

Comune di Amatrice
provincia di rieti

piani particolareggiati di recupero
e di ampliamento delle frazioni.
variante al p.r.g.

comprensori 1 2 3

progettisti

arch. agata guerra

arch. rita giovannelli

ing. filippo viola

Rita Giovannelli

visto il sindaco



UFFICIO PUBBLICI
UFFICIO TECNICO - RIETI

VISTO al di parere favorevole del Sindaco dell'art. 13
della Legge 2 Febbraio 1947 n. 2035 di riferimento
alla nota di questo Ufficio n. 2035 di pari data.

Rieti, il _____

[Signature]
SINDACO
(A. Egri)

norme tecniche d'attuazione

21

ART. 1: AMBITO DI APPLICAZIONE.

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione dei Piani particolareggiati - in parziale variante del PRG vigente - nell'ambito dei perimetri dei nuclei abitati, individuati anche come aree di recupero, nelle planimetrie degli elaborati grafici.

Le norme tecniche del PRG restano valide per tutto quanto non specificato nelle presenti norme, che ne costituiscono una integrazione e una ulteriore specificazione.

ART. 2: MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nell'ambito dei perimetri sopradescritti, gli interventi saranno regolati nel modo che segue:

- autorizzazione del Sindaco per gli interventi classificati di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria;
- concessione edilizia per gli interventi di Restauro scien

tifico, Restauro e risanamento conservativo, Restauro, risanamento e miglioramento conservativo, ristrutturazione e ricostruzione; nuova edificazione;

- concessione edilizia sorretta da atto d'obbligo regolamentare trascritto per gli interventi di nuova edificazione.

ART. 3: DOCUMENTI A CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE
E CONCESSIONE.

Alla domanda di autorizzazione relativa ad interventi di manutenzione ordinaria, debbono essere allegati:

- domanda firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato;
- relazione.

Alla domanda di autorizzazione relativa ad interventi di manutenzione straordinaria debbono essere allegati:

- domanda firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato;

- relazione tecnica;
- documentazione fotografica.

Alla domanda di concessione edilizia debbono essere allegati gli elaborati previsti dal vigente Regolamento edilizio.

ART. 4: NORME DI CARATTERE GENERALE

Nell'ambito dei perimetri di cui all'art. 1, valgono le seguenti norme:

- in ogni tipo di intervento su manufatti edilizi preesistenti deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed all'ampliamento organico del medesimo.
- Per interventi di sostituzione della struttura portante preesistente del solaio di copertura deve essere previsto il mantenimento della forma originaria del tetto.
- Potranno essere modificate le destinazioni d'uso agricolo.

- Il rilascio delle concessioni edilizie per nuova edificazione è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo relativo agli oneri di cui alla vigente legislazione, se previsto. Tale atto d'obbligo dovrà specificare:
 - a) la cessione bonaria delle aree pubbliche previste nei piani particolareggiati e ricadenti nella proprietà del richiedente;
 - b) l'assunzione a carico del richiedente della realizzazione di tutte le opere in tali aree previste anche se eccedenti la misura prevista dall'art. della legge N. 10/78;
 - c) congrue garanzie finanziarie e la definizione dei tempi di attuazione delle opere.
- I piani terreni dei nuovi edifici - se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 50 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti.

idonee dall'Ufficiale Sanitario. Ai fini del calcolo della cubatura, nel caso che non esista il piano seminterrato, si prende in considerazione la quota del calpestio del piano terreno.

- Nelle aree classificate come destinate a verde privato, non potranno essere realizzate nuove ricinzioni, nel caso che confinino con aree destinate a viabilità interna ai nuclei pre-esistenti.

ART. 5: ZONIZZAZIONE

Le aree comprese nei perimetri di cui all'art. 1 sono distinte:

A) ai fini della destinazione d'uso in:

- zone residenziali;
- zone destinate alla viabilità e parcheggi;
- zone destinate all'istruzione;
- zone destinate ad attrezzature di interesse comune;
- zone destinate al verde;
- zone destinate ad edilizia alberghiera;

- zone di rispetto cimiteriale.

- B) Ai fini della classificazione dei tipi di intervento in:
- 1) zone soggette ad interventi di manutenzione ordinaria;
 - 2) zone soggette ad interventi di manutenzione straordinaria;
 - 3) zone soggette ad interventi di restauro scientifico;
 - 4) zone soggette ad interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - 5) zone soggette ad interventi di restauro, risanamento e miglioramento conservativo;
 - 6) zone soggette ad interventi di ristrutturazione e ricostruzione;
 - 7) zone soggette ad interventi di nuova edificazione.

ART. 6: ZONE RESIDENZIALI

6.1: ZONE SOGGETTE AD INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici nuovi, restaurati o ristrutturati di recente, in buono stato di conservazione, e ben inseriti nel contesto ambientale circostante.

Gli interventi sono quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Modalità e limiti degli interventi consentiti:

- a) - pulitura esterna, ripresa parziale degli intonaci, senza alterazione di materiali o tinte esistenti;
- b) - pulitura, riparazione, sostituzione di infissi, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte e delle tecnologie;
- c) - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che

non comportino la costruzione o la diversa utilizzazio
ne dei locali per servizi igienici;

d) - tinteggiatura, e rifacimento degli intonaci interni.

2 ART. 1: ZONE SOGGETTE AD INTERVENTI DI MANUTENZIONE SERAORDI
NARIA

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici in buono stato di conservazione, ma che presentano elementi in contrasto con l'ambiente circostante, o che necessitano di interventi tesi a migliorarne il grado di confort, o a modificcarne il grado di finitura.

Gli interventi consentiti sono quelli che riguardano l'insieme delle opere o delle modifiche necessarie per reglizzare ed integrare i servizi igienico sanitari o tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Modalità e limiti degli interventi consentiti:

- a) - Rifacimento totale di intonaci, manti di copertura, recinzioni, pavimentazioni esterne, anche con modifiche dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte per adeguarsi a quanto previsto nell'allegato "a" ed agli edifici cir

costanti.

- b) - Rifacimento, o nuova costruzione, di impianti interni per servizi igienici e tecnologici.

3 : ZONE SOGGETTE AD INTERVENTI DI RESTAURO SCIENTIFICO

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici di rilevante importanza architettonica o artistica.

Gli interventi consentiti sono finalizzati al restauro degli aspetti architettonici o al ripristino delle parti alterate.

Modalità e limiti degli interventi consentiti:

- a) - Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;
- b) - restauro o ripristino degli ambienti interni;
- c) - ricostruzione di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- d) - conservazione e ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- e) - consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili;
- f) - inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4 : ZONE SOGGETTE AD INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMEN
TO CONSERVATIVO

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici in buono o mediocre stato di conservazione, che pur non presentando particolari pregi architettonici o artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio del nucleo abitato.

Gli interventi consentiti sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli

elementi estranei all'organismo edilizio.

Modalità e limiti degli interventi consentiti:

- a) - valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali;
- b) - restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni; su questi ultimi sono consentite modifiche parziali purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico. Tali modifiche sono permesse fino all'adeguamento delle dimensioni delle aperture a quanto previsto nell'allegato "a";
- c) - consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili, in conformità alle norme della legge sismica;
- d) - inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari;
- e) - mantenimento della forma originale del tetto, ripristinandone il manto di copertura originale.

**ART. 52: ZONE SOGGETTE AD INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAMENTO
E MIGLIORAMENTO QUALITATIVO.**

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici a destinazione d'uso residenziale inadeguati come standard abitativi, di non elevate caratteristiche architettoniche, gravemente danneggiati dal sisma del 19-9-'79, o ad edifici a destinazione d'uso rurale ricadenti nell'ambito del perimetro di cui all'art. 1 delle presenti norme.

Per tali edifici è consentita una ristrutturazione anche in ampliamento, sia strutturale che organizzativa.

Gli interventi consentiti sono quelli rivolti a trasformare gli organismi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte differente dal precedente.

Modalità e limiti degli interventi:

- a) - ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- b) - ripristino o mantenimento della forma, delle dimensioni

e dei rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte, quali corti, chiostri...;

- c) - ripristino di tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti, particolari elementi di finitura...;
- d) - eliminazione degli elementi estranei quali corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento antico o con le norme della legge sismica;
- e) - demolizione ed esecuzione di opere atte a valorizzare l'organizzazione morfologica distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme.

E' consentito un aumento di cubatura pari al 15% del volume preesistente, da svilupparsi in altezza.

6 : ZONE SOGGETTE AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE O
RICOSTRUZIONE

Tali interventi sono relativi ad aree rese libere per crollo di edifici preesistenti o che si renderanno tali a seguito del necessario abbattimento di edifici fortemente danneggiati dal sisma e di cui è ammessa la ricostruzione.

Gli interventi consentiti sono ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nell'osservanza delle seguenti norme, e come ulteriormente indicato nelle tavole di piano e nell'allegato "A".

Modalità e limiti di interventi:

- demolizione e ricostruzione: gli edifici per cui è previsto tale tipo di intervento potranno essere riedificati con volumetria e pari alla precedente e con sedime edificatorio come indicato negli elaborati grafici, sulla base di parametri ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica degli isolati adiacenti, ovvero dello stesso periodo storico.

Nel caso di lotti isolati, per cui non è possibile reperire i parametri sopraindicati, l'altezza massima sarà di ml. 6.

E' previsto un aumento della volumetria pari al 15% di quella preesistente, per l'adeguamento dello standard abitativo.

7.2.1 : ZONE SOGGETTE AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED
AMPLIAMENTO

Tali interventi sono relativi ad edifici per cui è prevedibile una ristrutturazione in ampliamento al fine di adeguarne gli standard abitativi.

Gli interventi consentiti debbono essere previsti nell'osservanza delle seguenti norme e come ulteriormente indicato negli elaborati grafici.

Modalità e limiti degli interventi consentiti:

- 7a) - sopraelevazione dell'edificio pari ad 1 piano, h massima ml. 3,00, sulla base di parametri ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica degli edifici e degli isolati circostanti.
- 7b) - Ampliamento laterale dell'edificio - h massima ml. 6,00 - sulla base di parametri ricavati dall'organizzazione tipologica e morfologica degli isolati circostanti.

ART. 10. ZONE SOGGETTE AD INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Tali interventi sono relativi ad aree libere in immediata contiguità dei nuclei preesistenti, di cui costituiscono parte integrante.

Gli interventi di nuova edificazione debbono essere previsti nell'osservanza delle seguenti norme e di quanto ulteriormente specificato nelle tavole di piano:

- a) il volume edificabile è individuato dall'indice di fabbricabilità fondiaria relativo;
- b) l'ingombro massimo planimetrico deve essere contenuto nell'area di sedime edificatorio;
- c) i distacchi minimi dai fabbricati e dai confini debbono riflettere quanto previsto nelle tavole di piano;
- d) l'altezza massima consentita è di ml 6,20 (N° dei piani = 2), limitata a ml 3,20 (N° dei piani = 1) nei casi specificati nelle tavole di piano;
- e) dovrà essere osservato il più assoluto rispetto delle alberature

esistenti. Non potranno essere abbattuti alberi al di fuori del perimetro delle costruzioni;

- f) le nuove costruzioni dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici preesistenti nei lotti adiacenti;
- g) all'interno delle nuove costruzioni o nei lotti di pertinenza, dovrà essere destinata a parcheggio una superficie destinata a parcheggio pari ad 1 mq ogni 20mc di superficie coperta, oltre quanto previsto dalla legge 765/67.
- h) gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al conseguimento della concessione edilizia ovvero della concessione edilizia sorretta da atto d'obbligo, secondo quanto previsto dall'art. 4 delle presenti norme.

ART. 7: ZONE DESTINATE A VERDE PRIVATO

In queste zone dovrà essere mantenuto o incrementato l'attuale indice di piantumazione.

La zona è, in linea di massima, inedificabile, e dovrà mantenere il carattere di orto, giardino...

Qualora le caratteristiche e le dimensioni di tali aree lo consentano, sarà consentita la realizzazione di modesti impianti sportivi, a carattere privato, che non comportino pesanti alterazioni dell'andamento orografico (muri di sostegno di altezza superiore a ml 2,00, notevoli movimenti di terra...).

Gli edifici a servizio dei predetti impianti, ovvero destinati al ricovero per materiali ed attrezzi, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'inserimento dell'ambiente naturale ed architettonico e dovranno essere regolati dai seguenti parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,02 mc/mq;

- b) N° massimo dei piani: 1;
- c) altezza massima fuori terra: ml 3,50;
- d) distacchi minimi dai confini interni: ml 6,00;
- e) distacchi minimi dal ciglio delle strade: ml 10,00;
- f) distacchi da fabbricati: dal nucleo antico: ml 20,00;
- g) distacchi da altri fabbricati: ml 10,00.

ART. 89: ZONE DESTINATE A EDILIZIA ALBERGHIERA

Tale zona è relativa ad insediamenti di attrezzature turistico-ricettive.

Tutti gli interventi dovranno interessare l'intera area con tale destinazione e dovranno essere realizzati sulla base di un progetto planivolumetrico esecutivo, da sottoporre all'approvazione preventiva della Commissione edilizia che rispetti le seguenti norme, oltre quelle previste nel vigente Regolamento Edilizio:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,50 mc/mq;
- N° massimo dei piani: 2;
- Altezza massima fuori terra ml 6,30;
- Rapporto $\frac{H}{d}$ (altezza massima) ≥ 1 ;
(minima distanza dai confini interni)
- Distanza minima dei confini interni nel 5,00;
- Distanza minima dal ciglio delle strade nel 10,00;
- Distanza minima da altri fabbricati ml 10,00;
- Indice di copertura = rapporto $\frac{Sc}{St}$ (superficie costruita) = 30%
(superficie territoriale)

Il 50% della superficie territoriale va destinata a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi.

ART. 9: NORME TRANSITORIE E FINALI

In sede di attuazione dei Piani Particolareggiati, dovranno essere tenute presenti ed attuate le raccomandazioni e prescrizioni contenute nella Relazione geologica, ed in particolare:

- a) il piano di posa delle fondazioni dovrà superare lo strato superficiale degradato per raggiungere la roccia sana, potendosi così contare su un substrato idoneo a sostenere carichi così elevati;
- b) nelle aree, particolarmente quelle di compluvio, dove si sono accumulati i materiali derivanti dal dilavamento delle 'molasse' (materiali limo-argillosi di natura arenacea), aree con materiale non sufficientemente addensato e quindi

compressibile ed a scarsa resistenza al taglio e con presenza nel sottosuolo di acque, le fondazioni dovranno essere profonde (specialmente nelle aree pianeggianti), valutando le fondazioni stesse (per tipo e profondità) caso per caso dopo specifici e particolari sondaggi ed esami del terreno per determinarne le portanze, le eventuali possibilità di cedimenti in relazione ai carichi applicati.

Fino a quando non sarà elaborato un nuovo Regolamento Edilizio, in aggiunta a quanto ivi prescritto per le nuove costruzioni l'andamento altimetrico del terreno dovrà essere rigorosamente rispettato. Non sono consentiti spianamenti o modifiche del terreno se non in corrispondenza delle superfici effettivamente coperte dai fabbricati e dalle strade di accesso ad essi. I fabbricati dovranno adattarsi il più possibile alle variazioni naturali del terreno sul quale sono costruiti.

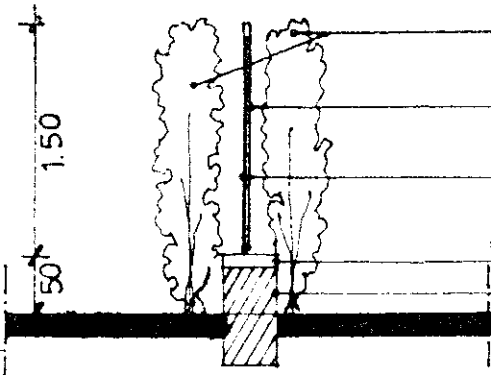
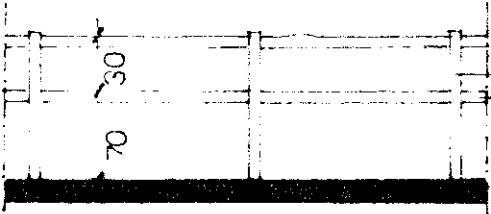
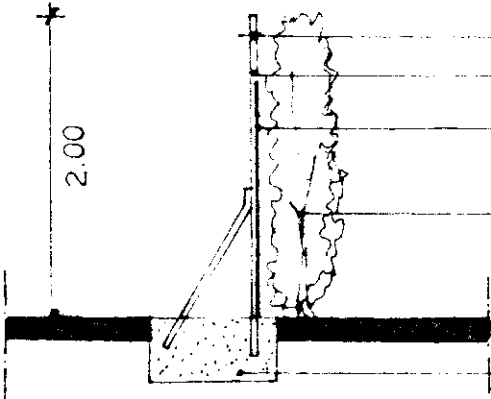
Gli spazi coperti dai fabbricati, dagli sbalzi, dagli aggetti, dai volumi tecnici ecc., dovranno essere con

tenuti nell'ambito dell'area di sedime, e per essi valgono i distacchi dai confini come per l'edificio principale. La fascia compresa tra i confini reali e l'area di sedime è destinata a verde privato.

Le recinzioni potranno essere poste lungo i confini, salvo l'obbligo di arretramento di ml 1,50 dalle strade carrabili di larghezza inferiore a m 2,50, ovvero di ml 0,50 dai bordi dei sentieri pedonali.

Esse potranno essere realizzate con siepi di essenza locale, con cancellate in legno di tipo rustico, con muretti di pietra locale a faccia vista od a blocchetti intoncati e soprastante cancellata in ferro; in quest'ultimi due casi la parte in muratura non potrà essere più alta di ml 1,00 e l'altezza complessiva di qualsiasi tipo di recinzione non potrà superare i ml 2,00; si consigliano dimensioni, per le recinzioni, come da schemi allegati.

RECINZIONI

tipo	
	 <p>A cross-sectional diagram of a fence. At the base, there is a thick black line representing the ground. A stone wall (MURETTO PIETRA) is shown in cross-section, with a concrete cover (COPERTINA IN CALCESTRUZZO) on top. A vertical iron post (MONTANTE IN FERRO) is embedded in the wall. A zinc-coated mesh (RETE ZINCATA) is attached to the post and extends upwards. A hedge (SIEPE) is shown behind the mesh. A dimension line on the left indicates a height of 1.50 from the ground to the top of the mesh. A smaller dimension of 50 is shown at the base of the post.</p> <p>SIEPE</p> <p>MONTANTE IN FERRO</p> <p>RETE ZINCATA</p> <p>COPERTINA IN CALCESTRUZZO</p> <p>MURETTO PIETRA</p>
	 <p>A cross-sectional diagram of a wooden fence. The base is a thick black line representing the ground. A wooden post (MONTANTE IN LEGNO) is shown in cross-section, with a wooden rail (CORRENTE IN LEGNO) attached to it. A dimension line on the left indicates a height of 70 from the ground to the top of the rail, and a smaller dimension of 30 is shown for the rail's thickness.</p> <p>MONTANTE IN LEGNO</p> <p>CORRENTE IN LEGNO</p>
	 <p>A cross-sectional diagram of a fence. The base is a thick black line representing the ground. A concrete foundation (FONDAZIONE) is shown in cross-section. A vertical iron post (MONTANTE IN FERRO) is embedded in the foundation. A zinc-coated mesh (RETE ZINCATA) is attached to the post and extends upwards. A barbed wire (FILO SPINATO) is attached to the mesh. A hedge (SIEPE) is shown behind the mesh. A dimension line on the left indicates a height of 2.00 from the ground to the top of the mesh.</p> <p>FILO SPINATO</p> <p>MONTANTE IN FERRO</p> <p>RETE ZINCATA</p> <p>SIEPE</p> <p>FONDAZIONE</p>