



## PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

### Atti amministrativi

Adozione

Conferenza dei servizi

Approvazione

### Il Sindaco

Dott.ssa Ileana Schipani

### Il Responsabile del Procedimento

Geometra Lino Di Domenico

### Il progettista

Architetto PhD Marcello Borrone

### Tavola

# A2

### Contenuto

Norme tecniche di attuazione

### Scala

-

### Data

26 ottobre 2020

### Revisione

-

### Collaboratore

Architetto Barbara Tenaglia



---

# INDICE

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1_	I principi del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio.....	4
Art. 2_	Obiettivi del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio.....	4
Art. 3_	Elaborati del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio.....	6
Art. 4_	Validità ed efficacia del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio.....	7

## TITOLO II MODALITA' ATTUATIVE

### CAPO I PRINCIPI ATTUATIVI

Art. 5_	Attuazione per intervento edilizio diretto.....	8
Art. 6_	Attuazione per intervento urbanistico preventivo.....	8
Art. 7_	Destinazioni d'uso.....	9
Art. 8_	Parcheggi privati.....	10
Art. 9_	Distanze.....	11
Art. 10_	Standards Urbanistici.....	12
Art. 11_	Modalità attuative.....	13

### CAPO II VINCOLI E TUTELE

Art. 12_	Microzonazione sismica.....	13
Art. 13_	Tutela idrogeologica dei versanti.....	14
Art. 14_	Verde inedificabile.....	14

### CAPO III PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 15_	Parametri e indici urbanistici.....	14
Art. 16_	Superficie edificabile.....	16

### CAPO IV ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

### CAPO V DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

Art. 17_	Edifici esistenti.....	16
Art. 17.1_	Manutenzione.....	17
Art. 17.2_	Restauro e Risanamento conservativo.....	17
Art. 17.3_	Ristrutturazione.....	17
Art. 18_	Nuova costruzione.....	18
Art. 18.1_	Scontrone.....	18
Art. 18.2_	Villa Scontrone.....	21
Art. 19_	Fabbricati fatiscenti.....	25
Art. 19.1_	Villa Scontrone.....	25

Art. 20_	<b>Fabbricati diruti</b> .....	25
Art. 20.1_	<b>Scontrone</b> .....	25
Art. 20.2_	<b>Villa Scontrone</b> .....	28
Art. 21_	<b>Demolizione</b> .....	30

## **TITOLO III\_NORME COMUNI A TUTTE LE AREE**

Art.22_	<b>Coperture degli edifici</b> .....	31
Art.23_	<b>Abbaini e velux</b> .....	31
Art.24_	<b>Antenne</b> .....	32
Art.25_	<b>Canne fumarie</b> .....	32
Art.26_	<b>Cornicioni</b> .....	32
Art.27_	<b>Canali di gronda e pluviali</b> .....	33
Art.28_	<b>Unità esterne di condizionamento</b> .....	33
Art.29_	<b>Serramenti esterni degli edifici</b> .....	33
Art.30_	<b>Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio</b> .....	34
Art.31_	<b>Archi e volte</b> .....	34
Art.32_	<b>Scale esterne su spazi pubblici o adiacenti ad essi</b> .....	34
Art.33_	<b>Balconi e parapetti</b> .....	35
Art.34_	<b>Muri e recinzione</b> .....	35
Art.35_	<b>Pavimentazioni</b> .....	36
Art.36_	<b>Illuminazione pubblica e privata</b> .....	36
Art.37_	<b>Orti urbani</b> .....	36
Art.38_	<b>Aree esterne e spazi verdi</b> .....	36
Art.39_	<b>Alberature</b> .....	36
Art.40_	<b>Sottoservizi</b> .....	37
Art.41_	<b>Insegne commerciali, tende, targhe</b> .....	37

## **TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art.42_	<b>Deroghe alle prescrizioni del PRPE</b> .....	39
Art.43_	<b>Disposizioni transitorie e di salvaguardia</b> .....	39

---

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1\_ **I principi del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio**

Il Piano di Recupero Patrimonio Edilizio di Scontrone persegue lo sviluppo sostenibile del proprio territorio, in armonia con la sua storia, il suo paesaggio, le sue risorse naturali, per consentire alla comunità e ai suoi ospiti, di vivere in sintonia con la propria identità e vivere una esperienza autentica.

Il Piano di Recupero Patrimonio Edilizio di Scontrone persegue la limitazione del consumo del suolo, quale bene irripetibile, ponendo a principale risorsa abitativa e turistica, il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Il Piano di Recupero Patrimonio Edilizio intende conseguire la permanenza dei residenti nel centro storico mediante la riqualificazione delle aree pubbliche e degli spazi aperti e del patrimonio edilizio esistente al fine di rispondere alle esigenze poste dall'abitare contemporaneo.

Il Piano di Recupero Patrimonio Edilizio è da considerarsi un piano urbanistico di recupero e riqualificazione di competenza comunale ai sensi dell'applicabilità del comma 1-ter dell'art. 2-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" (T.U.E.).

Il Piano di Recupero Patrimonio Edilizio disciplina le aree ricomprese nella perimetrazione indicata dal Piano Regolatore Generale di Scontrone. Sono due (2) le Zone indicate come Centro Storico, a Scontrone capoluogo e alla frazione di Villa Scontrone.

Il Piano di Recupero Patrimonio Edilizio è atto di pianificazione di interesse pubblico.

Il Piano di Recupero Patrimonio Edilizio è conforme a quanto stabilito nel Piano Regolatore Generale di Scontrone approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 28.01.2016 n°1 e pertanto segue l'iter approvativo dell'art.20 della Legge Regionale 18 del 12 aprile 1983 nel testo in vigore.

Il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio di Scontrone viene definito negli articoli successivi con l'acronimo di P.R.P.E..

### Art. 2\_ **Obiettivi del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio**

1. Il P.R.P.E. di iniziativa pubblica, relativo alle aree incluse nella delimitazione delle Zone così come riportata negli elaborati di P.R.G., dovrà essere redatto per perseguire i seguenti obiettivi:

- difesa, conservazione, restauro e completamento del patrimonio edilizio di valore storico, architettonico ed ambientale;
- definizione delle procedure per il miglioramento degli standards urbanistici primari, quali:
- potenziamento delle attività produttive compatibili e insediabili attraverso il miglioramento e l'adeguamento degli edifici esistenti.

- 
- miglioramento delle qualità abitative attraverso meccanismi che nel rispetto delle funzioni architettoniche tipologiche degli edifici, consentano un adeguamento delle abitazioni bloccando, anche, in alcuni casi, un processo di degrado ora in atto.

2. Il P.R.P.E. detta disposizioni generali e specifiche per gli interventi di trasformazione fisica e per i modi d'uso del suolo e degli immobili ricadenti entro il territorio comunale, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.

3. Il P.R.P.E. assume validità mediante l'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che definiscono prescrizioni complessive e puntuali, agli elaborati grafici di cui al successivo art. 3, redatti per ciascun ambito del territorio comunale ricompreso nei Centri Storici e in conformità alle disposizioni di legge.

4. Il P.R.P.E. è stato elaborato conformandosi alle disposizioni e indicazioni delle Normative di competenza dello Stato, della Regione, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di L'Aquila (PTCP) e nel rispetto delle altre norme legislative in materia di pianificazione urbanistica, di tutela e uso del territorio. Tra queste si indicano, nel loro testo in vigore, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- Legge 17 agosto 1942 n°1150 “*Legge urbanistica*”
- D.M. 2 aprile 1444/68 “*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765.*”
- Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” (T.U.E.)
- Intesa Stato Regioni, comma 1-sexies dell'art. 4 del D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380
- D.L.gsvio del 22 gennaio 2004 n°42 “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”
- Quadro di Riferimento Regionale dell'Abruzzo (Q.R.R.)
- Legge Regionale 12 aprile 1983 n°18 e sua integrazione/modifica con Legge Regionale 27 aprile 1995 n°75 e succ. modif. e integr., “*Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo*” (L.U.R.)
- Legge Regionale 13 luglio 1989, n. 52 “*Norme per l'esercizio dei poteri di controllo dell'attività urbanistica ed edilizia, sanzioni amministrative e delega alle Province delle relative funzioni*”
- Titolo III L.R. 3 marzo 1999, n. 11 “*Attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112: Individuazione delle funzioni amministrative che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale e conferimento di funzioni e compiti amministrativi agli enti locali ed alle autonomie funzionali.*”
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia dell'Aquila (P.T.C.P.)
- Il Piano Regionale Paesistico dell'Abruzzo (P.R.P.)
- Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Abruzzo
- Microzonazione sismica di cui all'art. 5 della L.R. 28/2011

5. Il P.R.P.E. viene aggiornato automaticamente alle disposizioni sovraordinate statali, regionali e provinciali, senza necessità di recepimento amministrativo. Le nuove disposizioni intervenute sostituiscono le norme del PRG ove queste di rango superiore risultino più restrittive.

### Art. 3\_ **Elaborati del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio**

1. Il P.R.P.E. del Comune di Scontrone è costituito dalle presenti Norme di Attuazione, nonché dagli elaborati grafici elencati nella deliberazione consiliare di adozione e di approvazione.

<b>N.</b>	<b>TAV.</b>	<b>SCALA</b>	<b>AMBITI</b>	<b>ALLEGATI</b>
1	A1	-	-	Relazione tecnica e dimensionamento
2	A2	-	-	Norme Tecniche di Attuazione

<b>N.</b>	<b>TAV.</b>	<b>SCALA</b>	<b>AMBITI</b>	<b>ELABORATI DI INQUADRAMENTO</b>
3	B1	varie	-	Individuazione degli ambiti del Piano di Recupero del Centro di Storico
4	B2	1 000	-	Delimitazione degli ambiti su estratto di mappa catastale
5	B3.1	2 000	Villa Scontrone	Il sistema dei vincoli sovraordinati
6	B3.2	2 000	Scontrone	Il sistema dei vincoli sovraordinati

<b>N.</b>	<b>TAV.</b>	<b>SCALA</b>	<b>AMBITI</b>	<b>ELABORATI DI ANALISI E RILIEVO</b>
7	C1.1	1 000	Scontrone	Il sistema del costruito
8	C1.2	1 000	Villa Scontrone	Il sistema del costruito
9	C2.1	1 000	Scontrone	Il sistema funzionale del costruito
10	C2.2	1 000	Villa Scontrone	Il sistema funzionale del costruito
11	C3.1	1 000	Scontrone	Il sistema degli spazi aperti
12	C3.2	1 000	Villa Scontrone	Il sistema degli spazi aperti
13	C4.1	1 000	Scontrone	Il sistema funzionale degli spazi aperti
14	C4.2	1 000	Villa Scontrone	Il sistema funzionale degli spazi aperti
15	C5.1	500	Scontrone	Costruito - planimetria della quota coperture
16	C5.2	500	Villa Scontrone	Costruito - planimetria della quota coperture
17	C6.1	500	Scontrone	Spazi aperti - planimetria della quota terra
18	C6.2	500	Villa Scontrone	Spazi aperti - planimetria della quota terra
19	C7.1	500	Scontrone	Foto aerea stereometrica
20	C7.2	500	Villa Scontrone	Foto aerea stereometrica

<b>N.</b>	<b>TAV.</b>	<b>SCALA</b>	<b>AMBITI</b>	<b>ELABORATI DI PROGETTO</b>
21	D1.1	500	Scontrone	individuazione dei comparti e delle unità minime di intervento
22	D1.2	500	Villa Scontrone	individuazione dei comparti e delle unità minime di intervento

2. In caso di mancata rispondenza tra elaborati grafici a diversa scala, prevale quanto rappresentato nell'elaborato in scala con denominatore inferiore. Nel caso di differenze tra elaborati scritti, prevalgono le Norme Tecniche di Esecuzione. Nel caso di differenze tra elaborati scritti ed elaborati grafici, prevalgono gli elaborati grafici.

3. Nel caso di gli elaborati di PRPE siano differenti con le cartografie catastali, planimetri di mappa o Docfa, questi ultimi saranno resi legittimi se accompagnati da una dichiarazione di corrispondenza,



---

resa dal proprietario. In presenza di costruzioni non riportate negli elaborati di PRPE, dovrà essere dimostrata la legittimità e ad esse si applicherà la normativa del piano.

#### **Art. 4\_ Validità ed efficacia del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio**

1. Il presente P.R.P.E. ha validità giuridica decennale a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. dell'avvenuta definitiva approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art.20 della L.U.R. Decorso tale termine esso diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione.
2. Sopravvenute determinazioni di legge o di piani territoriali sovraordinati saranno operanti secondo modi e tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi. Varianti di adeguamento del presente P.R.P.E. saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi.
3. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.P.E. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle amministrazioni pubbliche, con esclusione per i casi previsti dalla legislazione vigente.
5. Il P.R.P.E. costituisce riferimento prescrittivo limitatamente alle simbologie riportate sulla cartografia di piano. La base cartografica non costituisce certificazione probante relativamente alla forma e alla localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati.
6. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste nell'ambito del territorio comunale, oltre alle prescrizioni delle presenti N.T.A., dovranno rispettare il vigente Regolamento Edilizio Comunale (RET) e altri piani e programmi approvati. In caso di contrasto o difformità fra il RET e le presenti N.T.A., prevalgono queste ultime.
7. L'applicazione del P.R.P.E. avviene integrando le presenti NTA con la Relazione generale, che consente di comprendere le motivazioni poste alla base delle scelte di piano, e diventano utili indicazioni in caso di particolari aspetti.



---

## **TITOLO II**

### **MODALITA' ATTUATIVE**

#### **CAPO I PRINCIPI ATTUATIVI**

Il Piano di Recupero Patrimonio Edilizio del Comune di Scontrone nelle zone A, si attua previa adozione di P.R.P.E. di cui agli artt.li 27 e segg. della LUR nel testo vigente, relativo agli immobili che per le condizioni di degrado, si ritiene debbano essere sottoposti a disciplina di recupero mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

#### **Art. 5\_ Attuazione per intervento edilizio diretto**

Il P.R.P.E. si attua per intervento diretto applicando la disciplina ai singoli Ambiti.

#### **Art. 6\_ Attuazione per intervento urbanistico preventivo**

1. Per consentire di adeguare il tessuto urbanistico con altro diverso e più rispondente alle esigenze abitative e produttive della comunità, è possibile intervenire su parti che ricomprendono sub ambiti a diversa disciplina, per conseguire un effetto borgo più armonioso, ricreando isolati, reti pedonali, spazi pubblici.

2. In alternativa all'intervento diretto, è facoltà dei proprietari o di chi ha titolo, riunirsi in consorzio e intervenire tramite strumento urbanistico preventivo che interessi anche parti di un Ambito, perimetrando edifici o aree libere o edifici diruti o fatiscenti.

3. All'interno di tali aree, con atti successivi ma conformi all'impianto organico del P.R.P.E., è facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare sub-ambiti, comunque finalizzati all'attuazione organica del ambito unitario.

4. Lo strumento urbanistico attuativo è il Comparto di iniziativa privata di cui all'art.26 della L.R. 18/83 e succ. modif. e integr. al quale si uniformano i criteri di formazione e approvazione aventi le finalità degli art.30 bis e 30 ter della medesima legge regionale.

5. Nel caso di formazione del sub ambito non ricompreso nelle schede attuative è consentito utilizzare le capacità edificatorie stabilite per le singole parti stabilite nel TITOLO III delle presenti NTA.:

6. Gli elaborati da presentare sono quelli indicati nel Regolamento Edilizio all'art.1.1.2.2. a cui aggiungere, ove previsto da cessioni e/o sistemazioni, lo schema di convenzione.

7. Lo Schema di convenzione sarà approvato dalla Giunta Comunale, con l'indicazione dei tempi e delle modalità di realizzazione dell'opera pubblica a carico del proponente, la cessione gratuita, le sanzioni, secondo i principi del quinto comma dell'art. 28 della legge n. 1150 del 1942 . Non può procedere con la agibilità degli immobili, fino a completa ottemperanza degli impegni assunti in sede di sottoscrizione della convenzione.

---

8. Al fine di consentire il migliore assetto urbano, è possibile spostare i diritti edificatori e la destinazione d'uso, costituiti all'interno del PRPE, in area esterna al perimetro della zona A, alla esclusiva condizione che la traslazione avvenga nella stessa particella catastale. In questo caso, nella nuova ubicazione, dovranno comunque essere rispettati i limiti di altezza e di massima Superficie Coperta (SC).

## Art. 7 **Destinazioni d'uso**

1. Il P.R.P.E. consente le seguenti attività:

- Residenziali
- Commerciali
- Artigianali
- Ricettive
- Direzionali
- Terziarie e di servizi

2. Sono escluse le attività di artigianato di servizio agli automezzi (servizio e di magazzino); distributori di carburanti; attività di verniciatura; di rottamazione di rifiuti solidi urbani o industriali o di biomasse

3. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4. Il P.R.P.E prescrivere:

- che tutti gli edifici appartenenti alla categoria residenziale e/o residenziale-turistica dovranno essere singolarmente dotati di ambienti di cucina e di servizi igienici adeguati;
- che siano escluse le attività e le destinazioni d'uso a servizio della zootecnia, raccolta, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, con la prescrizione, nel termine di cinque anni dalla data di approvazione del piano, dello spostamento delle stesse nelle apposite zone individuate nel presente P.R.P.E. .

5. Le attrezzature ricettive esistenti e/o i relativi impianti pertinenziali, possono essere adeguate, ampliate e ristrutturare, nel rispetto della normativa del PRPE. Le attrezzature ricettive, come classificate dalla vigente normativa regionale, possono essere altresì essere insediate in edifici esistenti.

6. Il P.R.P.E consente:

- che i piani terra potranno essere utilizzati, oltre che come residenza e accessori alla stessa (fondaci, magazzini, scale, ripostigli, legnaie), anche come locali a destinazione commerciale e artigianale, purché non molesti e antigiogenici.
- i piani interrati e/o seminterrati, purché adeguatamente areati ed coibentati, possono essere destinati oltre che ad accessori alla residenza (fondaci, magazzini, scale, ripostigli, garages, legnaie), anche a locali a destinazione commerciale, ricreativa e artigianale, purché non molesti e antigiogenici.

---

7. Sono ammesse attività artigianali ai piani superiori degli edifici, purchè compatibili con le modalità di lavorazione, approvvigionamento e di mantenimento di una ideale forma architettonica del manufatto.

8. Le attrezzature commerciali esistenti e di nuovo inserimento, possono essere aumentate e localizzate di norma ai piani terreni e seminterrati degli edifici. Sono ammesse attività commerciali ai piani superiori, nel limite massimo della superficie utile complessiva dei predetti piani.

9. La modifica della destinazione d'uso, verso destinazioni compatibili alle previsioni del P.R.P.E. è ricompresa negli interventi ad attuazione diretta di cui all'art.6 delle presenti N.T.A..

## **Art. 8\_Parcheggi privati**

1. Per tutte le nuove costruzioni e per gli ampliamenti degli edifici esistenti, devono essere riservati appositi spazi per i parcheggi di pertinenza degli edifici, ai sensi dell'Art 2 della Legge 24.3.1989 n° 122.

2. Deve comunque essere sempre garantita, la quantità minima di mq 15 di parcheggio privato per ogni alloggio realizzato se destinato alla residenza stabile o saltuaria (alloggi turistici), prescindendo dalla dimensione degli alloggi medesimi.

3. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o in aumento della Superficie Lorda (SL) devono essere realizzati, per i diversi usi insediati, parcheggi di pertinenza nelle quantità indicate di seguito:

- Residenziali, la quantità di 3 mq ogni 10 mq di (SU);
- Turistico, la quantità di mq 15 di parcheggio privato per ogni alloggio realizzato se destinato alla residenza stabile o saltuaria (alloggi turistici);
- Artigianato di servizio (bar, ristorante, edicola, parrucchiere, ecc..) la quantità di a 3 mq ogni 10 mq di (SU) per la superficie di nuova costruzione / incrementata

4. Gli interventi nei quali viene aumentato il Carico Urbanistico, sono obbligati al reperimento della dotazione di parcheggio privato secondo la normativa vigente, non inferiore a 3 mq ogni 10 mq di (SU) per la sola superficie incrementata. Nel caso di cambio d'uso di tutta la superficie, si è obbligati al reperimento della dotazione a parcheggio per l'intera unità immobiliare interessata.

5. Nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso. Nel caso di ampliamenti, i parcheggi si intendono riferite alla quantità aggiuntiva di (SL)

6. I parcheggi di pertinenza possono essere ricavati:

- internamente ai lotti, anche come garage/autorimesse e computate come Superficie Accessoria (SA);
- in una area esterna, avente destinazione di zona diversa da quella agricola o a servizi, o edificio autonomo rispetto all'edificio principale, purchè ne sia attestata la pertinenzialità, con atto registrato e trascritto

7. In caso di realizzazione di garage interrati si applicano le disposizioni della L.122/1989.

---

8. Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire le superfici entro un intorno di raggio di 100 mt., la Giunta Comunale, a seguito di esplicita richiesta, potrà concedere la monetizzazione in attuazione di apposita Delibera di Consiglio Comunale. Le somme provenienti dalla monetizzazione saranno imputate a specifico centro di spesa ed utilizzate esclusivamente per la realizzazione di Urbanizzazioni.

9. Nel caso di variazione di destinazione d'uso, la concessione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza o alla loro monetizzazione.

10. E' possibile prevedere, con apposita convenzione, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio di pertinenza e di urbanizzazione primaria, quando le diverse attività previste, comportino afflusso di pubblico in orari diversi.

11. Per quanto non specificato, si rimanda alla normativa di settore.

12. I parcheggi così stabiliti, aventi natura privata e non pubblica, non concorrono al rispetto dei limiti prefissati dall'Art 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 (parcheggi pubblici).

## Art. 9 **Distanze**

Le distanze operano:

- per i confini di proprietà (D1)
- tra gli edifici (D2)
- per le costruzioni in aderenza (D3)

### *Distanze dai confini di proprietà (D1)*

In caso di nuova costruzione si applica una distanza minima di m. 5.

In caso di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, le parti esistenti possono mantenere la distanza attuale e le parti in eccedenza devono porsi ad una distanza minima di 5 metri.

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, le sole pareti del fabbricato esistente, poste ad una distanza inferiore da quanto prescritto dalle NTA, potranno essere ricostruite sullo stesso sedime e con la stessa altezza precedente. Le eccedenze potranno essere realizzate alle distanze legittimamente preesistenti stabilite dalle pareti del fabbricato precedente in prosecuzione orizzontale e verticale, fino alla concorrenza delle altezze stabilite nel presente PRPE. Nel caso le pareti non seguano le distanze legittimamente preesistenti dovranno porsi a 5 metri dal confine. A tale proposito il progetto dovrà essere dettagliato nel rappresentare le parti interessate.

### *Distanze tra edifici (D2)*

Per le nuove costruzioni, le pareti finestrate o meno devono essere poste ad una distanza non inferiore a 10 metri, anche in presenza di una sola parete finestrata.

---

La presenza di una strada pubblica, carrabile o pedonale, interrompe l'applicazione della distanza tra fabbricati prospicienti.

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, le sole pareti del fabbricato esistente, poste ad una distanza inferiore da quanto prescritto dalle NTA, potranno essere ricostruite sullo stesso sedime e con la stessa altezza precedente. Le eccedenze potranno essere realizzate alle distanze legittimamente preesistenti stabilite dalle pareti del fabbricato precedente in prosecuzione orizzontale e verticale, fino alla concorrenza delle altezze stabilite nel presente PRPE. Nel caso le pareti non seguano le distanze legittimamente preesistenti dovranno porsi a 10 metri dai fabbricati. A tale proposito il progetto dovrà essere dettagliato nel rappresentare le parti interessate.

### *Costruzioni in aderenza (D3)*

Il PRPE del centro storico, ha tra le altre finalità quella di garantire livelli di abitabilità contemporanei. Questa si raggiunge consentendo la costruzione in aderenza a fabbricati preesistenti, alla condizione che non si occludano viste, affacci e visuali legittimate da atti edilizi o da Codice Civile. Tali condizioni sono efficaci solo tra proprietà private e non tra proprietà con interposto spazio pubblico.

La costruzione in aderenza ad altro fabbricato, è consentita per le ristrutturazioni, la demolizione con ricostruzione e le nuove costruzioni. È consentito inoltre anche nella ricostruzione di edificio diruto a cui si applica la normativa del presente P.R.P.E.

È fatta salva la possibilità della costruzione in aderenza al confine, alla condizione che il confinante consenta l'autorizzazione anche in assenza di edificio esistente. In questo caso la parete dell'edificio dovrà essere privo di finestre, in modo da consentire al confinante di realizzare in futuro un edificio con lo stesso diritto di aderenza.

## **Art. 10\_Standards Urbanistici**

1. Le modifiche delle destinazioni d'uso non residenziali, dovranno essere valutate di volta in volta per stabilire se vi è aumento del carico urbanistico, secondo i parametri stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968 n°1444 e dal P.T.C.P. Ove fosse riscontrato l'aumento, dovrà essere garantita la superficie per il solo parcheggio pubblico.
2. La superficie da riconoscere per il parcheggio pubblico, come indicato nell'art. 18 delle NTA del PRG, è di 1,70 mq/mq per abitante calcolato con il parametro che ad un abitante corrispondono 30 mq di (SU). Queste superfici sono in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765/1967.
3. La dotazione di parcheggio pubblico, dovrà essere recepita con un criterio di raggio pari a ml 100. Ove non fosse possibile reperirlo si potrà monetizzare secondo l'art.9 delle presenti N.T.A..
4. Non sono computabili al fine del raggiungimento delle superfici minime da destinare a Standards urbanistici le aree non effettivamente utilizzabili, le carcasse fondiarie e le fasce di rispetto stradale e demaniale.
5. In sede di attuazione indiretta, nel caso di aumento del carico urbanistico derivante dalla modifica della destinazione d'uso dalla residenza verso attività commerciali, artigianato di servizio, turistiche,

---

ove la Giunta Comunale ritenesse che le superfici destinate a Standard Urbanistico non siano necessarie alla pubblica utilità, potrà stabilirne la monetizzazione, secondo assunzione di apposita Delibera di Consiglio Comunale.

6. Le somme provenienti dalla monetizzazione saranno imputate a specifico capitolo di bilancio ed utilizzate esclusivamente per la realizzazione di Urbanizzazioni.

7. Per promuovere il ripopolamento dei Centri Storici, l'aumento del carico urbanistico determinato da qualsiasi destinazione d'uso, derivante dalla applicazione del P.R.P.E., sono messe a disposizione gratuita le superfici in surplus destinate a standard di cui al DM 1444/68. Per ogni istanza edilizia che dovesse prevedere l'incremento delle SU a residenza, commerciali, artigianale, ricettivo direzionale, il Settore Tecnico del Comune di Scontrone verificherà la disponibilità di superfici a parcheggio pubblico. Nel caso non vi fossero più superfici a disposizione, si procederà con l'istituto della monetizzazione, da stabilirsi a parte rispetto al presente procedimento.

## **Art. 11\_ Modalità attuative**

1. Dalla data di adozione del presente P.R.P.E., l'utilizzazione totale degli indici del P.R.P.E. corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2. La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dal presente P.R.P.E., può essere costituita anche da più proprietà. In questo caso, l'approvazione del Permesso di Costruire sarà subordinata alla sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di tutti i proprietari interessati.

3. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

4. All'atto della presentazione della domanda di Permesso di Costruire, dovrà essere prodotta una cartografia, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri lo stato di fatto alla data di adozione del P.R.P.E., con precisa annotazione delle opere progettate e individuazione grafica delle aree sulle quali è stata computata la Superficie lorda (SU) relativa alla applicazione dei parametri di zona o, nel caso di interventi per usi agricoli, delle superfici aziendali di pertinenza.

## **CAPO II\_ VINCOLI E TUTELE**

### **Art. 12\_ Microzonazione sismica**

Il Centro Storico di Scontrone capoluogo è ricompreso (Tav. 15 Agg. di PRG) nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali e tutti gli interventi dovranno ottemperare alle vigenti disposizioni statali e regionali. Seppure non ricompresa in nessuna zona di particolare complessità sismica, anche gli interventi all'interno del Centro Storico di Villa Scontrone, dovranno seguire la procedura sopra indicata.

---

## Art. 13\_ **Tutela idrogeologica dei versanti**

1. Il P.R.P.E. recepisce senza modifiche, il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e di Scarpate (P. Scarpate) vigente nella Regione Abruzzo, i cui perimetri sono individuati nelle tavole di analisi.
2. Al fine di ridurre il rischio idrogeologico, le pratiche colturali eventualmente in atto su tutto il territorio comunale, devono essere congruenti al riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di messa a regime del flusso idrico superficiale, coerentemente con quanto disposto dalla normativa vigente.
3. Al fine di prevenire fenomeni di dissesto ed instabilità dei versanti della zona E1 Agricola di rispetto ambientale del P.R.P.E., a ridosso del centro abitato, sono dettate norme di principio, che possano consentire la migliore organizzazione di deflusso delle acque meteoriche di dilavamento e impedire il fenomeno dell'impermeabilizzazione del suolo.
4. Nel rispetto delle disposizioni generali di cui sopra, sono inoltre consentiti interventi di mantenimento e consolidamento strutturale e funzionale delle infrastrutture esistenti per documentate esigenze di sicurezza e/o pubblica utilità. E' inoltre consentita la nuova realizzazione di infrastrutture lineari e a rete, e annessi impianti, riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente volto a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità

## Art. 14\_ **Verde inedificabile**

1. La superficie destinata a Verde privato dovrà essere preferibilmente piantumata ma potrà essere anche pavimentata purché si utilizzino materiali che garantiscano una permeabilità diffusa (es. giaietto, stabilizzato, ecc.) o pavimentazioni a trama aperta con sottofondo permeabile.
2. Nei progetti per la realizzazione di nuove aree a standard pubblico a verde o per la risistemazione di quelle esistenti, di iniziativa pubblica o privata, dovranno essere considerati gli aspetti di inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza, privilegiando l'uso di piante appartenenti a specie autoctone e naturalizzate.
3. Le superfici indicate nella cartografia di PRPE come verde pubblico inedificabile, dovrà essere garantita la permeabilità al 100%. Potranno essere piantate essenze arboree autoctone. Gli spazi potranno essere attrezzati per la fruizione, anche con opere sul terreno, che ne garantiscano la percorribilità.

## **CAPO III PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

## Art. 15\_ **Parametri e indici urbanistici**

1. L'edificazione è regolata dai parametri stabiliti dal PRG nelle NTA.
2. A questi vengono aggiunti i seguenti:



---

**Carico urbanistico (CU)** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**Superficie coperta (SC)** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

**Superficie utile (SU)** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**Superficie accessoria (SA)** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**Superficie complessiva (SC)** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).

**Ambito** Aggregazioni di edifici e spazi urbani o parti di essi, gli spazi aperti, le aree urbane composite, i complessi volumetrici, il cui perimetro è individuato nelle tavole del P.R.P.E. e sono identificati con numerazione a cui corrispondono diversi colori.

**Superficie minima di intervento (SM)** Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di Piano.

**Indice di trasformazione** Per ricavare dal Volume esistente la Superficie Lorda (SL) si applicherà la formula seguente:  $SL = V \text{ v.p.p.} / 3,20$

---

**Fetazione** Qualsiasi manufatto di qualsiasi forma che, essendo stato realizzato in epoca diversa da quella dell'edificio originale, si configura come elemento estraneo alla costruzione originaria e non correttamente inserito nella tipologia edilizia dell'edificio. Sono definiti fatiscanti gli edifici che hanno pareti in elevazione visibili e solai ancora esistenti, in stato di abbandono, non abitati e non utilizzati in permanenza ad altri fini.

**Diruti** Qualsiasi manufatto di cui vi sono alcune tracce delle murature nelle parti a terra e segni di elevazione, che devono essere ricostruite con testimonianze fotografiche, catastali, di archivio. Non sono consentite le autocertificazioni.

## **Art. 16\_ Superficie edificabile**

1. La Superficie Edificabile, in base alle presenti N.T.A., per l'attuazione del P.R.P.E. è stabilita dalla Superficie Utile (SU) e dalla Superficie Coperta (SC).

## **CAPO IV ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Il P.R.P.E. nella Relazione generale, opera una disamina dello standard urbanistico, individuando quello necessario ai due Centri Storici in base alla popolazione residente al momento della redazione del presente piano. La verifica determina la possibilità di cui al comma 7 dell'art.10 delle presenti N.T.A..

## **CAPO V DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE**

## **Art. 17\_ Edifici esistenti**

1. Tutti gli edifici legittimamente esistenti, previo rilascio di opportuno titolo abilitativo, nel rispetto delle disposizioni del Titolo II del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., possono subire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come disciplinati ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, co. 1 lettere da a) a d), dell'art.10 comma 1 lettera c) e nel rispetto delle presenti NTA del P.R.P.E.

2. Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.P.E. sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle N.T.A. del presente P.R.P.E., sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento.

3. Gli edifici esistenti in totale contrasto con le N.T.A. di zona, nonché quelli difformi per la sola consistenza (SU) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono suscettibili esclusivamente di interventi di adeguamento alle prescrizioni di zona del presente P.R.P.E.

4. A tutte le categorie di intervento si applicano le regole di cui al successivo TITOLO IV NORME COMUNI.

5. I titoli edilizi rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente P.R.P.E., ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti siano

---

iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzativi o da altre norme di legge.

### **Art. 17.1\_Mantenzione**

Tutti gli edifici esistenti nel perimetro del P.P.R.E. alla data di adozione possono eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con la prescrizione del rispetto, del TITOLO IV NORME COMUNI.

### **Art. 17.2\_Restauro e Risanamento conservativo**

Tutti gli edifici esistenti nel perimetro del P.P.R.E. alla data di adozione possono eseguire interventi di Restauro e Risanamento conservativo, quali ad esempio non esaustivo sono il rifacimento del tetto con la medesima geometria e la demolizione di solai interni per adeguare le altezze interne agli standard igienico sanitari e per consentirne le destinazioni d'uso previste dal P.P.R.E.. Nella categoria del Restauro e Risanamento conservativo sono ricomprese le demolizioni degli elementi estranei (fetazioni) e il cambio di destinazione d'uso con o senza opere.

In tutti gli edifici è consentita la modifica delle scale esterne e dei sottogradini, ove si dimostri che siano di impedimento all'accesso all'unità immobiliare, anche per il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

### **Art. 17.3\_Ristrutturazione**

1. Tutti gli edifici esistenti nel perimetro del P.P.R.E. alla data di adozione possono eseguire interventi di Ristrutturazione come descritta nel D.P.R. 380/2001 (TUE), nel testo in vigore:

- al comma 1-ter dell'art. 2-bis;
- alla lettera d) dell'art. 3;
- alla lettera c) del comma 1 dell'art.10.

2. Negli interventi di ristrutturazione, al fine del conseguimento dell'adeguamento igienico sanitario e sismico del fabbricato alle vigenti normative, è ricompresa anche la demolizione e la ricostruzione con sopraelevazione fino alla linea di gronda del fabbricato limitrofo più alto.

3. Nella Ristrutturazione è consentito:

- l'aumento della Superficie Utile (SU) di progetto preesistente, in misura non superiore al 20% applicato alla Superficie Complessiva (SC);
- l'ampliamento fino al 10% della Superficie Occupata (SC) da destinare ad accessori;
- cambio di destinazione d'uso con o senza opere.
- nel caso di cambio di destinazione verso artigianato, turistico, commerciale, è consentito un aumento della Superficie Utile (SU) di progetto preesistente, in misura non superiore al 30% applicato alla Superficie Complessiva (SC).

4. L'incremento di superficie si applica ad edifici legittimati da titolo edilizio e di qualsiasi destinazione d'uso, sia accessoria che residenziale che produttiva, nel presupposto che l'incremento

---

possa essere richiesto non solo per ampliare l'attuale destinazione d'uso, ma anche per modificarne la destinazione.

5. Sul solo incremento della Superficie Utile (SU) si obbliga al reperimento dello standard pubblico come stabilito nell'art.10 e del parcheggio privato come stabilito nell'art.8, delle presenti NTA..

6. Tutti gli interventi di ristrutturazione, sugli edifici, consentono la sopraelevazione fino al raggiungimento della quota della linea di gronda dell'edificio limitrofo più alto.

## **Art. 18\_Nuova costruzione**

1. La nuova costruzione è consentita nelle aree libere indicate nel P.P.R.E. alle condizioni riportate nelle singole schede indicate nelle presenti N.T.A..

2. La nuova costruzione si obbliga al reperimento dello standard pubblico come stabilito nell'art.10 e del parcheggio privato come stabilito nell'art.8, delle presenti NTA..

3. E' comunque consentita la realizzazione di garage a pertinenza di fabbricati ricompresi nel perimetro del PRPE. La realizzazione potrà prescindere dalla presenza delle opere consentite nei punti precedenti e non dovrà superare i 2,40 metri di altezza interna, assoluta o ponderale. Dovrà essere garantita la distanza di 10 metri tra pareti di edifici fronteggianti. La superficie è quella minima necessaria al rispetto dei precedenti parametri.

## **Art. 18.1\_Scontrone**

### **Ambito 2**

Nella cartografia di PRPE sono indicate aree ove è consentita la realizzazione di edifici con le seguenti prescrizioni:

▪ **sub ambito 2.1**

- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
- Superficie Coperta = deve essere occupato il 100% della Superficie Fondiaria (SF)
- Costruzione a confine con la pubblica via
- Costruzione in aderenza con fabbricato
- Altezza (H) = su Corso Vittorio Emanuele il tetto dovrà essere ad una falda e dovrà ricollegarsi al colmo del fabbricato in aderenza e con la stessa pendenza.

▪ **sub ambito 2.2**

- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
- Superficie Coperta = deve essere occupato il 100% della Superficie Fondiaria (SF)
- Costruzione a confine con le pubbliche vie
- Costruzione in aderenza con fabbricato
- Altezza (H) = max 7 metri misurata da via Stretta
- Tetto = a doppia falda con la falda a scendere verso Corso Vittorio Emanuele

▪ **sub ambito 2.3**

- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio

- 
- Superficie Coperta = deve essere occupato il 100% della Superficie Fondiaria (SF)
  - Costruzione a confine con la pubblica via
  - Costruzione in aderenza con fabbricato
  - Altezza (H) = in allineamento alla gronda del fabbricato adiacente
  - Tetto = a doppia falda con la falda a scendere verso Corso Vittorio Emanuele
- sub ambito 2.4
- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = quella risultante dall'allineamento con il fabbricato in aderenza e la superficie inclusa con via Stretta. La parte residua privata prospiciente la scalinata pubblica di via Mazzini dovrà essere sistemata a verde privato.
  - Costruzione a confine con via Stretta
  - Costruzione in aderenza con fabbricato
  - Altezza (H) = in allineamento fabbricato adiacente
  - Tetto = due falde con identico orientamento del fabbricato in aderenza

### Ambito 3

Nella cartografia di PRPE sono indicate aree ove è consentita la realizzazione di edifici con le seguenti prescrizioni:

- sub ambito 3.1
- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = 80% L'area residua dovrà essere prospiciente su via Stretta e dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
  - Costruzione a confine con le vie pubbliche
  - Altezza (H) = max 3 su corso Vittorio Emanuele
  - Altezza (H) = max 7,50 su via stretta
- sub ambito 3.2
- Costituzione comparto
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = max 100%
  - Costruzione in aderenza con fabbricato
  - Altezza (H) = max 7,50 su via Borgovecchio
  - Tetto = una falda in pendenza a scendere verso via Mazzini
- sub ambito 3.3
- Costituzione comparto
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = max 100%
  - Costruzione in aderenza con fabbricato
  - Altezza (H) = max 7,50 su via Borgovecchio

---

## **Ambito 5**

Potranno essere realizzati:

- sub ambito 5.1
  - E' consentita la realizzazione di un fabbricato
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = max 100 mq
  - Costruzione a confine con via Colle Rione
  - Costruzione in aderenza con fabbricato
  - Altezza (H) = in allineamento alla gronda del fabbricato adiacente
  
- sub ambito 5.2
  - E' consentita la realizzazione di un fabbricato
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = max 100 mq
  - Costruzione a confine con via Colle Rione
  - Costruzione in aderenza con fabbricato
  - Altezza (H) = in allineamento alla gronda del fabbricato adiacente

## **Ambito 7**

Obiettivo dell'ambito è quello di ricostituire una scalinata pubblica di collegamento tra via Scone e via Colle Rione. E' consentita l'edificazione alle seguenti condizioni:

- L'area dovrà essere costruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = max 80% L'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a scalinata pubblica, con sistemazione a propria cura e spese da concordare con la Giunta Comunale. La scalinata dovrà avere una larghezza minima di almeno 1,50 mt.
- Costruzione a confine con via Colle Rione e via Scone
- Costruzione in aderenza con fabbricato
- Altezza (H) = in allineamento con fabbricato in aderenza
- Tetto = una falda in pendenza a scendere verso via Mazzini

## **Ambito 10**

Obiettivo dell'ambito è quello di ricostituire una quinta urbana su via Scone. I lotti liberi tra i fabbricati potranno essere occupati da fabbricati alle seguenti condizioni:

- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = max 100 mq
- Costruzione a confine con via Scone
- Costruzione in aderenza con fabbricati a confine
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
- Altezza (H) = in allineamento alla gronda del fabbricato adiacente o più prossimo prospiciente via Scona

---

### **Ambito 12**

Nell'area libera indicata nella cartografia di PRPE, potrà essere realizzato un fabbricato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = in allineamento
- Costruzione a confine con via Roma
- Costruzione in aderenza con fabbricati
- Distanza dal confine 5 metri
- Altezza (H) = in allineamento alla gronda del fabbricato adiacente su via Roma

### **Ambito 13**

Nell'area libera indicata nella cartografia di PRPE, potrà essere realizzato un fabbricato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = max 100 mq
- Costruzione a confine con via pubblica
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
- Altezza (H) = in allineamento alla gronda del fabbricato adiacente

### **Ambito 14**

Nell'area libera indicata nella cartografia di PRPE, potrà essere realizzato un fabbricato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = 100% della Superficie Fondiaria
- Costruzione a confine con le vie pubbliche
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
- Altezza (H) = allineamento alla gronda del fabbricato adiacente su entrambe le vie pubbliche

## **Art. 18.2\_Villa Scontrone**

### **Ambito 2**

Nella cartografia di PRPE sono indicate aree ove è consentita la realizzazione di edifici con le seguenti prescrizioni:

- la finalità dell'ambito è quello di realizzare un collegamento viabile tra due tratti di Vicolo Fontana Vecchia
- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
- Superficie Coperta = quella risultante all'interno del perimetro costituito dall'allineamento con il fabbricato in aderenza e la superficie a confine con la via pubblica. La parte residua



- 
- privata prospiciente la via pubblica di vicolo Fontana Vecchia dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
- Costruzione a confine con la pubblica via pubblica
  - Costruzione in aderenza con fabbricato
  - Altezza (H) = in allineamento con il fabbricato in aderenza

### **Ambito 3**

Nella cartografia di PRPE sono indicate aree ove è consentita la realizzazione di edifici con le seguenti prescrizioni:

- sub ambito 3.1
  - Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = 70% della Superficie Fondiaria (SF) L'area residua dovrà essere prospiciente su vicolo Bonegna e dovrà essere lasciata libera e sistemata a verde privato.
  - Costruzione a confine con la via Sangro
  - Altezza (H) = in allineamento con il fabbricato in aderenza più alto
- sub ambito 3.2
  - Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = max 50% della Superficie Fondiaria (SF) L'area residua dovrà essere prospiciente su via pubblica, dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
  - Costruzione in aderenza con fabbricati
  - Altezza (H) = in allineamento con il fabbricato in aderenza più alto

### **Ambito 6**

Nella cartografia di PRPE sono indicate aree ove è consentita la realizzazione di edificio con le seguenti prescrizioni:

- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = 70% della Superficie Fondiaria (SF) L'area residua dovrà essere retrostante la via pubblica e dovrà essere sistemata a verde privato.
- Costruzione a confine con la via Fontana Vecchia
- Altezza (H) = in allineamento con il fabbricato in aderenza più alto

### **Ambito 7**

Nelle aree libere è consentita l'edificazione alle seguenti condizioni:

- sub ambito 7.1
  - L'area dovrà essere costruita omogeneamente con unico titolo edilizio
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE

- Superficie Coperta = max 80% della Superficie Fondiaria (SF). L'area residua dovrà essere restrostante la via pubblica e dovrà essere sistemata a verde privato
  - Costruzione a confine con le vie pubbliche
  - Pareti sul confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura, in modo da consentire l'aderenza ai terzi.
  - Costruzione in aderenza con fabbricato
  - Altezza (H) = in allineamento con fabbricato in aderenza
  - Nel caso di costruzione precedente rispetto al sub ambito 7.2 non dovranno essere realizzate finestre sulla parete a confine, in modo da consentire la realizzazione in totale aderenza.
- sub ambito 7.2
    - L'area dovrà essere costruita omogeneamente con unico titolo edilizio
    - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
    - Superficie Coperta = max 80% della Superficie Fondiaria (SF). L'area residua dovrà essere restrostante la via pubblica e dovrà essere sistemata a verde privato
    - Costruzione a confine con le vie pubbliche
    - Pareti sul confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura, in modo da consentire l'aderenza ai terzi.
    - Costruzione in aderenza con fabbricato
    - Altezza (H) = in allineamento con fabbricato in aderenza
    - Nel caso di costruzione precedente rispetto al sub ambito 7.1 non dovranno essere realizzate finestre sulla parete a confine, in modo da consentire la realizzazione in totale aderenza.

L'ambito 7 potrà essere realizzato anche con un unico titolo edilizio e solo in questo caso è possibile la modifica della collocazione dell'area a verde privato. I parametri dovranno essere quelli sopra riportati.

## **Ambito 8**

In sede di trasformazione dell'ambito, i proponenti dovranno cedere e sistemare la superficie destinata a scalinata di passaggio pubblico tra via del Genio e Corso Umberto. Il progetto della sistemazione dovrà essere approvato dalla giunta comunale ed è atto prodromico alla approvazione del titolo edilizio.

Nelle aree libere è consentita l'edificazione alle seguenti condizioni:

- sub ambito 8.1
  - L'area dovrà essere costruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = max 100% della Superficie Fondiaria (SF)
  - Costruzione a confine con le vie pubbliche
  - Costruzione in aderenza con fabbricati
  - Altezza (H) = in allineamento con fabbricato in aderenza più alto
- sub ambito 8.2
  - L'area dovrà essere costruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = max 100% della Superficie Fondiaria (SF)

- 
- Costruzione a confine con le vie pubbliche
  - Costruzione in aderenza con fabbricati
  - Altezza (H) = in allineamento con fabbricato in aderenza più alto

### **Ambito 9**

Nelle aree libere è consentita l'edificazione alle seguenti condizioni:

- L'area dovrà essere costruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = max 70% della Superficie Fondiaria (SF)
- Costruzione a confine con le vie pubbliche
- Costruzione in aderenza con fabbricati
- Altezza (H) = in allineamento con fabbricato in aderenza più alto su via del Genio

### **Ambito 10**

#### ▪ sub ambito 10.1

- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = 70% della Superficie Fondiaria (SF) L'area residua dovrà essere prospiciente su viabilità laterale e dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale
- Costruzione a confine con via Dragone
- Altezza (H) = in allineamento con il fabbricato in aderenza su via Dragone

#### ▪ sub ambito 10.2

- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = 70% della Superficie Fondiaria (SF) L'area residua dovrà essere prospiciente su via Castellanella e dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale
- Costruzione a confine con Corso Umberto
- Altezza (H) = in allineamento con il fabbricato in aderenza più alto

#### ▪ sub ambito 10.3

- Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = 70% della Superficie Fondiaria (SF) L'area residua dovrà essere prospiciente su via Castellanella e dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale
- Costruzione a confine a Corso Umberto
- Altezza (H) = in allineamento con il fabbricato in aderenza su Corso Umberto

---

## **Ambito 11**

- sub ambito 10.1
  - Il fabbricato dovrà essere realizzato omogeneamente con unico titolo edilizio
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Superficie Coperta = 70% della Superficie Fondiaria (SF) L'area residua dovrà essere prospiciente su viabilità laterale e dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale
  - Costruzione a confine con via Dragone
  - Altezza (H) = in allineamento con il fabbricato in aderenza su via Dragone

## **Art. 19\_ Fabbricati fatiscanti**

### **Art. 19.1\_ Villa Scontrone**

#### **Ambito 9**

L'area dovrà essere recuperata con unico titolo edilizio e alle seguenti prescrizioni:

- I fabbricati attuali potranno essere demoliti
- Potrà essere recuperata la Superficie Utile (SU) dimostrabile, anche con visura e docfa catastale
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Superficie Coperta = Superficie Fondiaria (SF) meno la superficie in arretramento di 4 metri dalla via del Genio. L'area residua prospiciente la via pubblica dovrà essere lasciata libera da costruzioni
- Costruzione a confine con le vie pubbliche
- Costruzione in aderenza con fabbricati
- Altezza (H) = in allineamento con fabbricato in aderenza più alto su via del Genio. Su via Castellanella di 2,50 al punto più alto della strada

## **Art. 20\_ Fabbricati diruti**

Si definiscono diruti i fabbricati di cui vi sono alcune tracce delle murature nelle parti a terra e segni di elevazione, che devono essere ricostruire con testimonianze fotografiche, catastali, di archivio. Non sono consentite le autocertificazioni.

Gli edifici diruti potranno essere ricostruiti secondo quanto prescritto dalle singole schede, che li individua e ne impone le regole di ricostruzione.

Per i fabbricati diruti, qualora non vengano ristrutturati secondo le indicazioni del P.R.P.E. entro 5 anni dalla data di approvazione del piano stesso, previa messa in mora, potranno essere acquisiti dal Comune previa valutazione dell'UTE per la pubblica utilità ed utilizzati a spazi pubblici o a fini residenziali di edilizia economica e popolare o di attrezzature pubbliche.

---

## Art. 20.1\_Scontrone

### Ambito 2

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- Il fabbricato dovrà essere ricostruito omogeneamente con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate, la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
- Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
- Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa sarà di massimo 3 metri misurata da via Mazzini

### Ambito 3

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- L'area dovrà essere ricostruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate, la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a pubblica via, con sistemazione da concordare con la Giunta Comunale
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
- Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
- Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

### Ambito 4

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- Il fabbricato dovrà essere ricostruito omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate,

- 
- la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese a pubblica via, con progetto da concordare con la Giunta Comunale
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
  - Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
  - Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

### **Ambito 8**

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- L'area dovrà essere ricostruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate, la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a pubblica via, con sistemazione da concordare con la Giunta Comunale.
- Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
- Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

### **Ambito 12**

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- L'area dovrà essere ricostruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate, la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a pubblica via, con sistemazione da concordare con la Giunta Comunale.
- Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
- Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

### **Ambito 14**

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- 
- L'area dovrà essere ricostruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
  - Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
  - Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate, la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a pubblica via, con sistemazione da concordare con la Giunta Comunale.
  - Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
  - Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

### **Ambito 15**

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- L'area dovrà essere ricostruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate, la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a pubblica via, con sistemazione da concordare con la Giunta Comunale.
- Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'alrea di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
- Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

## **Art. 20.2\_Villa Scontrone**

### **Ambito 4**

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- L'area dovrà essere ricostruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate, la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese a pubblica via, con progetto da concordare con la Giunta Comunale
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
- Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.



- 
- Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

### **Ambito 5**

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- L'area dovrà essere ricostruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate, la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese a pubblica via, con progetto da concordare con la Giunta Comunale
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
- Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
- Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

### **Ambito 6**

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- L'area dovrà essere ricostruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate, la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese a pubblica via, con progetto da concordare con la Giunta Comunale
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
- Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
- Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

### **Ambito 11**

Per i ruderi è consentita la ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- L'area dovrà essere ricostruita omogeneamente in con unico titolo edilizio
- Destinazioni d'uso consentite nel PRPE
- Costruzione dovrà essere realizzata con l'accertamento delle murature. Ove queste siano a confine con le vie pubbliche dovranno essere ricostruite sulla traccia. Ove fossero arretrate,

- 
- la superficie risultante dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese a pubblica via, con progetto da concordare con la Giunta Comunale
- Pareti verso il confine privato devono essere prive di qualsiasi tipo di apertura.
  - Per evitare intercapedini, la sagoma del fabbricato da ricostruire, ove fosse inferiore all'area di proprietà, potrà essere traslato, in aderenza alla parete del fabbricato esistente. In questo caso l'area residua dovrà essere ceduta e sistemata a proprie spese con progetto da concordare con la Giunta Comunale.
  - Altezza (H) = come da testimonianze ricavabili da documentazione. Nel caso non fosse rintracciabile l'altezza questa dovrà allinearsi alla gronda più bassa dei fabbricati in aderenza

## Art. 21 **Demolizione**

1. La demolizione di un fabbricato è un progetto urbanistico che deve consentire la comprensione dello stato futuro e della eventuale compromissione della matrice dell'impianto urbano, fornendo elementi di assetto futuro, paesaggistico, strutturale, ambientale, edilizio.
2. Devono essere garantiti adeguate misure di pubblico decoro come stabilito nel Regolamento Edilizio Comunale.
3. L'istruttoria prevede, nei tempi stabiliti dall'art. 20 del D.P.R. 380/2001 il parere prescrittivo della Giunta Comunale.
4. Sono fatti salve le condizioni di incolumità pubblica.

---

## **TITOLO IV**

### **NORME COMUNI A TUTTE LE AREE**

#### **Art. 22\_ Coperture degli edifici**

1. Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici realizzati sopra di esse devono considerarsi, a fini estetici, elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve corrispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali ai prospetti, alle coperture stesse ed all'edificio nel suo insieme.
2. Le coperture degli edifici devono essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento della acque meteoriche.
3. Il solo sistema di copertura ammesso è quello a tetto con un'unica pendenza costante a partire dalla linea di imposta al colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con un'unica linea di colmo.
4. E' consentita la copertura a padiglione di edifici isolati o di testata e nelle soluzioni angolari.
5. La pendenza delle falde di copertura nei rifacimenti, nelle ristrutturazioni, negli adeguamenti edilizi non può essere inferiore al 30% e superiore al 40% ed in qualsiasi caso senza cambiamenti di pendenza tra linea d'imposta e linea di colmo.
6. Non sono ammesse coperture piane o a terrazzo.
7. Il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole tradizionali, utilizzando ove possibile, il materiale di recupero. Sono comunque escluse coperture in lamiera, lastre ondulate, lastre di Eternit colorate e non, manti bituminosi, lastre in fibro-cemento, cemento, etc.
8. Su tutti i fabbricati è possibile realizzare di terrazzi in falda, nella misura massima del 1/4 del fronte, sulla base di un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

#### **Art. 23\_ Abbaini e velux**

1. Su tutti i fabbricati è possibile realizzare aperture verticali eseguite con elementi emergenti dalla copertura (abbaini), protette con falde inclinate (raccordate alla falda principale) e realizzate sia per l'affaccio che per l'accesso a terrazze alla quota del piano sottotetto.
2. Il loro disegno e i materiali utilizzati dovranno conformarsi ai caratteri della copertura e dell'edificio, tenendo conto dei criteri compositivi delle facciate, ovvero riprendendone ritmi e allineamenti.
3. Gli abbaini non potranno essere maggiori del 1/8 del fronte, con una superficie massima di mq 5 e avente una altezza massima sulla parte anteriore dove possono essere posizionate le finestre, di mt 1,20.
4. La falda di copertura dell'abbaino potrà avere una pendenza massima del 10% e comunque la stessa non potrà superare la linea di colmo della falda del tetto. L'abbaino se vi somma alla presenza

---

di velux e terrazzini, dovrà essere coordinato sulla base di un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

#### Art. 24\_ **Antenne**

1. Le antenne ricettive e le parabole, non possono essere poste sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico o ad uso pubblico.
2. Per edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato.
3. Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare idonea sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili nella zona.
4. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate e devono:
  - essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
  - se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti.

#### Art. 25\_ **Canne fumarie**

1. Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione devono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile.
2. La sporgenza dei fumaiole dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalle normative specifiche.
3. Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile).
4. Le caratteristiche dovranno essere:
  - il materiale esterno del condotto fumario deve essere in rame, oppure in metallo colore dei canali di gronda o pluviali, oppure in blocchi di cemento, intonacati, in armonia con il fabbricato;
  - nelle nuove costruzioni e demolizioni e ricostruzione, lo sviluppo in altezza del condotto fumario, non deve determinare la rottura del cornicione;
  - il comignolo deve essere come il condotto fumario, oppure rivestito in pietra locale oppure in laterizio faccia vista oppure in laterizio intonacato;
  - l'uscita sulla pubblica via, del condotto fumario, dal locale interno, non deve essere a meno di metri 2 dalla quota della superficie in fregio del fabbricato;
  - l'andamento dal basso verso l'alto, deve essere perpendicolare e non deve passare davanti a balconi, finestre, logge, ecc...

#### Art. 26\_ **Cornicioni**

L'uso del legno è ammesso nelle orditure dei tetti anche per le parti a vista o sporgenti, o strutture a vista in legno lamellare. In tal caso le superfici dei legni possono essere lasciate su mensoloni e con venature a vista, ancorché trattate con impregnanti e mordenti.

---

Nei fabbricati sprovvisti degli sporti di gronda è consentita la realizzazione dello stesso per uno sbalzo uguale a quello dei fabbricati limitrofi e se il fabbricato interessato risulta isolato lo sporto non dovrà essere superiore a cm. 60.

### **Art. 27\_ Canali di gronda e pluviali**

Canali di gronda e pluviali dovranno essere a sezione tonda in lamiera zincata o in rame. E' escluso, comunque, ogni tipo di verniciatura, ad eccezione del colore testa di moro.

### **Art. 28\_ Unità esterne di condizionamento**

1. Sulle vie pubbliche dovranno essere realizzati impianti di climatizzazione senza unità esterna.
2. Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:
  - dovranno essere prioritariamente posti nelle rientranze della copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti, che in questo caso dovranno essere chiusi per non essere visibili dalla pubblica via;
  - laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere mimetizzato;
  - le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature devono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
  - le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o ai pluviali o a dispersione su superficie permeabile.

### **Art. 29\_ Serramenti esterni degli edifici**

1. Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi verso l'interno dell'edificio. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.
2. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni (è ammissibile una sporgenza massima di 20 cm rispetto al filo di facciata).
3. Sono consentiti serramenti esterni:
  - nel caso di legno dovrà essere di colore noce;
  - nel caso di materiali in alluminio o pvc con finitura legno colore noce;
4. I serramenti esterni potranno essere oscurati con persiane con finitura legno colore noce. Sono comunque esclusi avvolgibili, veneziane, ecc
5. I portoni di ingresso dovranno essere in legno colore noce o in altro materiale con finitura legno colore noce.
6. Le serrande di colore brunito sono consentite solo per le autorimesse

---

## Art. 30\_ **Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i grafici e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato, senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente per territorio.
2. Negli edifici appartenenti a più proprietari, i rivestimenti, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici devono seguire una armoniosa sistemazione architettonica unitaria. Non sono consentite sistemazioni distoniche delle singole parti dei prospetti.
3. Negli interventi sugli edifici esistenti, devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata. Tali elementi non dovranno essere tinteggiati.
4. Per le pareti esterne è prescritto l'uso di intonaco rustico in sabbia e cemento fratazzato stretto, trattato con coloranti minerali con le tonalità cromatiche riportato in allegato al Regolamento Edilizio. E' comunque escluso l'uso di quarzo-plastico o simili o applicazioni lucide o traslucide.
5. E' ammesso altresì l'uso di rivestimenti in pietra da taglio locale a faccia vista e di tinteggiature con le tonalità di cui sopra con l'esclusione di cortine, granigliati, rivestimenti plastici o al quarzo-plastico.
6. Gli stipiti di porte e finestre devono essere in pietra bianca locale. Solo se esistenti possono essere conservati imbotti in mattoni pieni. In alternativa è consentita la realizzazione di stipiti finiti che rispecchiano il più possibile le tipologie originali, dovranno, in ogni caso, essere realizzati in rilievo rispetto al piano verticale individuato dalla facciata.
7. Per la parte strutturale afferente pareti esterne, è ammesso l'uso di tecnologie e materiali moderni, purché realizzate in maniera da risultare invisibili all'esterno.
8. Nessun oggetto su suolo pubblico superiore a 10 cm può essere ammesso sotto la quota di mt.2,20.

## Art. 31\_ **Archi e volte**

Gli archi e le volte in muratura esistenti e visibili esternamente devono essere conservati nel rispetto delle norme sismiche, con la posa in opera, ove necessario di chiavi e tiranti non in vista. Qualora per ragioni statiche archi e volte debbano essere demoliti, si dovrà provvedere alla loro ricostruzione con il criterio di realizzare sistemi staticamente idonei o comunque ripristinati anche se il compito statico sarà assolto da altri elementi di nuova costruzione.

## Art. 32\_ **Scale esterne su spazi pubblici o adiacenti ad essi**

1. Ove dovesse essere necessario introdurre nuove scale, non sono consentite scale esterne a sbalzo, ricadenti su spazi pubblici, rispetto al filo dei fabbricati esistenti.
2. Non è altresì consentita la chiusura perimetrale e la copertura delle scale esterne esistenti.

---

3. Il riattamento consentito deve avvenire solo con l'uso di pietra locale in massello ad esclusione di ogni altro materiale.

### Art. 33\_ **Balconi e parapetti**

1. E' ammessa la realizzazione di balconi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- su mensole di pietra (con funzione statica assolta da altre strutture) o gattoni in ghisa;
- la sporgenza del balcone dovrà essere non superiore a cm. 40;
- la lunghezza non dovrà superare cm. 180.

2. Tutti i parapetti o ringhiere che proteggano da caduta devono avere un'altezza minima, misurata da piano pavimento a testa parapetto (o all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto) o all'estradosso corrimano pari a cm 100. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere attraversabili o sfondabili per urto accidentale. I vuoti nell'elemento di protezione non devono essere attraversate da un corpo sferico del diametro di 10 cm

3. I parapetti dovranno essere solo del tipo a ringhiera in ferro battuto di disegno lineare e con le tonalità del nero o grigio antracite. Sono escluse le parti piene in muratura, legno, vetro, etc.

4. E' fatto comunque divieto d'uso di colorazioni differenti.

5. Sono vietate le realizzazioni di bow-window e ballatoi aggettanti su suolo pubblico.

### Art. 34\_ **Muri e recinzione**

1. I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere realizzati preferibilmente in ferro battuto, corten, legno, siepe con cordolo massimo di 40 cm rifinito in pietrame locale oppure intonacato e tinteggiato;

2. L'altezza complessiva non dovrà eccedere l'altezza di m 0,80.

3. I cancelli, pedonali o carrabili, dovranno essere realizzati con materiali ferro battuto, corten, legno, anche in alternanza con il recinto. I colori finali del ferro, dopo le operazioni di preparazione, dovranno essere grigio antracite.

4. Sono consentite le pensiline sugli ingressi pedonali e carrabili, con materiali e colori armonici con la recinzione, con altezza massima di mt 2,70 al punto più alto e raccomandando la verifica dell'applicazione della normativa strutturale statale e regionale.

5. Non è ammessa la recinzione a maglia sciolta, né di metallo, né plastificata. È sempre ammessa l'eliminazione delle recinzioni metalliche perimetrali e la sostituzione con siepi vive.

6. Sono comunque fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale.

7. Per le recinzioni esistenti è consentito, in caso di ristrutturazione, il mantenimento dell'altezza originaria.



---

8. I muri di sostegno sia pubblici che privati, non dovranno eccedere l'altezza di m 2,50. Per tali muri è prescritto, in caso di realizzazione in cls. armato, il paramento in pietrame locale.

### **Art. 35\_ Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di strade, piazzali, vicoli, spazi liberi, passaggi pedonali e scalinate di uso pubblico dovranno essere realizzate con materiali tradizionali locali (lastricali ciottolati in pietra calcarea e o basalto) con l'esclusione di manti bituminosi o in calcestruzzo.

### **Art. 36\_ Illuminazione pubblica e privata**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso nell'ottica della riduzione del consumo energetico.

2. Ove fosse necessario, l'illuminazione pubblica dovrà essere integrata e/ o sostituita in conformità alle norme vigenti in materia.

3. Nella redazione dei progetti esecutivi relativi agli impianti di pubblica illuminazione, potranno essere modificate le ubicazioni dei punti luce. Tutti i cavi relativi ai diversi impianti dovranno essere interrati.

### **Art. 37\_ Orti urbani**

1. Gli orti urbani sono appezzamenti di terreno, destinati a finalità personali e sociali, educative, ricreative o terapeutiche, nei quali sono coltivati di piante da frutto, ortaggi, erbe aromatiche, fiori, che vengono messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale a favore dei cittadini interessati a svolgere tale attività.

2. È consentita la realizzazione dell'orto all'interno della proprietà privata, alla condizione che questo sia tenuto in ordine.

3. Al fine di favorire la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua, sono da prevedersi, per l'irrigazione dei terreni, idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane.

### **Art. 38\_ Aree esterne e spazi verdi**

1. In tutti i progetti dovrà essere previsto il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area di pertinenza.

2. La scelta per la messa a dimora di nuove specie arboree e/o arbustive potrà attuarsi tra quelle autoctone, con particolare attenzione, a valutare l'orientamento dell'area e la conformazione del terreno, cercando di utilizzare la vegetazione orientata alla bioclimatica degli spazi (massimizzando i benefici per il raffrescamento estivo ed il massimo irraggiamento invernale, ad esempio utilizzando alberature a foglia caduca e/o barriere frangivento sempreverdi)

### **Art. 39\_ Alberature**

1. La scelta delle specie si deve indirizzare sulle specie autoctone che costituiscono riferimento

---

privilegiato per la piantumazione delle aree a verde presenti sul territorio, al fine di assicurare una maggiore coerenza negli interventi di arredo vegetale oppure di riqualificazione paesaggistica o ambientale.

2. E' consentito lo spostamento delle alberature in loco sulla base di un progetto di riassetto, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. Gli scavi per la posa in opera degli impianti tecnologici interrati /gas, acqua, luce, telefono, fognatura, ecc.) debbono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali; in generale la realizzazione di impianti deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante.

#### **Art. 40\_ Sottoservizi**

1. Al fine di garantire la realizzazione di reti differenziate per lo smaltimento delle acque reflue, dovranno essere previsti impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per le acque reflue, verificandone inoltre la coerenza con i piani e programmi di gestione del servizio idrico integrato dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (ATO) competente.

2. Al fine di garantire la progettazione unitaria delle reti tecnologiche e loro accessibilità, la posa in opera delle reti (adduzione acqua potabile, collettamento reflui, energia elettrica, gas metano, fibra ecc) dovrà essere fatta in base ad un progetto unitario limitando al massimo la differenziazione delle sedi e prevedendo forme di accessibilità permanente, in modo da facilitarne la gestione e il mantenimento in efficienza.

3. E'esclusa la collocazione di elettrodotti aerei. E' incentivata l'eliminazione di quelli presenti.

4. La realizzazione dei cassettei/quadri di fornitura sottoservizi dovrà essere realizzata preferibilmente in ferro verniciato nero o a riempimento in pietra (su parete in pietra). Non è ammesso l'utilizzo di sportelli in alluminio.

#### **Art. 41\_ Insegne commerciali, tende, targhe**

1. Le insegne dovranno rispondere ai seguenti criteri:

- non potranno essere a bandiera o applicate ai balconi;
- dovranno essere poste all'altezza libera di almeno mt. 2,50 dal piano esterno al fine di non creare pericolo alla circolazione pedonale e stradale,
- dovranno essere in ferro battuto, legno, pietra;
- potranno essere illuminate con piccoli corpi;

2. Le tende alle finestre delle case ed alle vetrine dei negozi non possono sporgere sulla carreggiata stradale e devono avere una altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m 2.10. La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede al fine di non creare pericolo alla circolazione.

3. Il colore delle tende dovrà essere con colori a tinta unita e come Allegato al Regolamento Edilizio.

4. Nel caso in cui sul fronte di un edificio, in centro storico, vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne, l'Ufficio Tecnico Comunale può chiedere l'unificazione della

---

forma, della dimensione e del posizionamento delle medesime.

5. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve essere autorizzato dall'Autorità Comunale presentando il disegno od il testo.

6. L'eventuale installazione di insegne, mostre, vetrine di botteghe, sui muri di edifici d'interesse storico-artistico o ambientale e o per i complessi architettonici di particolare importanza dovrà garantire la tutela del bene e del paesaggio ed è soggetta a specifica autorizzazione subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo per la fattispecie richiesta.

---

## **TITOLO IV**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 42\_Deroghe**

Nei limiti stabiliti dalle disposizioni nazionali, sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente P.R.P.E. esclusivamente per spazi, edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse ai sensi della vigente normativa.

#### **Art. 43\_Disposizioni transitorie e di salvaguardia**

1. Le prescrizioni del presente P.R.P.E. hanno valore esecutivo dalla data della sua approvazione.
2. Per le attività edificatorie in corso alla data di esecutività della delibera di approvazione del P.R.P.E., regolarmente iniziate in data antecedente in attuazione di permessi di costruire o altri titoli edilizi validi ed efficaci alla predetta data di esecutività, è consentita l'autorizzazione di varianti, non essenziali, ai relativi progetti, fermi restando le destinazioni d'uso e le superfici complessivamente assentite.
3. Le disposizioni contenute nelle presenti NTA prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.
4. Nei limiti delle rispettive competenze il P.R.P.E. si integra con il Regolamento Edilizio, prevalendo su di esso in caso di contrasto.
5. Per il regime sanzionatorio si applicheranno le vigenti disposizioni e quelle previste nel Regolamento Edilizio.