

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 : Disposizioni Generali**

Il presente Piano di Recupero dei Nuclei Abusivi è stato redatto ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47 recepita della Legge Regionale 17 Maggio 1985 n° 48 , ed è stato dimensionato secondo quanto predisposto dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del comune di Luco dei Marsi, la perimetrazione del Piano di Recupero è quella individuata nello strumento urbanistico generale come D1.

Per tutto quanto non riportato nelle seguenti norme vale quanto codificato nel testo unico normativo del P.R.G. di Luco dei Marsi .

### **Art. 2 : Approvazione dei progetti**

Per l'approvazione dei progetti ed il rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, si rispetteranno le procedure previste dal testo unico del P.R.G. del comune di Luco dei Marsi in vigore e dalle leggi vigenti .

### **Art. 3 : Prescrizioni Urbanistico Edilizie**

#### a) Superficie Territoriale St

E' la superficie individuata dal P.R.G. su cui sviluppare il piano attuativo, essa quindi è la somma delle superfici fondiarie, di quelle per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.

#### b) Superficie Fondiaria Sf

E' la superficie del lotto da asservire alla costruzione.

#### c) Indice di fabbricabilità fondiario If

Esprime il volume massimo lordo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

d) Superficie coperta  $S_c$

La superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è data dalla massima proiezione orizzontale sul piano di campagna dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, fuori e entro terra, escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

e) Rapporto massimo di copertura  $R_c$

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria,  $R_c = S_c/S_f$ .

f) Superficie Edificabile  $S_e$

è la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, misurate al lordo delle murature interne e perimetrali, delle scale fisse e mobili, dei vani ascensori e montacarichi, dei servizi tecnologici (centrali termiche ed elettriche, lavatoi stenditoi, raccolta r.s.u. ecc.) al netto di :

- I locali interrati anche se parzialmente, di altezza interna non superiore a ml 3.50 destinati a autorimessa, cantine, depositi, magazzini, anche connessi ad usi non residenziali, collocati entro la sagoma del piano terra dell'edificio e non fuoriuscenti per più della metà dal piano di sistemazione del terreno; la deroga è applicabile per non più di un piano interrato;
- I locali garage interrati, seminterrati e fuori terra purchè di altezza utile interna non superiore a ml 3.50 e non fuoriuscenti dal piano di sistemazione del terreno per una altezza superiore a ml 2.70 calcolata all'estradosso del solaio, nei limiti di  $1mq/10mc$  del volume totale dell'intervento, in aggiunta anche ad eventuali autorimesse di cui al punto precedente. Si precisa che tali locali possono essere edificati anche al difuori della sagoma del fabbricato di cui sono pertinenza.

*- gli spazi aperti almeno su un lato anche se coperti, come logge e porticati, non eccedenti il 20 % della  $S_e$  del piano, nonché i balconi ;*

- I locali sottotetto risultanti da falde inclinate che rispettino le seguenti condizioni, altezza interna all'imposta non superiore a 30 cm, altezza massima tra il piano di calpestio ed il colmo minore o uguale a ml 3, pendenza delle falde non superiore al 35 %; nel caso in cui anche solo una delle condizioni descritte non venga rispettata il sottotetto concorrerà alla  $S_e$ , che svilupperà il relativo volume geometrico.

f.1) Edifici esistenti

Nella zona D1 disciplinata dalle presenti N.T.A. in deroga a quanto sopra descritto, non concorrono alla Se i locali interrati , seminterrati o al piano terra, anche con altezze superiori a ml 2.40, destinati a cantine, depositi, vani tecnici, magazzini agricoli ed autorimesse, autonomi o a servizio dei fabbricati residenziali , commerciali o direzionali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

I locali di cui al presente punto ,concorreranno in caso di nuova costruzione che interessi il lotto su cui tali fabbricati insistono , al calcolo degli spazi a servizio dell'edificio residenziale, commerciale o direzionale di cui diventeranno pertinenza , senza incidere sulla Se anche nel caso in cui gli stessi (fabbricati esistenti) eccedano i limiti di piano.

I fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico potranno essere trasformati nelle destinazioni d'uso compatibili con la zona così come elencate nell'art. 4 delle presenti N.T.A. nei limiti di dimensionamento previsto dalle potenzialità del lotto, in questo caso ai fini del calcolo delle volumetrie si potrà considerare una altezza minore di quella esistente nei limiti di quelle previste dal regolamento edilizio per la specifica destinazione, se verranno realizzati controsoffitti o riempimenti che ne modifichino la dimensione.

g) Volume

è dato dalla somma dei prodotti delle superfici dei piani dell'edificio, misurate come al punto precedente, per le rispettive altezze lorde, misurate come segue:

- per il piano terra o rialzato, dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta all'estradosso del solaio di copertura;
- per i piani intermedi , dall'intradosso del solaio di calpestio all'estradosso del solaio di copertura;

Per il piano sottotetto, quanto lo stesso concorre alla formazione della Se, il volume è dato dalla Se moltiplicata per l'altezza media misurata all'estradosso del solaio di copertura.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento attuativo ai fini del calcolo delle volumetrie realizzate si considera una altezza virtuale pari a ml 3 .

#### h) Altezza della costruzione

L'altezza di una parete esterna avente inclinazione maggiore o uguale al 100% è il dislivello tra la linea di terra, corrispondente al piano stradale o del terreno a sistemazione avvenuta, e la linea di copertura della parete corrispondente al piano del terrazzo, o al coronamento del parapetto, o alla linea di gronda della falda con pendenza minore o uguale al 35 %, o ai 2/3 della proiezione della falda con pendenza maggiore o uguale al 35 % .

#### i) Distacco minimo dai confini

Sono le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale, e si misura dal punto di massima sporgenza della proiezione orizzontale del fabbricato.

Non vengono computati ai fini della distanza i balconi, le gronde, e le pensiline fino ad una sporgenza massima pari ad un 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio ed i confini di proprietà, i confini urbanistici e dai cigli stradali.

Non vengono inoltre computate ai fini della distanza dai confini le canne fumarie ed i cavedi aventi sporgenza minore o uguale a 60 cm e larghezza inferiore a ml 1.50.

#### l) Distacco minimo dai fabbricati

E' la distanza tra i punti di massima sporgenza delle proiezioni orizzontali dei fabbricati.

Non vengono computati ai fini della distanza i balconi, le gronde, le scale esterne e le pensiline fino ad una sporgenza massima pari ad un 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico.

Per quanto riguarda i balconi e le pensiline , questi non vengono computati ai fini della distanza quando gli stessi oltre a non sporgere per più di un 1/3 dalla distanza minima non hanno lunghezza superiore alla metà della facciata di cui fanno parte.

Non vengono inoltre computate ai fini della distanza tra i fabbricati le canne fumarie ed i cavedi aventi sporgenza minore o uguale a 60 cm e larghezza inferiore a ml 1.50.

#### **Art. 4 : Destinazioni d'uso**

All'interno della Zona di Recupero. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- a) Residenziale            Tutte le tipologie residenziali
  
- b) Commerciale            limitatamente a: attività commerciali fino ad una superficie di vendita pari a 400 mq, depositi commerciali con superficie minore di 400 mq, mercati rionali;
  
- c) Artigianale             Artigianato artistico, artigianato di servizio, piccoli laboratori artigianali non molesti o inquinanti .
  
- d) Direzionale             Sedi di uffici pubblici a livello Comunale e sovracomunale, agenzie bancarie e di assicurazione, uffici commerciali, agenzie di trasporto, distribuzione, confezione, pubblicità e servizi, studi professionali, uffici per l'agricoltura, turismo, spettacolo, ricevitorie del lotto, totocalcio , ecc.
  
- e) Turistico ricettiva    Locande, trattorie, ristoranti, bar, locali di intrattenimento, pensioni, alberghi, case albergo.
  
- f) Servizio pubblico e privato            edifici a destinazione : scolastica, culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, sportivo, ricreativo, tecnologico limitato ad attività non moleste compatibili con l'uso residenziale.
  
- g) Agricola                 Limitatamente ai magazzini destinati a rimessa di prodotti ed attrezzi agricoli, esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

## **Art. 5) Possibilità di deroga**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29/10/1999, n° 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7/8/1990 n° 241.

La deroga , nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle presenti norme , fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7, 8, e 9 del decreto ministeriale 2 Aprile 1968 n° 1444.

## **Art. 6) Recinzioni**

Le recinzioni sui lati prospicienti la pubblica viabilità devono essere posizionate sugli allineamenti previsti nel presente strumento attuativo, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla demolizione delle recinzioni esistenti che pregiudicano l'attuazione del piano, ed al loro rifacimento.

Le recinzioni debbono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni su qualsiasi lato del lotto non debbono superare l'altezza di ml 2.20, le stesse possono essere realizzate in rete metallica, con inferriate o in muratura, nel caso in cui la muratura superi il metro di altezza la stessa dovrà essere dotata di aperture grigliate non inferiori al 20 % della superficie del muro.

Le recinzioni affaccianti sulla pubblica viabilità, per consentire una migliore visibilità, fermo restando il limite di altezza di ml 2.20 non possono avere parti in muratura superiori al metro di altezza, questo è valido anche per un tratto di lunghezza pari a 5 ml dalla strada, sui restanti lati.

*L'accessibilità ai lotti prevista dallo strumento attuativo può essere modificata come posizione fermo restando il rispetto delle superfici individuate dal piano di recupero , e previa approvazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico Comunale che verificheranno la compatibilità degli interventi rispetto allo stato dei luoghi e agli interessi della collettività.*

## **TITOLO II - NORME SPECIFICHE**

### **Art. 7) Indici e parametri di zona**

**7.1 )** Nell'edificazione dei lotti nell'ambito del presente Piano di Recupero dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- |                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| a) Rapporto di copertura              | ≤ 0.50   |
| b) Indice di fabbricabilità fondiario | 1 mc/mq  |
| c) Altezza massima                    | 10.00 ml |
| d) Distanza minima tra i fabbricati   | 10.00 ml |
| e) Distanza dalle strade              | 5.00 ml  |
| f) Distanza dai confini               | 5.00 ml  |
- g) Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- h) Possibilità di edificazione a confine di aree libere previo assenso scritto dei proprietari confinanti a mezzo di atto trascrivibile;
- i) Distanza dai limiti dalle aree individuate a standards urbanistici pari a ml 3, salvo il rispetto dei diritti di terzi e la distanza di 5 ml dai confini di altre proprietà, e di 10 ml tra i fabbricati.*

f) Per le attività commerciali o ad esse assimilabili vanno individuate all'interno del lotto aree da destinare a spazi pubblici ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68 da aggiungere a quelle già individuate in sede di Piano attuativo pari a 0.53 mq ogni mq di Se .

Tali aree vanno posizionate in prossimità della viabilità pubblica o comunque in parti del lotto facilmente raggiungibili dall'esterno.

**7.2)** La dotazione di parcheggi interni al lotto di pertinenza dovrà essere la seguente:

- Costruzioni residenziali 1 mq di superficie utile ogni 10 mc di costruzione;
- Costruzioni commerciali o parti di esse inserite in edifici a diversa destinazione : 1mq di superficie a parcheggio ogni mq di superficie di vendita, per superficie di vendita si intende lo spazio definito ai sensi del decreto legislativo n° 114 del 31/03/1998;
- Costruzioni per servizi generali, direzionali e per tutte le altre destinazioni d'uso : 40 mq di superficie utile di parcheggio ogni 100 mq di superficie utile di costruzione;

Le quantità di parcheggio sopra indicate possono essere ricavate nelle costruzioni stesse, o in area esterna adiacente anche facente parte di altra zona urbanistica, o anche su terreni non adiacenti purchè ricadenti all'interno del piano di recupero oggetto della presente normativa e non destinati a soddisfare il fabbisogno di standards di piano.

**7.3)** La superficie dei lotti corrisponde a quella catastale delle singole particelle decurtata delle aree individuate per servizi e viabilità, che verranno espropriate dall'Amministrazione Comunale.

In caso di cessione gratuita delle aree individuate a servizi (standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68) e viabilità da parte dei proprietari a favore dell'Amministrazione Comunale, le stesse esprimeranno una cubatura pari a 0.5 mc/mq da svilupparsi sulla parte edificabile del soggetto cedente.

In caso di esproprio per mancata cessione vengono meno i diritti edificatori delle aree espropriate.

La cessione gratuita delle aree avverrà tramite stipula di apposita convenzione che dovrà avvenire dopo l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico.

*Si precisa inoltre che le cubature espresse dai lotti, comprese quelle risultanti dalla cessione gratuita delle aree a servizi e viabilità di cui sopra, possono essere utilizzate su altri terreni anche non contigui, purchè ricadenti all'interno della zona di recupero D1, fermo restando il rispetto della altezza massima, delle distanze e della superficie coperta.*

*La cessione della cubatura dovrà risultare da idoneo atto notarile trascritto nelle forme di legge.*

**7.4)** Per tutti quei lotti che ricadono a cavallo tra la zona di recupero e quella di completamento è possibile edificare sommando le rispettive cubature espresse in un unico o più corpi di fabbrica, rispettando il rapporto di superficie coperta, le distanze dai confini e quelle dai fabbricati, più restrittive tra le due zone urbanistiche, senza tener conto della distanza dai limiti di piano.

Non vi sono distanze da rispettare dai limiti di perimetrazione del piano di recupero, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e quelle dai fabbricati.

**7.5)** Per l'ampliamento delle costruzioni esistenti ai fini del calcolo della volumetria si dovrà fare riferimento ai lotti urbanistici che hanno generato l'edificio, così come evidenziati nelle concessioni edilizie rilasciate ed alle domande di condono edilizio presentate.

Eventuali parti di terreno successivamente frazionate già asservite urbanisticamente a costruzioni esistenti saranno privi di possibilità edificatoria.

7.6) Il presente strumento urbanistico non individua lotti precostituiti quindi gli stessi coincidono con le proprietà catastali decurtate delle eventuali superfici destinate a standards, né le sagome fisse dei fabbricati da edificare, pertanto quanto indicato nella tavola n° 16 “sagome di possibile sedime dei fabbricati” è puramente indicativo.

# **INDICE**

## **Titolo I - Norme Generali**

- Art. 1) Disposizioni generali
- Art. 2) Approvazione dei progetti
- Art. 3) Prescrizioni urbanistico edilizie
- Art. 4) Destinazioni d'uso
- Art. 5) Possibilità di deroga
- Art. 6) Recinzioni

## **Titolo II - Norme Specifiche**

- Art.7 ) Indici e parametri di zona