proprietaria del terreno, in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli si impegna a realizzare, a sua cura e spese, le opere di urbanizzazione nonché a provvedere alla loro manutenzione come appresso indicato:

a) costruzione delle strade di accesso al comparto ed ai parcheggi da realizzare e cedere, dagli accessi al verde pubblico come indicato nel progetto unitario, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 4;

b) costruzione degli impianti di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile e di innaffiamento fino all'allaccio con le reti idriche comunali, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 5;

c) costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque reflue, fino all'allaccio con le fognature comunali, in conformità alle disposizioni del Servizio Tecnico Comunale e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

d) costruzione d'intesa con l'ENEL delle linee di adduzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 7, costruzione d'intesa con la SIP delle canalizzazioni per gli allacci telefonici e con la società concessionaria per la realizzazione della rete di distribuzione del gas metano;

e) costruzione dell'impianto di illuminazione con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 7.

2 - Cessione senza corrispettivo al Comune di Ocre delle aree, opere, impianti e manufatti specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e) e costituzione di servitù di passaggio per i tratti ricadenti all'interno delle aree non cedute relativamente alle reti fognanti, elettrica e idrica, il tutto con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi artt. 12, 13 e 14.

3 - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti e manufatti già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e) secondo quanto precisato nei successivi artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 13.

4 - Tutte le opere verranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi da concordarsi con il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale e secondo le prescrizioni che lo stesso detterà.

ART. 3 – DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE DEL COMPARTO

1 - La superficie territoriale complessiva del comparto di lottizzazione individuato dal P.R.G. e di mq. _____

2 - Tale superficie di proprietà del Concessionario è così articolata nel progetto unitario:

- mq _____ superficie residenziale;
- mq _____ verde pubblico;
- mq _____ parcheggi;

3 - Fino a quando non si sarà provveduto alla cessione gratuita delle aree, destinate a verde, strade e parcheggi, nei tempi e modi previsti dall'art. 10 della presente convenzione, il Concessionario si obbliga a consentire l'accesso al pubblico alle aree stesse.

4 - Per l'edificazione nella zona dell'intervento saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e nelle previsioni del progetto unitario.

5 - Il Concessionario si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa a concludere l'intervento edilizio ed urbanistico entro i tempi di validità della presente convenzione di cui al successivo art. 11.

6 - L'intervento edilizio previsto è costituito da n. _____ lotti per n. _____ fabbricati per una consistenza totale pari a mq. _____ di superficie edificabile prevista in progetto.

7 - I Permessi di Costruire saranno di volta in volta rilasciati in conformità al progetto unitario, parte integrante della presente convenzione.

ART. 4 – STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1 - Le opere di cui alla lettera a) dell'art. 2 verranno costruite come riportato nella allegata planimetria contraddistinta al n. _____ a perfetta regola d'arte ed in modo da garantirne un idoneo utilizzo e rapido deflusso delle acque meteoriche.

2 - La qualità e la provenienza del materiale dovrà essere di ottima scelta ed in qualsiasi momento ne potrà

essere chiesto il cambiamento da parte del Servizio Tecnico Comunale.

3 - Le modalità di costruzione delle singole opere sono quelle riportate nei Capitolati Speciali d'Appalto per le opere stradali.

4 - Le aree di parcheggio saranno adeguatamente provviste di segnaletica verticale ed orizzontale e più precisamente:

- n. _____ indicatori di parcheggio nei piazzali di sosta e viabilità
- strisce a terra con vernice bianca per le indicazioni degli spazi di sosta.

5 - La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata previa progettazione esecutiva da concordarsi con il Servizio Tecnico Comunale sotto la cui sorveglianza dovranno essere condotti i lavori.

6 - Il Servizio Tecnico avrà pertanto libero accesso al cantiere.

7 - La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo lettera raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

8 - Le opere anzidette sono state previste per quanto riguarda i Parcheggi nella misura di complessivi mq. _____ comprensiva degli spazi di accesso e manovra.

9 - Le opere saranno soggette a collaudo da eseguirsi a cura del competente Ufficio Tecnico.

10 - Fino al momento della consegna al Comune l'area destinata a strade e parcheggio pubblico o di uso pubblico ricavata sulla proprietà del Concessionario sarà soggetta al regime delle strade private gravate da servitù di pubblico transito, così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

11 - La cessione di dette aree è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi artt. 12, 13 e 14.

12 - La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del Concessionario fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere.

ART. 5 – IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI INNAFFIAMENTO

1 - Il Concessionario provvederà a sua cura e spese, secondo il progetto unitario, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai fabbisogni dei fabbricati da realizzare ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari del Comune secondo quanto previsto nel suddetto progetto.

2 - L'allacciamento sarà effettuato mediante la posa in opera di una tubazione che dalla condotta posta _____ lungo la strada comunale _____ raggiungerà i serbatoi che la concessionaria si impegna a realizzare unitamente alla sopraddetta tubazione in ogni fabbricato.

3 - Tali serbatoi avranno una capacità complessiva non inferiore al doppio del fabbisogno giornaliero, allo scopo di evitare forti prelievi istantanei alla rete idrica comunale.

4 - La tubazione di allacciamento del comparto alla rete comunale verrà eseguito con tubo in acciaio di tipo "Mannesman" giuntato e catramato internamente ed esternamente, con rivestimento protettivo esterno del tipo pesante, con giunto sferico per saldatura ovvero in PVC secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'Ente gestore del Servizio.

5 - Il suddetto tubo dovrà avere il diametro interno minimo di mm. _____ nel tratto dalla condotta comunale esterna al comparto, di mm. _____ all'interno dello stesso; verrà posto in opera alla profondità di m. _____ sotto la quota della strada e/o del piano di campagna, su letto di sabbia di almeno cm. _____ con analoga copertura.

6 - Il progetto esecutivo della rete idrica dovrà comunque essere concordato con l'Ente Gestore del servizio e con il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale a cui è demandato il controllo e la direzione dei lavori.

7 - Il rinterro verrà effettuato con materiale non compressibile o con materiale arido secondo le norme che saranno stabilite dal suddetto Responsabile del Servizio Tecnico.

8 - Il ripristino delle pavimentazioni stradali verrà effettuato a regola d'arte.

9 - La Concessionaria dovrà provvedere inoltre alla realizzazione di una condotta del diametro di mm. _____ fino alla eventuale area di parcheggio per l'alimentazione di n. _____ idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai VV.FF.

10 - Nelle aree destinate a verde dovrà essere realizzata altresì una condotta idrica del diametro interno di mm. _____ per l'alimentazione di idranti da innaffiamento.

11 - La esecuzione dei lavori sarà effettuata dalla Concessionaria sotto il controllo e le indicazioni del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che provvederà anche al collaudo.

12 - L'Amministrazione Comunale concederà i permessi necessari per la posa delle tubazioni e per la costruzione dei necessari manufatti sulle aree comunali.

13 - Le opere eseguite, salvo quelle che dal pozzetto di derivazione portato all'interno delle aree (lotti), e quindi ai serbatoi verranno cedute senza corrispettivo al Comune, che potrà farne l'uso che riterrà opportuno.

14 - Per l'acqua di innaffiamento e per gli usi tecnologici, usi per i quali l'Amministrazione Comunale consente l'utilizzo di acqua non potabile, la Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spesa al reperimento dell'acqua necessaria ed alla costruzione di una adeguata rete di distribuzione separata da quella destinata all'acqua potabile.

ART. 6 – FOGNATURE

1 - Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera c) dell'art. 2 la Concessionaria si impegna a provvedere a sua cura e spesa all'allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura secondo le direttive del Servizio Tecnico Comunale.

2 - La rete di fognatura all'esterno dell'area di intervento fino alla rete comunale, verrà realizzata a sua cura e spesa della Concessionaria con fogna della sezione di cm. _____ di diametro interno in PVC pesante (tipo 303/1) o con diversi diametri e materiali secondo le direttive impartite dall'Ente Gestore e/o Servizio Tecnico Comunale.

3 - Per lo smaltimento dell'acqua meteorica delle strade e dei zone parcheggi verranno realizzate idonee caditoie collegate alla rete principale con tubazioni in PVC del diametro interno di cm. _____.

4 - Il progetto esecutivo della rete fognante relativo alla rete delle acque nere ed acque bianche dovrà essere preventivamente concordato con il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che deterrà tutte le prescrizioni allo scopo necessarie individuando del caso anche percorsi alternativi.

5 - Il rinterro verrà effettuato con materiale non compressibile o con materiale arido secondo le norme che saranno stabilite dal suddetto Responsabile del Servizio Tecnico.

6 - Il ripristino delle pavimentazioni stradali verrà effettuato a regola d'arte.

7 - Il Concessionario dovrà provvedere inoltre alla realizzazione di una condotta fino all'area di parcheggio del diametro di mm. _____ per l'alimentazione di idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai VV.FF.

8 - L'Amministrazione Comunale concederà i permessi necessari per la posa delle tubazioni e per la costruzione dei necessari manufatti sulle aree comunali.

9 - La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, cedute al Comune rimarrà a carico del Concessionario fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere.

10 - L'impianto fognante all'intero dell'area di proprietà del Concessionario e quindi di esclusivo uso degli interventi previsti (allacci dei fabbricati) sarà realizzato a cura e spese dello stesso e rimarrà di sua esclusiva proprietà mentre quello ricadente sulle aree di viabilità e parcheggi pubblici nonché quello esterno di allacciamento alla rete primaria comunale sarà realizzato sempre a cura e spese del Concessionario e ceduta al Comune con le modalità previste dalla presente convenzione.

ART. 7 – IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

1 - L'impianto di pubblica illuminazione verrà realizzato con la messa in opera di n. _____ punti luminosi completi e funzionali di cui n. _____ ad un braccio in corrispondenza delle aree di parcheggio e n. _____ lampioni nel verde pubblico.

2 - La rete di alimentazione di detti punti luminosi dovrà essere separata da quella interna ai lotti.

3 - Il progetto esecutivo della rete elettrica dovrà essere preventivamente concordato con il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che deterrà tutte le prescrizioni allo scopo necessarie.

4 - L'impianto verrà realizzato sotto le direttive e prescrizioni del Servizio Tecnico Comunale e secondo le norme CEI con cavi interrati posti entro tubazioni in PVC del diametro cm. _____.

5 - Per ogni punto luminoso verrà realizzato un pozzetto di ispezione con chiusino in ghisa.

6 - Il palo in acciaio di adeguata sezione avrà un'altezza di ml. _____ fuori terra negli spazi destinati a parcheggio e di ml. _____ negli spazi destinati a verde.

7 - Inoltre verrà realizzato nel punto indicato dall' ENEL un quadro elettrico nel quale saranno posti in opera i collegamenti ENEL ed i contatori.

8 - I relativi oneri saranno a carico della Concessionaria.

9 - Per gli attraversamenti su aree non cedute dovrà essere costituita apposita servitù di elettrodotto a favore del Comune.

ART. 8 – IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS O DEL METANO (EVENTUALE)

1 - Per quanto riguarda il servizio del gas o metano il Concessionario provvederà, se lo riterrà necessario a mezzo della Società Concessionaria del servizio ed assumendo in proprio i contributi previsti dalla convenzione tra il Comune e la Società Concessionaria stessa, alla realizzazione nell'area intervento dell'allacciamento alla rete di distribuzione del gas.

ART. 9 – AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO

1 - Le aree destinate nel progetto unitario a verde pubblico dovranno essere attrezzate a cura e spese del Concessionario concordandone le opere con l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste sia per quanto riguarda le essenze con le colture, sia per quanto riguarda le aree ad attrezzature sportivo-ricreative.

ART. 10 – CESSIONE DELLE AREE E TEMPI DI ATTUAZIONE

1 - Il Concessionario si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Ocre le aree destinate a strade, parcheggi e verde pubblico debitamente urbanizzate.

2 - Esse sono indicate nel progetto allegato alla presente convenzione e saranno consegnate al Comune di Ocre

entro due mesi dalla data di avvenuto collaudo da parte del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

3 - La spesa di picchettamento sarà a carico del Concessionario.

4 - La edificazione viene autorizzata in conseguenza dell'impegno assunto dal Concessionario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte negli artt. 4, 5, 6, 7 e 8 con le modalità di cui all'art. 3 ultimo comma.

ART. 11 – TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE

1 - Il Concessionario assume per sé, suoi successori ed aventi causa, l'impegno in ordine ai tempi massimi di esecuzione e di cessione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 8 con relativa cessione e consegna delle opere e impianti nel termine massimo di anni dieci a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

2 - Salva ove ne ricorrano gli estremi l'applicazione del successivo art. 13 qualora non sia stato possibile addivenire nei tempi e termini previsti alla stipula dell'atto di cessione delle aree e delle opere, queste saranno di diritto nella piena proprietà e disponibilità del Comune alla scadenza della presente convenzione, senza obbligo da parte del Comune medesimo a corrispondere compensi e rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 12 – MODALITA' DELLE CESSIONI DELLE OPERE, AREE ED IMPIANTI

1 - La cessione delle aree, delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni contenute negli allegati alla presente convenzione ed alle prescrizioni impartite dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale in sede di redazione dei progetti esecutivi e realizzazione delle opere.

2 - La cessione delle aree opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione in seguito ad esito positivo di collaudo, secondo i tempi ed i termini previsti rispettivamente negli artt. 10 e 11.

ART. 13 – INADEMPIENZE

1 - In caso di inadempienze da parte del Concessionario ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori che, a suo giudizio riterrà interessati dalla inadempienza; nonché procedere d'Ufficio a danno della parte inadempiente previo avviso formale di giorni 15.

2 - Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione adottati.

3 - Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno del Concessionario la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- mancato rispetto dei termini fissati dal precedente art. 11 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore;

- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità delle previsioni contenute negli allegati alla presente convenzione o difformità ai progetti esecutivi o in caso di mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto delle stesse;

- le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

4 - La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al Concessionario per effetto della convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 2 senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a corrispondere compresi e/o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

ART. 14 – GARANZIE

1 - A garanzia degli obblighi assunti dal Concessionario per la esecuzione delle opere di urbanizzazione si da atto che il Concessionario ha prestato una polizza fideiussoria della Soc. _____ per l'importo complessivo di lire _____ IVA inclusa - conformemente al punto d) art. 23 della L.R. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - La garanzia come sopra offerta viene accettata dal Comune di San Demetrio Né Vestini sia per quanto attiene al contenuto che per quanto riguarda l'idoneità della fideiussione.

3 - Si da atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare la obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio di cui al II° comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

4 - La cauzione verrà svincolata entro tre mesi dalla data di cessione delle aree e delle opere al Comune, previo assenso dello stesso.

ART. 15 – TRASCRIZIONE E SPESE

1 - La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

2 - Il Concessionario dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto ed autorizza la trascrizione dello stesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei Registri Immobiliari di L'Aquila da ogni responsabilità al riguardo.

3 - Le spese del presente atto e sue conseguenti sono ad esclusivo carico del Concessionario che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia di edilizia di cui al D.P.R. n. 601 del 1973, al D.P.R. n. 642 del 1972 e al D.P.R. n. 633 del 1972, nonché quelle previste dall'art. 20 della Legge n. 10 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

4 - Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti nonché quelle relative alla Direzione dei Lavori, Collaudo, picchettamento, misurazione, frazionamento ecc. delle opere e delle aree da cedere sono a carico del Concessionario.

ART. 16 – RINVIO

1 - Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione statale e regionale vigente sia in materia di urbanistica che di lavori pubblici.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, scritto per intero con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai Componenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine dei fogli con me Segretario Comunale sottoscrivono.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

IL CONCESSIONARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

ALLEGATO B

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ART. 8 Bis DELLE NORME TECNICHE DEL VIGENTE P.R.G.

A.- L'AVVISO/BANDO

- Al fine di programmare e promuovere l'attuazione delle previsioni del P.R.G., l'Amministrazione Comunale – con apposita Delibera della Giunta – predispone periodicamente un apposito Avviso/Bando col quale invita i proprietari di aree edificabili a procedere all'attuazione delle previsioni di PRG o a segnalare, entro un termine fissato, la disponibilità a cedere al Comune o ai soggetti privati indicati al successivo capoverso, una quota di potenzialità edificatoria, fino ad un massimo del 50%, a fronte della riduzione proporzionale delle imposizioni fiscali (IMU e similari), da ricollocare secondo le procedure indicate ai punti successivi.

- Le quote di potenzialità edificatoria di cui al precedente capoverso potranno essere cedute direttamente al Comune o a proprietari di aree ricadenti all'interno degli “ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione” di cui al comma 1 art. 8 bis, ovvero ai proprietari di edifici realizzati in base alle Ordinanze Sindacali n. 121 del 27/05/2009, n. 167 del 28/08/2009, n. 246 del 05/03/2010 e n. 259 del 09/06/2010 in possesso dei requisiti previsti dall'Ordinanza stessa, **ricadenti all'interno degli ambiti medesimi o individuati come singole zone C speciali nelle tavole della variante.**

- La cessione della cubatura sia al Comune che al privato dovrà essere approvata dal Comune stesso e sarà oggetto di apposita convenzione, sottoscritta dai soggetti interessati, che indicherà modi tempi procedure ed oneri connessi.

B- LE CONVENZIONI

- Come specificato al punto A precedente la cessione della potenzialità edificatoria (espressa come cubatura) sia al Comune che al privato dovrà essere preventivamente approvata dal Comune stesso e sarà oggetto di apposite convenzioni sottoscritte dai soggetti interessati (SOGGETTO CEDENTE, SOGGETTO RICEVENTE E COMUNE) che indicherà modi, tempi, procedure ed oneri connessi.

C.- LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA CEDUTA AL COMUNE

- La potenzialità edificatoria ceduta al Comune ai sensi dei PUNTI precedenti resterà a disposizione dell'Amministrazione Comunale che potrà utilizzarla per promuovere nuovi interventi secondo le modalità di seguito descritte.

D.- CRITERI PER LA RICOLLOCAZIONE DELLA POTENZIALITÀ ACQUISITA DIRETTAMENTE DAL COMUNE

- L'Amministrazione Comunale, mediante apposito Avviso/Bando che contiene gli elementi quantitativi e normativi necessari, invita i proprietari che posseggono terreni ricadenti all'interno dei Perimetri degli “ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione” individuati ai sensi dell'art. 8 Bis delle NTA, a presentare una proposta di intervento per l'utilizzo delle potenzialità edificatorie messe a disposizione.

- Individuato il soggetto o i soggetti attuatori, l'intervento verrà realizzato mediante procedura per il rilascio del necessario Titolo con stipula di apposita convenzione (**Intervento edilizio diretto convenzionato**) che preveda i termini e modi di intervento, gli oneri a carico dei soggetti attuatori in ordine anche alle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento, che non potrà determinare una riduzione degli standard rispetto a quanto era previsto per le aree oggetto di decurtazione di potenzialità edificatoria (la quota di potenzialità recuperata e ricollocata secondo quanto previsto al presente comma dovrà dunque realizzare la relativa quota degli standard già prescritti ovvero la loro monetizzazione).

- Il progetto esecutivo dell'intervento dovrà ottenere tutti i pareri, autorizzazioni e N.O. previsti dalle norme vigenti in materia di titoli abilitativi e dovrà altresì contenere le indicazioni dettagliate dei provvedimenti da assumere in ordine agli aspetti di mitigazione, di interventi compensativi e di corretto inserimento nel contesto ambientale,

paesaggistico e urbano.

L'intervento sarà inoltre assoggettato all'onere perequativo di cui all'art. 8 bis comma 6 lettere e), f) e g);

- L'intervento sarà soggetto ai seguenti parametri:

Indice massimo di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$
(determinato dalla quota di potenzialità assegnata)

Altezza massima = non superiore a mt **7,50**

Distanze/distacchi = secondo quanto previsto all'art. 15

Rapporto di copertura $R_c =$ non superiore al 35% S_f

Area di verde privato permeabile = non inferiore al 25%

Numero dei piani = 3 compreso piano terra o seminterrato

Parcheggi inerenti la costruzione = $1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti norme

Attività ammesse = Vedi art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione

La convenzione potrà inserire indicazioni e prescrizioni particolari in ordine alle caratteristiche tipologiche delle zone contermini e di quelle morfologiche e ambientali delle aree di intervento;

- Potranno partecipare all'Avviso/Bando anche i proprietari di edifici realizzati in base alle Ordinanze Sindacali n. 121 del 27/05/2009, n. 167 del 28/08/2009, n. 246 del 05/03/2010 e n. 259 del 09/06/2010, che presentino i requisiti previsti dall'Ordinanza stessa per la trasformazione da temporanei a definitivi, **ricadenti all'interno degli ambiti o individuati come singole zone C speciali nelle tavole della variante.**

- Le possibilità di utilizzo delle potenzialità edificatorie di cui alle lettere precedenti saranno assoggettate, oltre che agli oneri previsti per legge, a specifici oneri perequativi, a carico dei soggetti che ne usufruiranno, fissati da apposita delibera del Consiglio Comunale e oggetto di specifico disciplinare compreso nella convenzione e la sua liquidazione avverrà contestualmente alla firma della convenzione stessa.

- L'onere perequativo di cui al precedente capoverso potrà essere sostituito dalla cessione non onerosa per l'A.C. di aree già destinate dal vigente PRG alle dotazioni territoriali, ovvero di aree poste all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato di cui al comma 2 dell'art. 8Bis delle NTA o ad essi limitrofi ovvero all'interno degli stessi ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento-ricollocazione di potenzialità edificatoria, aree che andranno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune prive di potenzialità edificatoria, da destinare ad usi di interesse pubblico, compresi interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica. La cessione delle aree sarà oggetto di apposito disciplinare compreso nella convenzione e avverrà contestualmente alla firma della stessa.

E.- RESTITUZIONE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA CEDUTA DAL COMUNE

- Allo scadere dei termini fissati dalla convenzione, qualora gli interventi previsti non siano stati attuati, fatte salve eventuali proroghe concesse per motivati e documentati impedimenti, la potenzialità edificatoria assegnata tornerà a disposizione dell'Amministrazione Comunale senza alcun onere per la stessa: gli oneri perequativi, comprese le aree sostitutive, resteranno pertanto in pieno possesso dell'A.C. e potranno essere scontati nel caso di eventuale partecipazione dei medesimi soggetti o loro aventi causa agli Avvisi/Bandi successivi (vedi precedente lettera a).

F.- QUOTE DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA CEDUTA DIRETTAMENTE DA PRIVATO A PRIVATO.

-L'utilizzazione della potenzialità edificatoria, ceduta ai privati previa approvazione da parte del Comune ai sensi dei commi 4 e 5 Art. 8 bis delle NTA, avverrà mediante procedura per il rilascio del necessario Titolo abilitativo con stipula di apposita convenzione (Intervento edilizio diretto convenzionato) che preveda i termini e modi di intervento, gli oneri a carico dei soggetti attuatori in ordine anche alle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento, che non potrà determinare una riduzione degli standard rispetto a quanto era previsto per le aree oggetto di decurtazione di potenzialità edificatoria (la quota di potenzialità recuperata e ricollocata secondo quanto previsto al presente capoverso dovrà dunque realizzare la relativa quota degli standard già prescritti ovvero la loro monetizzazione).

-Il progetto esecutivo dell'intervento dovrà ottenere tutti i pareri, autorizzazioni e N.O. previsti dalle norme vigenti in materia di titoli abilitativi e dovrà altresì contenere le indicazioni dettagliate dei provvedimenti da assumere in ordine agli aspetti di mitigazione, di interventi compensativi e di corretto inserimento nel contesto ambientale, paesaggistico e urbano.

- L'intervento sarà inoltre assoggettato all'onere perequativo di cui al comma 6 lettere e) ed f) dell'art. 8 Bis e sarà soggetto ai parametri già evidenziati alla precedente lettera D.-

G.- NORME FINALI

- Le possibilità di trasferimento e ricollocazione di potenzialità edificatoria previste alle lettere precedenti potrà avvenire fino al raggiungimento di una quota pari al 15% del dimensionamento globale del PRG approvato (144.200 mc), vale a dire 21.600 mc e risulteranno dall'apposito REGISTRO conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

-Tutte le possibilità di cessione/trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria si attuano previa stipula di specifiche convenzioni redatte secondo gli Schemi di massima di seguito allegati.

H.- SCHEMI DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA AL COMUNE

Schema di Convenzione tra il Comune di OCRE ed il Signor _____ proprietario/Legale Rappresentante della Soc. _____,

per la cessione di una quota di potenzialità edificatoria residenziale al Comune in attuazione di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme del vigente PRG.

P R E M E S S O

L'Anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel palazzo Municipale di Ocre, innanzi a me, Dott. _____, Segretario Comunale, in/senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, si sono personalmente costituiti

-il Signor _____ nato a _____ il _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, in appresso chiamato "Comune";

-il Signor _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di (persona fisica/società/....)

I comparenti della cui identità personale e qualifica sono io certo, rinunciano concordemente e col mio consenso ai sensi di legge, all'assistenza dei testimoni:

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA

a)- il Signor _____ sopra richiamato è proprietario dell'area ubicata in località _____, Comune di Ocre, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____, contraddistinta al numero _____ della planimetria P.R.G., destinata ad _____, con potenzialità edificatoria ammontante a _____mc come risulta dal C.D.U. rilasciato dall'U.T. in data....., meglio identificata con contorno in rosso nella planimetria allegata (All.)

b) - in virtù di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG: (Bando adottato con Delibera di Giunta n.....del.....) il Sig. _____ intende **cedere al Comune una quota di potenzialità edificatoria** di mc _____ pari al _____% del totale (max 50%);

c)- a seguito della cessione della quota di cubatura all'area come sopra identificata resta una potenzialità edificatoria di mc _____ corrispondente ad un indice di utilizzazione di _____mc/mq

d)- a fronte della cessione di cui ai punti precedenti il Comune provvederà al proporzionale ricalcolo dell'imposta IMU relativa all'area in oggetto a far capo dalla data di stipula della presente convenzione

e)- la cessione della quota di potenzialità edificatoria e la riclassificazione dell'area secondo quanto previsto dall'art. 8Bis delle norme del PRG, verranno formalizzate dall'Amministrazione Comunale con l'inserimento in apposito "registro" e saranno oggetto di specifico aggiornamento del PRG che andrà a recepire la nuova situazione urbanistica, senza che ciò costituisca variante al PRG medesimo

f)- la potenzialità edificatoria ceduta al Comune andrà a far parte del patrimonio a disposizione dell'Amministrazione che la utilizzerà nell'ambito delle procedure previste dall'art. 8Bis delle Norme di attuazione

g)- nessuna forma di indennizzo, compenso o simile dovrà essere riconosciuto al Sig. _____ al di fuori di quanto indicato alla precedente lettera d)

RINVIO

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione statale e regionale vigente sia in materia di urbanistica

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, scritto per intero con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai Componenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine dei fogli con me Segretario Comunale sottoscrivono.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA FRA SOGGETTI PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 8BIS DELLE N.T.A. DEL P.R.G.

Schema di Convenzione tra il Comune di OCRE rappresentato da

a) Sig _____ nella sua qualità di _____ (indicato di seguito come
COMUNE)

ed i Signori

b) _____ (indicato di seguito come CEDENTE)

c) _____ (indicato di seguito come RICEVENTE)

per la cessione di una quota di potenzialità edificatoria residenziale in attuazione di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme del vigente PRG.

P R E M E S S O

L'Anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel palazzo Municipale di Ocre, innanzi a me, Dott. _____, Segretario Comunale, in/senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, si sono personalmente costituiti

-il Signor _____ nato a _____ il _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, in appresso chiamato "Comune";

-il Signor _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di (persona fisica/società/....) in appresso chiamato "Cedente";

-il Signor _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di (persona fisica/società/....) in appresso chiamato "Ricevente";

I comparenti della cui identità personale e qualifica sono io certo, rinunciano concordemente e col mio consenso ai sensi di legge, all'assistenza dei testimoni:

Il Comune di Ocre con Delibera di Giunta n.....del..... ha pubblicato il BANDO di attuazione del PRG ai sensi dell'Art. 8Bis delle NTA

Allo scadere dei termini previsti è pervenuta la richiesta da parte del soggetto CEDENTE di poter trasferire al soggetto RICEVENTE una quota di potenzialità edificatoria come più avanti specificato, ai sensi dell'art. 8Bis delle NTA

Il Comune, presa visione della documentazione allegata alla richiesta ha ritenuto la proposta di cessione di potenzialità edificatoria compatibile con le norme vigenti ed in particolare con quanto contenuto nell'art. 8Bis delle NTA del vigente PRG, esprimendo parere favorevole

La cessione/trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria va formalizzata con specifica convenzione come prescritto dall'art. 8Bis citato

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA

a)- il Signor _____ (CEDENTE) sopra richiamato è proprietario dell'area ubicata in località

_____, Comune di Ocre, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____, contraddistinta al numero _____ della planimetria P.R.G., destinata ad _____, con potenzialità edificatoria ammontante a _____ mc come risulta dal C.D.U. rilasciato dall'U.T. in data....., meglio identificata con contorno in rosso nella planimetria allegata (All.)

- b)- il Signor _____ (RICEVENTE) sopra richiamato è proprietario dell'area ubicata in località _____, Comune di Ocre, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____, ricadente all'interno della zona inserita dalla VARIANTE SPECIFICA PRG come **ambito urbanisticamente idoneo al trasferimento/ricollocazione** n.... della frazione di....., destinata al trasferimento di potenzialità edificatoria con le procedure di cui all'art. 8Bis delle NTA meglio identificata con contorno in blu nella planimetria allegata (All.)
- c)- in virtù di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG: il soggetto CEDENTE intende trasferire **al soggetto RICEVENTE una quota di potenzialità edificatoria** di mc _____ pari al _____ % del totale (max 50%) relativo all'area precedentemente individuata;
- d)- in virtù di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG: il soggetto RICEVENTE intende ricollocare la **quota di potenzialità edificatoria acquisita** di mc _____ nell'area di sua proprietà precedentemente individuata per la realizzazione di un nuovo intervento edilizio secondo le modalità, i parametri, prescrizioni, ecc... più avanti specificati (ovvero a richiedere l'autorizzazione per utilizzare la **quota di potenzialità edificatoria acquisita** di mc _____ nell'area di sua proprietà precedentemente individuata, per la trasformazione da temporaneo a definitivo di un edificio realizzato in base alla Ordinanza Sindacale **n. del**, che presenta i requisiti previsti dall'Ordinanza stessa **per operare tale trasformazione**)
- e)- a seguito della cessione/trasferimento della quota di cubatura all'area del RICEVENTE come sopra identificata, resta all'area del CEDENTE una potenzialità edificatoria di mc _____ corrispondente ad un indice di utilizzazione di _____ mc/mq
- f)- la cessione della quota di potenzialità edificatoria, la ricollocazione della stessa e la riclassificazione delle aree secondo quanto previsto dall'art. 8Bis delle norme del PRG, verranno formalizzate dall'Amministrazione Comunale con l'inserimento in apposito "registro" e saranno oggetto di specifico aggiornamento del PRG che andrà a recepire le nuove situazioni urbanistiche, senza che ciò costituisca variante al PRG medesimo
- g)- il soggetto RICEVENTE si impegna a presentare la richiesta del titolo edilizio relativo all'intervento di cui alla precedente lettera d) entro un anno dalla stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga concessa per motivate e documentate cause di impedimento sopraggiunte. Il progetto dell'intervento dovrà rispettare tutte le norme edilizie/urbanistiche vigenti in materia ed in particolare quanto indicato all'art. 8Bis più volte citato. In particolare i parametri e modalità di intervento vengono così sintetizzate:
- SF superficie area di intervento mq.....
 - Volume edificabile mc.....(indicemc/mq)
 - tipologia edilizia.....
 - provvedimenti in ordine agli aspetti di mitigazione, compensazione, corretto inserimento:.....descrivere.....
 - standard urbanistici e cessione aree: parcheggi.....verde.....ecc....
 - opere di urbanizzazione:.....descrivere.....
 - monetizzazioni:.....descrivere.....
 - onere perequativo (Art. 8bis comma 7 delle NTA e Delibera C.C. n.....del.....).....da liquidare all'atto della stipula della presente convenzione
 -
 -

1. **h) scaduto il termine di cui alla precedente lettera g) la potenzialità edificatoria potrà essere ceduta al Comune o ad altri soggetti privati proprietari di aree ricadenti all'interno degli ambiti, secondo le modalità e procedure previste dall'art. 8BIS del PRG. Gli oneri perequativi, (comprese le aree sostitutive), resteranno in pieno possesso dell'A.C.**

RINVIO

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione statale e regionale vigente sia in materia di urbanistica/edilizia, le norme di PRG e di Regolamento edilizio ed in particolare l'art. 8Bis delle NTA del vigente PRG.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, scritto per intero con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai Componenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine

dei fogli con me Segretario Comunale sottoscrivono.

CHEMA DI CONVENZIONE PER LA RICOLLOCAZIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA DAL COMUNE AL PRIVATO

Schema di Convenzione tra il Comune di OCRE ed il Signor _____
proprietario/Legale Rappresentante della Soc. _____,

- per la cessione e ricollocazione di una quota di potenzialità edificatoria residenziale in attuazione di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme del vigente PRG.
-

P R E M E S S O

a)- L'Anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel palazzo Municipale di Ocre, innanzi a me, Dott. _____, Segretario Comunale, in/senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, si sono personalmente costituiti

-il Signor _____ nato a _____ il _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, in appresso chiamato "Comune";

-il Signor _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di (persona fisica/società/....) in appresso chiamato "Concessionario";

I comparenti della cui identità personale e qualifica sono io certo, rinunciano concordemente e col mio consenso ai sensi di legge, all'assistenza dei testimoni.

b)- Il Comune di Ocre mediante apposito Avviso/Bando approvato con delibera di Giunta n....del..... ai sensi dell'art. 8Bis delle NTA del vigente PRG, ha invitato i proprietari dei terreni ricadenti all'interno dei Perimetri degli "ambiti urbanisticamente idonei"....., a presentare una proposta di intervento per l'utilizzo di potenzialità edificatorie messe a disposizione;

c)-La proposta presentata dal soggetto concessionario di cui alla precedente lettera a) è stata ritenuta idonea e ai sensi del già citato art. 8bis delle NTA e si rende pertanto necessaria la stipula di apposita convenzione preordinata alla concessione della quota di potenzialità edificatoria e alla presentazione della richiesta del necessario Titolo **abilitativo**, che preveda i termini e modi di intervento, gli oneri a carico del soggetto attuatore in ordine anche alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA

a) Il Signor _____ (concessionario) sopra richiamato è proprietario dell'area ubicata in località _____, Comune di Ocre, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____, ricadente all'interno della zona inserita dalla VARIANTE SPECIFICA PRG come ambito urbanisticamente idoneo al trasferimento- ricollocazione di potenzialità edificatori n.....della frazione di....., destinata al trasferimento di potenzialità edificatoria con le procedure di cui all'art. 8Bis delle NTA meglio identificata con contorno in rosso nella planimetria allegata (All.)

b) In virtù di quanto riportato in premessa e in attuazione di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme tecniche del vigente PRG Comune intende trasferire **al soggetto Concessionario** una quota di potenzialità edificatoria residenziale di mc _____ da utilizzare sull'area sopra individuata;

c) Il soggetto Concessionario intende ricollocare la **quota di potenzialità edificatoria acquisita** di mc _____ nell'area di sua proprietà precedentemente individuata per la realizzazione di un nuovo intervento edilizio secondo le modalità, i parametri, prescrizioni, ecc... più avanti specificati (**ovvero a richiedere l'autorizzazione per utilizzare la quota di potenzialità edificatoria acquisita di mc _____ nell'area di sua proprietà precedentemente individuata, per la trasformazione da temporaneo a definitivo di un edificio realizzato in base alla Ordinanza Sindacale n. del, che presenta i requisiti previsti dall'Ordinanza stessa per operare tale trasformazione**) e ricadenti all'interno degli ambiti medesimi o individuati come singole zone **C speciali nelle tavole della variante**.

d) La cessione della quota di potenzialità edificatoria, la ricollocazione della stessa e la riclassificazione dell'area secondo quanto previsto al comma 8 dell'art. 8Bis delle norme del PRG, verranno formalizzate dall'Amministrazione Comunale con l'inserimento in apposito "registro" e saranno oggetto di specifico aggiornamento del PRG che andrà a recepire la nuova situazioni urbanistica, senza che ciò costituisca variante al PRG medesimo

e) Il soggetto Concessionario si impegna a presentare la richiesta del titolo edilizio relativo all'intervento **entro un anno** dalla stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga concessa per motivate e documentate cause di impedimento sopraggiunte. Il progetto dell'intervento dovrà rispettare tutte le norme edilizie/urbanistiche vigenti in materia ed in particolare quanto indicato all'art. 8Bis più volte citato. In particolare i parametri e modalità di intervento vengono così sintetizzate:

- SF superficie area di intervento mq.....
- Volume edificabile mc.....(indicemc/mq)
- tipologia edilizia.....
- provvedimenti in ordine agli aspetti di mitigazione, compensazione, corretto inserimento:.....*descrivere*.....
- standard urbanistici e cessione aree: parcheggi.....verde.....ecc....
- opere di urbanizzazione:.....*descrivere*.....
- monetizzazioni:.....*descrivere*.....
- **onere perequativo** (Art. 8bis delle NTA e Delibera C.C. n.....del.....).....da liquidare all'atto della stipula della presente convenzione (**ovvero cessione sostitutiva gratuita e senza alcun onere per il comune, del terreno identificato.....*descrivere*.....**)
-
-

f) Il progetto esecutivo dell'intervento dovrà ottenere tutti i pareri, autorizzazioni e N.O. previsti dalle norme vigenti in materia di titoli abilitativi e dovrà altresì contenere le indicazioni dettagliate dei provvedimenti da assumere in ordine agli aspetti di mitigazione, di interventi compensativi e di corretto inserimento nel contesto ambientale, paesaggistico e urbano come sopra sintetizzati.

g) Allo scadere dei termini di cui alla lettera e), qualora gli interventi previsti non siano stati attuati la potenzialità edificatoria assegnata tornerà a disposizione dell'Amministrazione Comunale senza alcun onere per la stessa: gli oneri perequativi, (comprese le aree sostitutive), resteranno pertanto in pieno possesso dell'A.C. e potranno essere scontati nel caso di eventuale partecipazione dei medesimi soggetti o loro aventi causa agli Avvisi/Bandi successivi.

RINVIO

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione statale e regionale vigente sia in materia di urbanistica/edilizia, le norme di PRG e di Regolamento edilizio ed in particolare l'art. 8Bis delle NTA del vigente PRG.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, scritto per intero con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai Componenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine dei fogli con me Segretario Comunale sottoscrivono.

