

ELAB

**PRG 2021**



**COMUNE DI COLLEDARA**

**P  
I\_02**

**Piano Regolatore Generale**

**Norme Tecniche di Attuazione**



Sindaco  
Manuele Tiberii

Segretario Comunale  
Dott.sa Serena Taglieri



Comune di Colledara (Teramo)

**Piano Regolatore Generale**

**Elaborato P02**

**Norme Tecniche di Attuazione**

RUP  
Responsabile Urbanistica  
Geom. Daniele Di Bonaventura

GRUPPO LAVORO

MATE sc  
Urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico  
Urb. Pietro Bertelli - Coordinatore gruppo di lavoro  
Urb. Daniele Rallo  
Arch. Rudi Fallaci  
Dott. Paolo Trevisani  
Ing. Elettra Lowenthal  
Urb. Morena Scrascia  
Ing. Franco Di Biase  
Dott.ssa Lucia Foltran  
Arch. Chiara Biagi  
Andrea Franceschini – cartografia

Dicembre 2021

## SOMMARIO

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
Capo I – Riferimenti normativi, contenuti e validità del PRG .....	9
Art. 1 - Natura, finalità e contenuti del PRG .....	9
Art. 2 - Elaborati del PRG .....	9
Art. 3 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi .....	11
Art. 4 - Definizioni degli interventi edilizi .....	12
Art. 5 - Definizioni degli usi urbanistici .....	12
Art. 6 - Uso esistente .....	16
CAPO II - Attuazione del PRG .....	17
Art. 7 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona .....	17
Art. 8 - Modalità di attuazione e condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	17
Art. 9 - Costruzioni preesistenti .....	18
Art. 10 - Poteri di deroga .....	18
TITOLO 2- DISPOSIZIONI DI VINCOLO E TUTELA .....	19
CAPO I - Vincoli di tutela ambientale e paesaggistica .....	19
Art. 11 - Beni paesaggistici tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) .....	19
Art.12 – Aree boscate .....	19
CAPO II - Vincoli di tutela delle risorse storiche e culturali .....	20
Art.13 – Centri storici e manufatti e siti di interesse storico, artistico e documentario .....	20
CAPO III - Vincoli relativi ad infrastrutture ed impianti di pubblica utilità .....	21
Art. 14 - Fascia di rispetto stradale .....	21
Art. 15 - Fascia di rispetto cimiteriale .....	22
Art. 16 - Fascia di rispetto degli impianti di depurazione .....	22
Art. 17 - Rispetto di metanodotto .....	22
CAPO IV - Vincoli e limitazioni relative a condizioni di rischio o fragilità del territorio.....	23
Art. 18 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico .....	23
Art. 19 - Aree soggette a pericolosità da frana.....	23
Art. 20 – Aree percorse dal fuoco.....	23
Art. 21 - Modalità di intervento nelle Zone ricadenti all'interno della Carta delle Microzone a Comportamento Sismico Omogeneo.....	23
TITOLO 3-VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI.....	24
CAPO I -Disposizioni generali .....	24
Art.22 – Unità ambientali .....	24
Art. 23 - Linee portanti della valorizzazione ambientale e turistica .....	24

Art. 24 - Consolidamento e sviluppo della rete ecologica .....	25
Art. 25- Tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico e culturale.....	26
Art.26 - Criteri generali di intervento nei centri storici e sugli edifici di impianto storico esterni ai centri storici.....	26
Art. 27 - Disposizioni morfologiche specifiche per gli edifici nelle zone agricole ai fini della tutela del paesaggio .....	31
TITOLO 4-Qualificazione del sistema delle infrastrutture generali .....	32
Art. 28 - Classificazione delle strade .....	32
Art. 29 - Infrastrutture per la mobilità.....	32
Art. 30 - Infrastrutture per la mobilità: valore delle indicazioni grafiche del PRG .....	32
Art. 31- Disciplina delle zone destinate a sede stradale.....	33
Art. 32 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	33
Art. 33 - Infrastrutture ed immobili d'interesse strategico ai fini della Protezione Civile ed Elementi della Condizione Limite di Emergenza (CLE) in caso di evento sismico .....	34
TITOLO 5 - RIGENERAZIONE DEL SISTEMA URBANO .....	36
CAPO I -Dotazioni territoriali degli insediamenti.....	36
Art. 34 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	36
Art. 35 - Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	37
Art. 36 - Articolazione dei parcheggi .....	37
Art. 37 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali .....	38
Art. 38 - Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali degli insediamenti ('standard') .....	39
Art. 39 - Caratteristiche e localizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici .....	41
Art. 40 - Cessione delle aree per dotazioni insediative: casi di monetizzazione .....	41
CAPO II- Disposizioni generali sulle trasformazioni urbane.....	42
Art.41 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti .....	42
Art. 42 - Perequazione urbanistica e diritti edificatori .....	45
CAPO III - Zone A.....	46
Art. 42 - Disposizioni generali.....	46
CAPO IV - Zone B.....	47
Art. 43 – Zone B .....	47
Art.44 - Destinazioni d'uso nelle zone B .....	47
Art. 45 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone B.....	47
Art. 46 - Interventi ammessi nelle zone B1.....	48
Art. 47 - Interventi ammessi nelle zone B2.....	48
Art. 48 - Interventi ammessi nelle zone B3.....	49
CAPO V - Zone C.....	49
Art. 49 - Articolazione delle zone C .....	49

Art. 50 - Destinazioni d'uso nelle zone C .....	50
Art. 51 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone C.....	50
Art. 52 - Interventi ammessi nelle zone C1.....	50
Art. 53 - Interventi ammessi nelle zone C2.....	51
CAPO VI - Zone D: zone per insediamenti produttivi e assimilati.....	51
Art. 54 - Articolazione delle zone produttive .....	51
Art. 55 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone D .....	52
Art. 56 - Disciplina delle zone D1 - Ricettivo.....	52
Art. 57 - Disciplina delle zone D2 - Attività commerciali e terziarie di supporto al santuario.....	53
Art. 58 - Disciplina delle zone D3 – Insediamenti artigianali, piccola industria e commercio.....	53
Art. 59- Disciplina delle zone D4 – Zona industriale e artigianale .....	54
Art. 60 - Disciplina delle zone D4 di nuovo impianto.....	54
CAPO VII - Zone F: zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale.....	55
Art. 61 - Articolazione delle zone F.....	55
Art. 62 –Zone F1 Attrezzature di interesse comune e F1-S attrezzature scolastiche.....	55
Art. 63 – Zona F1 -F Attrezzature per la fruizione del PAT Fiume Fiumetto.....	56
Art. 64 - Disciplina delle zone F2 - Verde pubblico.....	56
Art. 65 - Disciplina delle zone F3.....	56
Art. 66 - Disciplina delle zone F4.....	56
Art. 67 – Zona per esposizioni e mostre .....	58
TITOLO 6- Disciplina del territorio rurale.....	59
CAPO I -Condizioni e modalità di intervento nelle zone E per le attività non riferite alla produzione agricola ma compatibili con la valorizzazione del territorio rurale .....	59
Art.68 – Territorio rurale .....	59
Art. 69 – Zone E 1 – Zone agricole collinari .....	59
Art. 70– Zona E2 zone agricole di interesse ambientale e paesaggistico .....	59
Art. 71 -zona E2.1 - Zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica Ornano grande ovest .	60
Art. 72 – zona E.2.2 - Zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistico Ornano Piccolo – San Gabriele.....	60
Art. 73 – zona G9 –Parco Territoriale Attrezzato (PAT) Fiume Fiumetto .....	60
Art. 74 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....	61
Art. 75 - Attività ricettive, ristorative e di agriturismo .....	63
Art. 76 - Edifici rurali di impianto storico abbandonati ed edifici rurali o non più funzionali all'uso agricolo.....	63
Art. 77 - Recinzioni in zona E .....	63
Art. 78 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali.....	64
Art. 79 - Reti tecnologiche; impianti per l'ambiente; attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; opere ambientali; impianti di telecomunicazione .....	64

Art. 80 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici .....	64
Art. 81 - Strade private e parcheggi o piazzali in territorio rurale.....	65
CAPO II - Zone E: interventi edilizi per le esigenze produttive delle aziende agricole .....	66
Art. 82 - Articolazione delle zone agricole e disposizioni generali .....	66
Art. 83 - Definizioni preliminari .....	66
Art. 84 - Disposizioni generali per gli interventi di NC per usi connessi alle attività agricole .....	67
Art. 85 – Interventi di NC per uso a1: abitazioni .....	68
Art. 86 - Interventi di NC per uso e1: fabbricati di servizio all'agricoltura .....	68
Art. 87 - Interventi di NC per uso e2: impianti produttivi agricoli e allevamenti produttivi .....	69
Art. 88 - Interventi per uso e3: attività agrituristiche.....	69
Art. 89 - Interventi per uso e4: serre fisse.....	70
TITOLO 7 – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE MINIME.....	71
Art. 90 - Distanze minime dai confini (D).....	71
Art. 91 - Distanza dal confine di proprietà.....	71
Art. 92 - Distanza dalle sedi stradali (D).....	72
Art. 93 - Distanza minima fra edifici .....	73
Art. 94 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici.....	74
Art. 95 - Deroghe alle distanze .....	75
Art. 96 – Salvaguardie.....	75
ALLEGATO .....	77
Definizioni Tecniche Uniformi Nazionali.....	77

## **CASISTICA DEI TIPI D'USO URBANISTICO**

### **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- a1. Residenza.
- a2. Residenza collettiva

### **B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE**

- b1. Alberghi,
- b2. Attività ricettive extra-alberghiere
- b3. Campeggi e villaggi turistici
- b4. Residenze turistico-alberghiere

### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE**

- c1. Attività manifatturiere
- c2. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano
- c3. Attività di deposito, magazzinaggio, esposizione e trasporto di merci
- c4. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia
- c5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
- c6. Artigianato dei servizi ai veicoli
- c7. Attività terziarie specializzate
- c8. Attività terziarie diffuse
- c9. Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- c10. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso c9;
- c11. Laboratori di ricerca scientifica e ricerca applicata, attività riconducibili al settore Ricerca e Sviluppo.

### **D) FUNZIONI COMMERCIALI**

- d1. Esercizi commerciali di vicinato: esercizi con superficie di vendita (SV) inferiore e a 150 mq.
- d2. Medie strutture di vendita:
  - d2 M1 con SV compresa fra 151 e 300 mq;
  - d2 M2 con SV fra 301 e 600 mq;
  - d2 M3 con SV compresa fra 601 e 1500 mq.
  - d2 M1a, d2M2a e d2M3a per il settore alimentare;
  - d2 M1n, d2M2n e d2M3n per il settore non alimentare.
- d3. Grandi strutture di vendita: esercizi commerciali con SV superiore a quelle di cui alla precedente lettera d2
- d4. Attività commerciali all'ingrosso
- d5. Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- d6. Pubblici esercizi.

### **E) FUNZIONI RURALI**

- e1. Attrezzature per l'agricoltura.
- e2. Allevamenti produttivi agricoli; attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli
- e3. Alloggi e strutture per l'agriturismo

- e4 Coltivazione in serre fisse
- e5 Allevamenti di animali d'affezione
- e6 Servizi di giardinaggio, manutenzione del verde

**F) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

- f1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base
- f2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.
- f3 Parcheggi pubblici in sede propria
- f4 Aree a verde e a parco; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative
- f5 Attività di istruzione superiore
- f6. Attività sanitarie ed assistenziali
- f7. Mobilità
- f8. Reti tecnologiche e relativi impianti
- f9. Impianti per l'ambiente
- f10. Servizi della pubblica amministrazione, servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
- f11. Cimiteri
- f12. Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti
- f13. Opere ambientali
- f14. Attrezzature per la Difesa Nazionale.

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I – Riferimenti normativi, contenuti e validità del PRG

#### Art. 1 - Natura, finalità e contenuti del PRG

##### 1. Riferimenti normativi.

Il Piano regolatore Generale (d'ora in poi PRG) è elaborato ai sensi:

- della Legge 17/08/1942 n.1150,
- della legge regionale 12/04/1983 n. 18;
- del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della provincia di Teramo;
- del Piano Regionale Paesistico (PRP);  
e loro successive modificazioni e integrazioni.

##### 2. Natura e contenuti.

Il PRG:

- ha natura di fonte normativa secondaria ai sensi delle disposizioni sulla legge in generale;
- recepisce i vincoli e le disposizioni di tutela del territorio e dei beni culturali ed ambientali dettate dalla legislazione e dalla pianificazione sovraordinata;
- disciplina l'uso e le trasformazioni del suolo, del patrimonio edilizio, delle infrastrutture e dell'ambiente naturale per quanto di competenza dell'Amministrazione Comunale.

##### 3. Finalità: L'obiettivo di fondo del PRG è quello di assicurare che l'uso e le trasformazioni del territorio avvengano in termini di sviluppo sostenibile, nelle sue componenti ambientali, sociali e economiche, assumendo la definizione secondo cui "lo sviluppo sostenibile è quello che consente alla generazione presente di soddisfare i propri bisogni senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri".

#### Art. 2 - Elaborati del PRG

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

##### 1. ANALISI URBANE e TERRITORIALI

###### a. Analisi urbane e territoriali – Testi:

- i. AU - Rel 01 – "Analisi territoriali ed urbane";
- ii. AU - Rel 02 - "Sistema socio economico - Strategie per lo sviluppo sostenibile del territorio";
- iii. AU - Rel 03 "Patrimonio abitativo";
- iv. AU - Rel 04 – "Censimento case agricole non utilizzate".

###### b. Analisi urbane e territoriali -Tavole:

- i. QC - Tav. 1- "Sistema delle conoscenze - Inquadramento territoriale infrastrutture" – scala 1:75.000;
- ii. QC - Tav. 2a – "Sistema delle conoscenze - Sintesi previsioni piani sovracomunali (QRR- Piano Regionale Paesistico – PTPC Teramo)" - scale varie;
- iii. QC - Tav. 2b – "Sistema delle conoscenze - Sintesi previsioni piani sovracomunali (Piano Regionale Paesistico)";
- iv. QC - Tav. 3 – "Sistema delle conoscenze - Analisi dei sistemi insediativo, infrastrutturale, ambientale" – Scala: 1: 10.000;

- v. QC - Tav. 4 – “Sistema delle conoscenze - Tavola dei vincoli geologici ed idrogeologici” - foglio 4.1 – Scala 1: 5.000;
- vi. QC - Tav. 4 – “Sistema delle conoscenze - Tavola dei vincoli geologici ed idrogeologici” - foglio 4.2 – Scala 1: 5.000;
- vii. QC - Tav. 4 – “Sistema delle conoscenze - Tavola dei vincoli geologici ed idrogeologici” - foglio 4.3 – Scala 1: 5.000.
- viii. QC - Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - tavola dei vincoli storici paesaggistici ambientali e infrastrutturali” – foglio 5.1– Scala 1: 5.000;
- ix. QC - Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - tavola dei vincoli storici paesaggistici ambientali e infrastrutturali” - foglio 5.2 – Scala 1: 5.000;
- x. QC - Tav. 5– “Sistema delle conoscenze - tavola dei vincoli storici paesaggistici ambientali e infrastrutturali” - foglio 5.3 – Scala 1: 5.000;
- xi. QC - Tav. 6 – “Stato di attuazione della pianificazione vigente: comparti e servizi (PRG 1990 e s.m.i.)” - foglio 6.1– Scala 1: 5.000;
- xii. QC - Tav. 6 – “Stato di attuazione della pianificazione vigente: comparti e servizi (PRG 1990 e s.m.i.)” - foglio 6.2– Scala 1: 5.000;
- xiii. QC - Tav. 6 – “Stato di attuazione della pianificazione vigente: comparti e servizi (PRG 1990 e s.m.i.)” - foglio 6.3 – Scala 1: 5.000;
- xiv. QC - Tav. 7.1 – “Sistema delle conoscenze - Usi civici” – Scala 1: 5.000;
- xv. QC - Tav. 7.2 – “Sistema delle conoscenze - Usi civici” – Scala 1: 5.000;
- xvi. QC - Tav. 7.3 – “Sistema delle conoscenze - Usi civici” – Scala 1: 5.000;
- xvii. QC – 8.1 – “Confronto zonizzazione PRE/Progetto di PRG” – Scala 1: 5.000;
- xviii. QC – 8.2 – “Confronto zonizzazione PRE/Progetto di PRG” – Scala 1: 5.000;
- xix. QC – 8.3 – “Confronto zonizzazione PRE/Progetto di PRG” – Scala 1: 5.000.

## 2. PROGETTO di PIANO REGOLATORE GENERALE

### a. Progetto PRG – Testi:

- i. R-P01 “Relazione illustrativa”;
- ii. R-P02 “Norme Tecniche di Attuazione”;
- iii. R-P03 “Dimensionamento del PRG (relazione e tabelle)”.

### b. Progetto PRG - tavole

- iv. Tav. 1.1 – “Progetto PRG Zonizzazione” – Scala 1: 5.000;
- v. Tav. 1.2 – “Progetto PRG Zonizzazione” – Scala 1: 5.000;
- vi. Tav. 1.3 – “Progetto PRG Zonizzazione” – Scala 1: 5.000;
- vii. Tav. 1.4 – “Progetto PRG Zonizzazione” – Scala 1: 5.000;
- viii. Tav. 1.5 – “Progetto PRG Zonizzazione” – Scala 1: 5.000;
- ix. Tav. 1.6 – “Progetto PRG Zonizzazione” – Scala 1: 5.000;
- x. Tav. 1.7 – “Progetto PRG Zonizzazione” – Scala 1: 5.000;
- xi. Tav. 1.8 – “Progetto PRG Zonizzazione” – Scala 1: 5.000;
- xii. Tav. 1.9 – “Progetto PRG Zonizzazione” – Scala 1: 5.000;
- xiii. Tav. 2.1 - “Progetto PRG Zonizzazione – Sistema urbano - Villa Pizzicato – Fosso S. Leonardo” – Scala 1: 2.000;
- xiv. Tav. 2.2 - “Progetto PRG Zonizzazione – Sistema urbano - Villa Petto” – Scala 1: 2.000;
- xv. Tav. 2.3 - “Progetto PRG Zonizzazione – Sistema urbano - Bascianella – Villa Perelle” – Scala 1: 2.000;
- xvi. Tav. 2.4 - “Progetto PRG Zonizzazione – Sistema urbano - Collecchino – Piane Mavone” – Scala 1: 2.000;
- xvii. Tav. 2.5 - “Progetto PRG Zonizzazione – Sistema urbano –Castiglione della Valle – Terramano – Ornano Piccolo” – Scala 1: 2.000;
- xviii. Tav. 2.6 - “Progetto PRG Zonizzazione – Sistema urbano - Colledara” – Scala 1: 2.000;
- xix. Tav. 2.7 - “Progetto PRG Zonizzazione – Sistema urbano - Villa Ilii” – Scala 1: 2.000;

- xx. Tav. 2.8 - "Progetto PRG Zonizzazione – Sistema urbano - Ornano Grande, Mercatovecchio, Vico, Cretara" – Scala 1: 2.000;
- xxi. Tav. 2.9 - "Progetto PRG Zonizzazione – Sistema urbano – San Gabriele" – Scala 1:2.000;
- xxii. Tav.3.1 – "Delimitazione centri abitati ai sensi del Codice della Strada" – Scala 1:5.000.
- xxiii. Tav.3.2 – "Delimitazione centri abitati ai sensi del Codice della Strada" – Scala 1: 5.000.
- xxiv. Tav.3.3 – "Delimitazione centri abitati ai sensi del Codice della Strada" – Scala 1: 5.000;
- xxv. Tav.4.1 "Microzonazione sismica – Progetto PRG" – Scala 1: 5.000;
- xxvi. Tav.4.2 "Microzonazione sismica – Progetto PRG" – Scala 1: 5.000;
- xxvii. Tav.4.3 "Microzonazione sismica – Progetto PRG" – Scala 1: 5.000;
- xxviii. Tav. 5.1 "Sovrapposizione PAI/progetto PRG" – Scala 1: 5.000;
- xxix. Tav. 5.2 "Sovrapposizione PAI/progetto PRG" – Scala 1: 5.000;
- xxx. Tav. 5.3 "Sovrapposizione PAI/progetto PRG" – Scala 1: 5.000;
- xxxi. Tav. 6.1 "Trasparenza amministrativa" – Scala 1: 5.000;
- xxxii. Tav. 6.2 "Trasparenza amministrativa" – Scala 1: 5.000;
- xxxiii. Tav. 6.3 "Trasparenza amministrativa" – Scala 1: 5.000;
- xxxiv. Tav. 6.3 "Trasparenza amministrativa" – Scala 1: 5.000;
- xxxv. Tav.7.1 "Trasparenza amministrativa – Sistema urbano" – Scala 1: 2.000;
- xxxvi. Tav.7.2 "Trasparenza amministrativa – Sistema urbano" – Scala 1: 2.000;
- xxxvii. Tav.7.3 "Trasparenza amministrativa – Sistema urbano" – Scala 1: 2.000;
- xxxviii. Tav.7.4 "Trasparenza amministrativa – Sistema urbano" – Scala 1: 2.000;
- xxxix. Tav.7.5 "Trasparenza amministrativa – Sistema urbano" – Scala 1: 2.000;
- xl. Tav.7.6 "Trasparenza amministrativa – Sistema urbano" – Scala 1: 2.000;
- xli. Tav.7.7 "Trasparenza amministrativa – Sistema urbano" – Scala 1: 2.000;
- xlii. Tav.7.8 "Trasparenza amministrativa – Sistema urbano" – Scala 1: 2.000;
- xliii. Tav.7.9 "Trasparenza amministrativa – Sistema urbano" – Scala 1: 2.000.

- 3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
  - a. VAS-RP - VAS - "Rapporto preliminare".

### **Art. 3 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi**

- 1. Il PRG applica e utilizza le Definizioni uniformi di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio-Tipo nazionale, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 268 del 16 novembre 2016 a seguito l'intesa del 20 ottobre 2016 tra Governo, Regioni e Comuni recepito con D.G.R. 28 dicembre 2017 n. 850 pubblicata sul B.U.R.A. n°26 del 23 febbraio 2018 il cui contenuto è riporta in allegato al presente testo normativo il contenuto dell'Allegato A del Regolamento Edilizio-Tipo nazionale.
- 2. Nel presente PRG si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:
  - Art. = articolo
  - C.C. = Consiglio Comunale
  - CD = Cambio di destinazione d'uso
  - D.E. = Diritto edificatorio
  - D.Lgs. = Decreto legislativo
  - IPT/IPF = Indice di permeabilità territoriale/fondiaro
  - IF = Indice di fabbricabilità fondiario
  - IT = Indice di fabbricabilità territoriale
  - L.R. = Legge regionale

- MO = Manutenzione ordinaria (D.P.R. n. 380/2001 art. 3)
- MS = Manutenzione straordinaria (D.P.R. n. 380/2001 art. 3)
- NC = Nuova costruzione (D.P.R. n. 380/2001 art. 3)
- PdC = Permisso di costruire (D.P.R. n. 380/2001 art. 10 e seg.)
- PdCC = Permisso di costruire convenzionato (D.P.R. n. 380/2001 art. 28 bis)
- P.d.Ric = Piano di Ricostruzione
- P.R.E. = Piano Regolatore Esecutivo
- PRP = Piano Regionale Paesistico
- PUA = Piano Urbanistico Attuativo (o semplicemente Piano Attuativo): si intendono in generale tutti i vari tipi di strumenti urbanistici attuativi previsti dalla legislazione nazionale, ossia: piani attuativi di iniziativa pubblica ex art. 18, L.R. 18/1983 Piani di lottizzazione, Programmi Integrati, e altri assimilabili
- RC = Restauro e risanamento conservativo (D.P.R. n. 380/2001 art. 3)
- RE = Ristrutturazione edilizia (D.P.R. n. 380/2001 art. 3)
- R.E. = Regolamento Edilizio
- RU = Ristrutturazione urbanistica (D.P.R. n. 380/2001 art. 3)
- SCIA = Segnalazione certificata di inizio attività (D.P.R. n. 380/2001 art. 22 e seg.)
- SUE = Sportello Unico Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 art. 5);
- SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive.

#### **Art. 4 - Definizioni degli interventi edilizi**

1. **Riferimenti normativi.** Gli interventi edilizi sono classificati e definiti ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. , che stabilisce inoltre per ciascun tipo di intervento edilizio il titolo abilitativo a cui è eventualmente sottoposto.
2. Per ciascun tipo di intervento nel R.E. possono essere dettate specificazioni e precisazioni, utili ai fini dell'applicazione, che si intendono qui richiamate.

#### **Art. 5 - Definizioni degli usi urbanistici**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone omogenee e sottozone del territorio sono definite attraverso elencazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso urbanisticamente significativi, di seguito definiti.
2. L'elenco dei tipi d'uso urbanistici che segue deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le relative opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria. Il tipo d'uso è una caratteristica riferita a ciascuna Unità immobiliare nella sua interezza, non a sue parti.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi compatibili o non compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PRG;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Ogni cambiamento da un tipo d'uso ad un altro di quelli di seguito elencati costituisce intervento di Cambio d'uso.
5. Il Cambio d'uso non associato ad alcuna opera edilizia è soggetto a titolo abilitativo qualora il nuovo uso comporti un incremento di carico urbanistico rispetto all'uso precedente. Si intende convenzionalmente che si determina incremento di carico urbanistico quando per il nuovo uso è prescritta una dotazione di

parcheggi pertinenziali e/o una dotazione di spazi pubblici ('standard') superiore a quelle all'uso precedente.

6. I tipi di uso considerati sono i seguenti, raggruppati in cinque categorie ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, a cui è aggiunta una ulteriore categoria per gli usi attinenti a funzioni collettive e di interesse generale:

**A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze. Può comprendere le attività di affittacamere e attività di offerta di alloggio e prima colazione (bed & breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

**B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE**

- b1. **Alberghi**, come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari e attività di ristorazione.
- b2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b3. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.
- b4. **Residenze turistico-alberghiere** (hotel-residence), come definite dalla legislazione in materia .

**C) FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE**

- c1. **Attività manifatturiere** (salvo quelle ricomprese nell'uso c2 e quelle ricadenti nel gruppo E). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività complementari al processo produttivo stesso (magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto), nonché quelle terziarie interne all'impresa, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione , assistenza tecnica alla clientela. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero. Comprende inoltre le attività di cui all'uso c6 e c2, quando siano collocate in zone urbane specializzate (Zone D).
- c2. **Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi";
  - assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
  - assenza di emissioni di radiazioni nocive;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;
  - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate (Zone D).

- c3. **Attività di deposito, magazzinaggio**, esposizione e trasporto di merci. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di magazzinaggio, deposito temporaneo, logistica, trasporto di merci; nonché mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.
- c4 **Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 28/2011.  
Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida e successivo D.Lgs. sono attuabili tramite SCIA, ovvero "Procedura abilitativa semplificata", che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.
- c5. **Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.**
- c6. **Artigianato dei servizi ai veicoli.** Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale. Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate (Zone D)
- c7. **Attività terziarie specializzate.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, padiglioni espositivi fieristici, case di cura; poliambulatori aventi una Su superiore a 400 mq, altre attività assimilabili. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).
- c8. **Attività terziarie diffuse.** Studi professionali, attività di servizio e piccoli uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi c7 e c9 nonché gli ambulatori fino a 400 mq. di Su.
- c9. **Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 200 persone;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe III.
- c10. **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**, non rientranti nei requisiti di cui all'uso c10;
- c11. **Laboratori scientifici e centri di ricerca.**

#### **D) FUNZIONI COMMERCIALI**

- d1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno.
- d2 **Medie strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 1500 mq. Ai sensi della L.R. n.23/2018, art. 21, le medie strutture di vendita si suddividono in:
- d2 - M1 con SV compresa fra 151 e 300 mq;
  - d2- M2 con SV fra 301 e 600 mq;
  - d2- M3 con SV compresa fra 601 e 1500 mq.
- Le medie strutture di vendita si suddividono inoltre in rapporto al settore merceologico:
- d2-M1a, d2-M2a e d2-M3a per il settore alimentare;
  - d2-M1n, d2-M2n e d2-M3n per il settore non alimentare;
- d3. **Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq. Le grandi strutture di vendita si suddividono in rapporto al settore merceologico:

- d3a per il settore alimentare;
  - d3n per il settore non alimentare;
- d4. **Attività commerciali all'ingrosso.** Comprende edifici e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso.
- d5. **Distribuzione carburanti** per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti all'art. 130 della L.R. 23/2018. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi come disciplinati all'art. 132 della L.R. 23/2018. Tale uso non riguarda gli impianti ad uso privato, disciplinati all'art. 135 della L.R. 23/2018;
- d.6 **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

## E) FUNZIONI RURALI

### e1 **Manufatti e attrezzature per l'agricoltura.**

- Magazzini e depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; possono anche comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola, e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.

### e2 **Allevamenti produttivi agricoli e impianti produttivi agricoli.** Comprende:

- edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali, ivi incluso gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento.
- manufatti e impianti per la conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale.
- attività che forniscono servizi all'agricoltura quali i servizi tecnici, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, la vendita, l'esercizio o il noleggio di macchine agricole e per il movimento terra.

### e3 **Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia.

### e4 **Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio. Per serre fisse si intendono edifici finalizzati alla produzione di piante in ambiente protetto le cui chiusure (ossia l'insieme di pareti e copertura) sia costituito da materiali trasparenti per almeno l'80%.

### e5 **Allevamenti di animali d'affezione.** Comprende inoltre le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie e i piccoli allevamenti per autoconsumo; sono considerati per autoconsumo gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie, elevabili a 30 nel caso degli avicoli, e comunque per un massimo di 30 capi complessivamente.

### e6 **Servizi di giardinaggio,** manutenzione del verde pubblico e privato.

## F) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

### f1 **Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

### f2 **Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti.

### f3 **Parcheggi pubblici** in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi privati o che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

- f4 **Aree a verde e a parco;** edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative aperte al pubblico e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- f5 **Attività di istruzione superiore,** di formazione e di ricerca. Comprende le scuole superiori, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.
- f6. **Attività sanitarie ed assistenziali** del servizio pubblico. Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.
- f7. **Mobilità.** Sedi stradali, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale.
- f8. **Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. Nella misura in cui gli impianti relativi a dette reti siano di modesta dimensione, ossia aventi una superficie coperta non superiore a 40 mq, si considerano compatibili in ogni ambito del territorio comunale, fermi restando i vincoli di tutela di cui al Titolo 2 delle norme del PRG. Comprende inoltre gli **impianti di trasmissione via etere** (antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, escluse le antenne di ricezione finale dell'utente), che, nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono disciplinati dall'art.78 delle presenti NTA.
- f9. **Impianti per l'ambiente.** Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f10. **Servizi della pubblica amministrazione,** servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.
  - o Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, carceri e riformatori, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, sedi tecniche di società pubbliche di gestione di servizi pubblici.
- f11. **Cimiteri** e attrezzature cimiteriali. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f12. **Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f13. **Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturalizzazione, con o senza funzione fruitiva.
- f14. **Attrezzature ed aree militari.** Edifici, infrastrutture tecnologiche ed aree adibite alla difesa.

#### Art. 6 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente intervento edilizio, ivi compresi i titoli abilitativi in sanatoria, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso e1 o e2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

## CAPO II - Attuazione del PRG

### Art. 7 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona

1. Il PRG riporta l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli, condizionamenti e tutele derivanti dal riconoscimento di valori, o ancora dalle esigenze di protezione (distanze di rispetto) di determinate infrastrutture.
2. In particolare il PRG riporta:
  - Alla tav. 4 – “Sistema delle conoscenze - Vincoli geologici e idrogeologici” – fogli 3.1, 3.2, 3.3 – Scala 1: 5.000 le aree soggette a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 e le aree soggette a pericolosità da frana individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico
  - alla Tav. 5– “Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali” – fogli 5.1, 5.2, 5.3 – Scala 1: 5.000: il riconoscimento dei beni di valore storico e paesaggistico individuati dalla tavola A del PTP di Teramo, i beni paesaggistici soggetti alla disciplina ex artt. 136 e 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, le fasce di rispetto cimiteriali ex T.U. delle leggi sanitarie, le fasce di rispetto dei depuratori, , le aree percorse dal fuoco negli ultimi dieci anni soggette alle disposizioni della legge 353/2000, il tracciato del metanodotto.;
  - Alla Tav. QC - Tav. 7 “Sistema delle conoscenze - Usi civici” – fogli 7.1, 7.2, 7.3 Scala 1: 5.000 le aree vincolate ad uso civico;
  - Alla tav. 2 “Progetto PRG – delimitazione centri abitati ai sensi del Codice della Strada- fogli 2.1, 2.2, 2.3” Scala 1: 5.000 le fasce di rispetto stradale ex Codice della Strada.

Per ciascuna delle aree o immobili come sopra individuati e tutelati, sono richiamate nel seguente Titolo 2 le relative disposizioni di tutela.

2. Il PRG disciplina per ciascuna zona omogenea o sottozona in cui il territorio è classificato, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale dei suoli e degli immobili, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento ammissibili, a cui si possono aggiungere di volta in volta ulteriori disposizioni di carattere procedurale o gestionale o specifiche prescrizioni.
3. le limitazioni e condizioni derivanti dalle disposizioni del titolo 2 sono sovraordinate e prevalgono sulle possibilità di trasformazione assentite ai sensi dei titoli successivi. Pertanto tutte le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale definite dalle norme di zona e sottozona in cui ciascun immobile ricade, di cui al Titolo 3 e seguenti, sono subordinate al rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2.

### Art. 8 - Modalità di attuazione e condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie può avvenire, a seconda di quanto previsto dalle successive norme:
  - per intervento edilizio diretto (soggetto a procedura abilitativa oppure non soggetto, ai sensi delle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti);
  - con permesso di costruire convenzionato (PdCC);
  - previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e successivo rilascio dei titoli abilitativi.
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PRG;
  - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 34. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve esistere l'impegno del richiedente all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, ovvero, qualora le

suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il richiedente deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:

- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo;
- nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.

3. Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto:

- che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo, e sottoscritta la relativa convenzione, al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta.
- che venga ceduta al comune la quota di aree per attrezzature collettive (urbanizzazioni secondarie) di cui all'art.35 nei casi e nelle quantità previste all'art.38, ovvero nella quantità specificamente indicata nei casi in cui questa sia individuata nelle Tavole del PRG.

### **Art. 9 - Costruzioni preesistenti**

1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione 'esistente' o 'preesistente' ad una determinata data si intende qualsiasi costruzione che, a quella data, risulti regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, oppure di cui sia comprovabile l'esistenza da data antecedente all'entrata in vigore di leggi, norme o regolamenti che rendano obbligatoria l'emissione di un titolo edilizio abilitativo alla costruzione di manufatti.
2. Si considerano non più esistenti quelle costruzioni che, pur legittimate ai sensi del precedente comma, siano in condizioni tali di collabenza che, sulla base della normativa in materia di iscrizione al catasto, non siano da considerare "catastalmente individuabili né perimetrabili" in quanto prive totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai, oppure delimitate da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro in tutto il perimetro.
3. Gli edifici che si trovino nelle condizioni di cui al comma 2 possono essere ripristinati nei soli seguenti casi:
  - edifici ricompresi in zona urbanistica omogenea di tipo A o nei perimetri degli insediamenti storici individuati alla Tav. 5 – "Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali" – fogli 5.1, 5.2, 5.3 – Scala 1: 5.000 e nel caso degli edifici rurali siano individuati dall'elaborato AU-Rel 04 – "Censimento case agricole non utilizzate" ed alla Tav. 1 – "Progetto PRG Zonizzazione" – fogli 1.1, 1.2 e 1.3 – Scala 1:5.000 ;
  - edifici danneggiati dai terremoti del 2009 e 2016 come documentato dalla documentazione da allegare in sede di presentazione dell'istanza di ripristino; sono comunque fatti salvi gli interventi di ripristino previsti dai Piani di ricostruzione nonché quelli che a seguito di apposita perizia asseverata, risultino caratterizzati da uno stato di danno superiore al danno gravissimo e da una vulnerabilità media o alta (E3);
  - edifici demoliti, per ordinanza sindacale o con titolo abilitativo, in relazione a situazioni di pericolosità, per i quali la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.
4. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Art. 10 - Poteri di deroga**

1. E' ammesso l'esercizio dei poteri di deroga alle presenti Norme di Attuazione e al Regolamento edilizio, con i limiti e le procedure di cui all'art. 41-quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

## TITOLO 2- DISPOSIZIONI DI VINCOLO E TUTELA

### CAPO I - Vincoli di tutela ambientale e paesaggistica

#### Art. 11 - Beni paesaggistici tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

1. Nel territorio comunale sono ricompresi beni paesaggistici tutelati per legge e per decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
2. Tali beni sono graficamente individuati alla Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali” – fogli 5.1, 5.2, 5.3 – Scala 1: 5.000;
3. E' oggetto di specifico decreto di vincolo paesistico:
  - a. Il territorio comunale tra Ornano Piccolo, Vico, il Santuario di San Gabriele ed il confine occidentale del territorio comunale assoggettato a vincolo paesistico ai sensi della 1497/1939 apposto con D.M. 25 gennaio 1984; tale areale è graficamente rappresentato alla Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali” – fogli 5.1, 5.2– Scala 1: 5.000; tale areale è ricompreso dal PRP negli ambiti B2 e C1 ricompresi nell’ambito montano n. 2 Massiccio del Gran Sasso come riportati alla Tav. 2 B “Sistema delle conoscenze – Piano regionale Paesistico”, scala 1:10.000.
4. Nel territorio comunale sono inoltre compresi e graficamente rappresentati alla Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali” – fogli 5.1, 5.2– Scala 1: 5.000 i seguenti tipi di beni paesaggistici di cui all’art. 142 del D.lgs. 42/2004:
  - a. Beni paesaggistici- aree tutelate per legge: torrenti e corsi d’acqua e relative sponde per una larghezza di m. 150 per parte (lett. c, art. 142):
    - i. Aree incluse in zona B1 “trasformazione mirata” dell’ambito del PRP fluviale n. 8 “Fiume Vomano e Tordino”
    - ii. Altre aree:
      1. Interventi edilizi: sono ammessi tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti legittimamente realizzati e compatibilmente con quanto consentito dalle norme del PAI; non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di infrastrutture e impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti anche in questo caso compatibilmente con e norme del PAI.
      2. Usi ammessi: sono ammessi gli usi esistenti e inoltre gli usi agricoli.
      3. La zona di rispetto dei corsi d'acqua si sovrappone alla classificazione di zona agricola e come tale la relativa area può essere utilizzata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici.
  - b. Parchi e riserve naturali (lett. f, art.142): rientra in tale fattispecie il Parco Attrezzato territoriale Fiume Fiumetto istituito con L.R. 20 novembre 1990, n.89: la disciplina degli usi e degli interventi è demandata al Piano particolareggiato di cui è competente l’Ente gestore.
  - c. Aree boschive (lett. g., art.142): tali aree sono disciplinate dal successivo art. 12.

#### Art.12 – Aree boscate

1. Definizione: aree boscate come individuate alla tav. Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali”.
2. Modificazioni del suolo e degli edifici: sono ammessi, nel rispetto di quanto disposto dai Piani pluriennali di assestamento forestale di cui alla L.R. 38/1982, esclusivamente:
  - a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica ed interventi di

- forestazione protettiva;
- b. le normali attività selvicolturali (tagli colturali e di produzione): nei boschi di alto fusto gli interventi silvocolturali dovranno favorire le specie spontanee autoctone.
  - c. le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo.
  - d. È fatto divieto di procedere a movimenti di terra e scavi, di costituire discariche di rifiuti di qualsiasi natura, di aprire nuovi percorsi e piste veicolari se non per l'espletamento delle funzioni di vigilanza e protezione forestale, di realizzare nuove costruzioni non strettamente connesse alla conduzione del bosco entro una fascia di ml. 100 dai confini dell'area boscata.
  - e. Edifici e manufatti esistenti:
    - i. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti esistenti qualora compatibili con le finalità di tutela del bosco.
    - ii. Sono ammessi limitati ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un incremento massimo del 20% della superficie coperta, quando quest'ultima è inferiore a 100,00 mq; fino al 10% nel caso di una superficie coperta tra 100,00 mq e 200,00; fino al 5% quando quest'ultima supera i 200,00 mq.

## CAPO II - Vincoli di tutela delle risorse storiche e culturali

### Art.13 – Centri storici e manufatti e siti di interesse storico, artistico e documentario

1. L'art. 136 del D.lgs. 42/2004 include tra i beni paesaggistici anche i centri e inuclei storici: nel territorio comunale non si rilevano centri e nuclei storici oggetto di specifica declaratoria o decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004: il PRG conferma le perimetrazioni degli insediamenti storici della tavola "A" del PTP Teramo con riferimento a Castiglione della Valle e Villa Petto inclusi dal PRG in zona urbanistica omogenea di tipo A ed oggetto di specifici piani di ricostruzione approvati dal Consiglio Comunale con delibera n.1 del 7 Febbraio 2017.
2. Il PRG conferma l'individuazione degli edifici religiosi di interesse storico e dei beni urbanistici individuati dal PTP Teramo graficamente individuati alla tav. 5 – "Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali" – fogli 5.1, 5.2, 5.3 – Scala 1: 5.000;
3. Indipendentemente dalla zona urbanistica omogenea in cui ricadono gli edifici e manufatti di cui al precedente comma sono oggetto di tutela da parte del PRG.
4. Obiettivi prioritari del PRG per i centri storici sono:
  - a. la conservazione, tutela e valorizzazione dell'immagine storica del tessuto urbano estesa anche allo spazio pubblico dei medesimi;
  - b. il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché delle attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico e connesse alla funzione abitativa,
  - c. l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e direzionali e che ne favoriscano il riuso sostenibile, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le politiche dell'ospitalità alberghiera e persa alberghiera diffusa e di qualità.

5. Obiettivi prioritari del PRG gli edifici e manufatti di cui al precedente comma 2 sono:
  - a. La conservazione, tutela e valorizzazione anche mediante usi diversi ma compatibili con i valori storico documentali del manufatto rispetto alla destinazione d'uso originaria;
  - b. La tutela e riqualificazione degli spazi pubblici su cui prospettano i singoli manufatti;
  - c. Sono ammessi interventi edilizi fino alla categoria di intervento restauro e risanamento conservativo;
  - d. Destinazioni d'uso ammesse: sono ammesse le destinazioni d'uso originarie e tutte le destinazioni d'uso compatibili con i valori storico-architettonici dell'edificio o manufatto.

### CAPO III - Vincoli relativi ad infrastrutture ed impianti di pubblica utilità

#### Art. 14 - Fascia di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradali fanno riferimento al Codice della Strada D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 "Codice della Strada" e al D.P.R. 16/12/1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada in funzione della delimitazione del Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada.
2. Le fasce di rispetto stradali sono graficamente rappresentate alla tav. 2 – "Delimitazione dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada"– Scala 1: 10.000.
3. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento di esecuzione.  
Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi gli usi f3, f7, f8, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. E' ammesso inoltre l'uso d6 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art.32, nonché l'uso c4, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, limitatamente agli impianti fotovoltaici.
4. Tipi d'intervento edilizio ammessi. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RC, RE, D, nonché interventi di ampliamento, qualora ammessi dalla normativa della zona omogenea in cui ricadono e nel rispetto di eventuali altri vincoli, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o per sopraelevazione, con nulla osta dell'ente proprietario dell'infrastruttura.
5. Nel caso la sede stradale sia stata oggetto di interventi di modifica o ampliamento non risultanti nella Tavola 5 – "Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali", a seguito di un atto di variazione catastale che conformi il Catasto allo stato effettivo dei luoghi la fascia di rispetto si intende modificata di conseguenza e ridefinita a partire dal nuovo limite catastale della sede stradale, anche a prescindere dall'adeguamento delle Tavole di PRG.
6. In caso di approvazione della classificazione definitiva delle strade da parte degli organi competenti, di approvazione di nuovi progetti di strade o di varianti ai progetti precedentemente approvati, di entrata in esercizio di nuove strade che comportino conseguenti modifiche del ruolo e quindi della classificazione di strade esistenti, le fasce di rispetto si modificano di conseguenza.
7. Per quanto non specificato al presente articolo si veda l'art. 91 delle presenti NTA.

Tipo di strada	Fuori dai centri abitati (metri)	Fuori dai centri abitati ma edificabili o trasformabili secondo gli strumenti di pianificazione (metri)	Interno dei centri abitati (metri)
A- Autostrade	60	30	30

C – Strade extraurbane secondarie	30	10	-
E – Strade urbane di quartiere	-	-	-
F – Strade locali	20	-	-
F bis – Itinerari ciclopedonali	-	-	-

**Tabella 1 - Fasce di rispetto stradale per tipo di strada**

#### **Art. 15 - Fascia di rispetto cimiteriale**

1. La fascia di rispetto cimiteriale è individuata ai sensi del T.U Leggi Sanitarie R.D. 1265/1934, art. 338, e D.P.R. n. 285/1990.
2. In tale fascia è vietato costruire nuovi edifici. E' ammissibile tuttavia la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici: i progetti di tali manufatti devono tenere conto della sacralità dei luoghi. Gli edifici esistenti all'interno dell'area di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle norme relative alla zona omogenea in cui ricadono, di interventi di recupero, a parità di Vt, nonché di completa demolizione e sua ricostruzione, traslata al di fuori della fascia di rispetto.
3. Qualora nella fascia di rispetto cimiteriale siano ricomprese zone suscettibili di capacità edificatoria essa può essere sviluppata esclusivamente all'esterno del perimetro della fascia di rispetto cimiteriale.
4. Nella fascia di rispetto è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici a raso e di verde pubblico.
5. In applicazione delle citate fonti normative l'Amministrazione comunale, sulla base di apposito studio e previo parere favorevole dell'Autorità sanitaria competente, può ridefinire il perimetro della fascia di rispetto, in ogni caso non inferiore ai 50 metri di profondità misurati dal muro di cinta del cimitero, con delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al PRG;
6. Il perimetro delle fasce di rispetto cimiteriali sono graficamente rappresentate dalla Tavola- "Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali" scala 1:5.000.

#### **Art. 16 - Fascia di rispetto degli impianti di depurazione**

1. Le fasce di rispetto dei depuratori della profondità di m. 100 e facenti riferimento alla Del. del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (Allegato 4-punto 1.2) sono graficamente rappresentati alla Tavola 5 – "Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali" scala 1: 5.000;
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. È ammissibile tuttavia la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
3. All'interno della fascia di rispetto è ammessa la piantumazione di essenze arboree.

#### **Art. 17 - Rispetto di metanodotto**

1. La Tavola 5- "Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali" scala 1:5.000 riporta il tracciato del metanodotto interessante il territorio comunale.
2. La zona riguardante l'impianto di metanodotto è dichiarata inedificabile per una profondità adeguata alle caratteristiche della rete e stabilita dal D.M. del 24.11.84 e s.m.i. , pubblicato sulla G.U. n° 12 del 15.01.85.
3. Si applicano inoltre eventuali disposizioni specifiche dell'Ente proprietario o gestore.

## **CAPO IV - Vincoli e limitazioni relative a condizioni di rischio o fragilità del territorio**

### **Art. 18 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico**

1. Aree soggette a vincolo idrogeologico ex R.D. 30/12/1923 n. 3267 graficamente rappresentate alla tavola 4 "Sistema delle conoscenze – Vincoli geologici ed idrogeologici" scala 1:5.000;
2. Tutti i progetti che comportano movimenti di terra, nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, dovranno essere preventivamente visionati ed approvati dall'Ispettorato Dipartimentale di Teramo nonché dovrà essere prevista la salvaguardia della vegetazione arborea ovunque radicata, in gruppi o filari.

### **Art. 19 - Aree soggette a pericolosità da frana**

1. Aree individuate e classificate dal "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico– fenomeni gravitativi ed erosivi" (PAI Frane) nelle classi di pericolosità da frana: P1 pericolosità moderata; P2 pericolosità elevata e P3 pericolosità molto elevata: tali aree sono e graficamente rappresentate alla Tav. 4 – "Sistema delle conoscenze - Tavola dei vincoli geologici ed idrogeologici" - (suddivisa in tre fogli : 4.1, 4.2, 4.3) – Scala 1:5.000;
2. La disciplina degli interventi di modificazione del suolo e degli edifici nelle aree di cui al precedente comma 1 è subordinata alle "Norme tecniche del PAI – fenomeni gravitativi ed erosivi" (PAI frane).

### **Art. 20 – Aree percorse dal fuoco**

1. Le aree percorse da fuoco con relative periodizzazioni cui fare riferimento per la documentazione disponibile presso il Corpo forestale in ordine alla tipologia di vegetazione incendiata ex art. 10, legge 21 novembre 2000, n. 353 sono graficamente rappresentate alla Tavola 5 – "Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali" scala 1: 5.000.

### **Art. 21 - Modalità di intervento nelle Zone ricadenti all'interno della Carta delle Microzone a Comportamento Sismico Omogeneo**

1. Il territorio comunale – come evidenziato dallo "Studio di Microzonazione Sismica" (MZS) ricade in zona sismica di grado 2.
2. Lo Studio di MZS ha evidenziato le seguenti zone:
  - a. aree stabili, caratterizzate da un substrato rigido sub-affiorante, dove si raggiungono valori di velocità di propagazione delle onde S pari o superiori di 800 m/sec e che presentano pendenze < 15°;
  - b. aree suscettibili di amplificazioni locali dove sono attese amplificazioni del moto sismico di input legate alla situazione litostratigrafica e/o morfologica locale.
3. La realizzazione degli interventi di cui all'art. 6 della L.R. 28/2011 non possono iniziare senza la preventiva autorizzazione sismica rilasciata dagli uffici provinciali competenti per territorio.
4. Nelle aree individuate come Zone stabili suscettibili di amplificazione locale nella Carta delle Microzone a Comportamento Sismico Omogeneo, gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno essere attuati adottando gli opportuni accorgimenti tecnico – scientifici atti a prevenire fenomeni che possono pregiudicare la pubblica e privata incolumità, secondo le disposizioni di cui al D.M. 14.01.2008 e successive circolari esplicative.

## TITOLO 3-VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI

### CAPO I -Disposizioni generali

#### Art.22 – Unità ambientali

1. Il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento della provincia di Teramo individua alla Tavola B2 “Le unità ambientali” il cui stralcio è rappresentato alla Tav. 2a – “Sistema delle conoscenze - Sintesi previsioni piani sovracomunali (QRR-Piano Regionale Paesistico – PTPTeramo)” che interessano il territorio comunale:
  - “CLD - Collina ad alta energia di rilievo e del dissesto” comprendente l’intera dorsale est ovest che separa la valle del Mavone da quella del Vomano e su cui si attestano il capoluogo Colledara e tutte le frazioni con eccetto Cretara;
  - “CTA Ambienti fluviali terrazzati dell’alta pianura e della collina pedemontana” in corrispondenza del fondovalle del fiume Mavone;
  - “MC – montagna dei conoidi e dei detriti di versante – PPS – Paesaggi di convergenza dei sistemi di pascolo e bosco” comprendenti le aree che da Cretara si estendono verso il confine occidentale del territorio comunale.
2. Su tutto il territorio comunale gli interventi di trasformazione dei suoli consentiti dal PRG avvengono perseguendo i seguenti obiettivi:
  - cogliere e proteggere i caratteri specifici di ciascuna Unità Ambientale come individuati e descritti nel PTP e rispettarne le relative disposizioni di tutela;
  - tutelare i punti panoramici e punti di visuale significativa lungo le strade verso campi visivi di pregio e verso beni culturali;
  - assicurare la mitigazione e l’inserimento percettivo, ecologico ed estetico delle infrastrutture per la mobilità;
  - salvaguardare gli elementi minuti che compongono la matrice vegetazionale del paesaggio: alberature isolate di pregio, siepi, filari alberati, lembi boscati e cespugliati, vegetazione ripariale, e possibilmente incentivarne una maggiore diffusione;
  - favorire la valorizzazione del paesaggio e il recupero della memoria storica attraverso l’individuazione e la promozione di percorsi di fruizione.

#### Art. 23 - Linee portanti della valorizzazione ambientale e turistica

1. Il PRG identifica quali elementi cardine della valorizzazione ambientale e turistica del territorio di Colledara:
  - a. La tutela e il recupero morfologico e funzionale l’obiettivo di valorizzare i principali elementi di interesse storico testimoniale (in particolare i centri storici, a partire da Castiglione della Valle, ma anche i nuclei rurali), sinergicamente con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale (in primo luogo il Torrente Fiumetto, col Parco Attrezzato Territoriale Fiume-Fiumetto, la sua prosecuzione col Fosso Scarpone ed il Torrente Mavone) e le reti di fruizione di tale patrimonio.
2. Il PRG, in attuazione del Piano Territoriale Provinciale della provincia di Teramo, individua le principali azioni e linee portanti della valorizzazione ambientale e turistica a scala territoriale:
  - Valorizzazione e recupero dell’abitato storico di Castiglione della Valle e di Villa Petto;
  - Valorizzazione del Parco Fiume Fiumetto e miglioramento delle reti di connessione con il Torrente Mavone e con l’abitato di Ornano Grande e Colledara;
  - Valorizzazione dell’abitato di Ornano Grande come porta di accesso agli elementi di interesse turistico non solo locali, ma dell’intero circondario;
  - Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso con valore storico-documentale.

4. Alle linee portanti della valorizzazione ambientale e turistica di cui al secondo comma è attribuita una pluralità di funzioni:
  - di integrazione tra i diversi tipi di risorse, ambientali e culturali;
  - di strutture fondamentali di riferimento per la creazione e offerta di itinerari e 'pacchetti' di fruizione (escursionistici, ciclo-pedonali, equestri);
  - di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il tempo libero e il turismo;
  - di strutture complementari della rete ecologica.

#### **Art. 24 - Consolidamento e sviluppo della rete ecologica**

1. Il PRG assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della bio-diversità del territorio.
2. In attesa che il Progetto Strategico "Paesaggio e Reti Ecologiche" sia predisposto dalla Provincia di Teramo, si richiama il rispetto degli indirizzi per la riqualificazione Paesistica – Ambientale del Territorio provinciale di cui all'allegato n°5 del Piano Territoriale Provinciale della provincia di Teramo;
3. Il PRG in attuazione del Piano Territoriale Provinciale della provincia di Teramo, individua all'interno delle "Aree ed oggetti bioecologici", le seguenti aree:
  - Boschi ed aree boscate;
  - Aree ripariali e zone umide.
4. Nelle more della definizione della Rete ecologica da parte della Provincia di Teramo vengono individuati quali elementi di valore ambientale:
  - le aree di valore naturale ed ecologico, ovvero vocate alla valorizzazione degli aspetti naturalistici ed ecologici, riconosciute e protette sulla base di specifici provvedimenti quali il PAT Fiume Fiumetto;
  - le aree individuate ai sensi del comma 2 del presente articolo, in quanto identificate come "Aree ed oggetti bioecologici";
  - il sistema delle acque pubbliche.

Tali elementi, interamente rappresentati alla Tavola 5 – "Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali" scala 1: 5.000 costituiscono la base per la elaborazione del progetto di sistema spaziale per il potenziamento della rete ecologica con proiezione intercomunale, sulla base della pianificazione sovraordinata e delle conoscenze della situazione ecosistemica del territorio alla data di adozione delle presenti norme. Il Comune si riserva di integrare tale individuazione con successivi atti, in relazione allo sviluppo di specifici studi sulla consistenza delle risorse ecologiche ovvero progetti di formazione o consolidamento di corridoi ecologici.

5. Quando gli elementi di valore ambientale, corrispondono ai corsi d'acqua (intesi come alveo e fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente Titolo 2, spetta agli Enti competenti alla gestione del corso d'acqua e della relativa vegetazione ripariale il compito di mantenere e valorizzare anche le funzioni ecologiche, oltre che quelle idrauliche, del corso d'acqua. A tal fine tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sponde e della vegetazione ripariale che riguardano tali ambiti devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.

#### **Art. 25- Tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico e culturale**

1. Il PRG individua e perimetra come zone omogenee di tipo A alla Tav. 1 – “Progetto PRG Zonizzazione” Scala 1:5.000 i centri storici di Villa Petto e di Castiglione della Valle. La medesima tavola individua anche gli edifici rurali abbandonati ex art. 69 L.R. 18/1983, descritti all’elaborato R-AU04 “Censimento delle case agricole non utilizzate”.
2. Nelle altre zone del territorio comunale il PRG individua alla Tavola 5 – “Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali” scala 1:5.000 i complessi edilizi riconosciuti di interesse storico-architettonico o testimoniale. In questi casi le disposizioni di vincolo che seguono si devono intendere riferite ai soli edifici di impianto storico e tipologia tradizionale e non riguardano gli eventuali corpi di fabbrica facenti parte del medesimo complesso ma aggiunti o trasformati in epoca recente con tecnologie costruttive non tradizionali.
3. Per gli edifici ricadenti nei centri storici (zone A) nonché quelli, ricadenti in altre zone omogenee ed individuati alla Tavola 5 – “Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali” scala 1:5.000, ai sensi del comma precedente, la disciplina d'intervento edilizio è definita al successivo articolo 24 delle presenti NTA.

#### **Art.26 - Criteri generali di intervento nei centri storici e sugli edifici di impianto storico esterni ai centri storici**

1. Ai fini del presente articolo sono definiti:
  - a. Centro storico: zone omogenee di tipo A individuate dal PRG
  - b. Edifici di impianto storico: gli edifici realizzati anteriormente al 1939 ancorché non cartografati dal PRG
  - c. Edifici di impianto storico con valore documentale e/o storico artistico:
    - i. edifici individuati alla Tavola 5 – “Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali” scala 1: 5.000 ed edifici ricompresi nel Piano di ricostruzione di Cretara
    - ii. edifici rurali abbandonati di cui all’art. 69 della L.R. 18/1983 individuati alla Tav. 1 – “Progetto PRG Zonizzazione” Scala 1:5.000 e nell’elaborato Au-Rel04 – “Censimento case agricole non utilizzate”.
2. Criteri generali di intervento
  - a. Salvaguardia del tessuto urbanistico di impianto storico;
  - b. Salvaguardia, tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio di impianto storico;
  - c. Riqualificazione dello spazio pubblico con riferimento anche ai prospetti degli edifici verso di esso;
  - d. Compatibilità degli usi con le caratteristiche tipologiche degli edifici
3. Criteri di intervento per i centri storici e per il nucleo di Cretara
  - a. Per i centri storici di Castiglione della Valle e Villa Petto il PRG conferma i contenuti e le modalità attuative definite dai piani di ricostruzione approvati con delibera n.1 del 7 Febbraio 2017.
4. Criteri di intervento per gli edifici di impianto storico con valore documentale e/o storico artistico e gli edifici rurali abbandonati. Premesso che per gli edifici individuati alla tavola 5 – “Sistema delle conoscenze - Vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali” scala 1:5.000 si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile, aggiornate con Direttiva del 9/01/2011 di seguito sono forniti i criteri di intervento per il restante patrimonio edilizio con valore storico documentale e gli edifici rurali abbandonati

a. Materiali ed elementi costruttivi.

- i. Gli interventi devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", retri di cucitura armate o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termo-igrometrica complessiva delle murature originali

b. Strutture portanti orizzontali

- i. Di norma, gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti vanno effettuati nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Negli edifici di tipologia c), d), e), ed f) nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche.
- ii. Le orditure lignee di sostegno a solai andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno o cassettonati, Eventuali volte originariamente intonacate che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, possono essere sostituite con strutture in latero/cemento o ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale. Solo negli edifici di tipologia a), b), g), h) e i) è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.
- iii. Dove le misure del vano consentano la realizzazione di un soppalco, questo deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso). Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.).

c. Coperture

- i. gli interventi di consolidamento, ripristino o eventuale sostituzione (ove ammissibile) delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Laddove risultassero modificate, è prescritto il ripristino delle pendenze originali delle falde, di norma fra 33% e 38%.
- ii. E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il 'coppo' siciliano a canale in cotto. Negli immobili di tipologia, per la struttura portante è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato (orditure lignee, tavolati in legno, tavelle in cotto) utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore e integrato opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico (cordoli, tiranti, ecc.) e all'isolamento; analogamente per il manto di copertura va utilizzato il materiale preesistente recuperabile integrandolo ove occorra con materiale dello stesso tipo e colore; non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili.. Solo

negli edifici con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali pre-esistenti;

- iii. non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura che può derivare dall'ispessimento e irrigidimento del solaio di copertura per esigenze strutturali e di coibentazione;
- iv. Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I canali di gronda e pluviali devono essere realizzati in cotto, rame, o lamierino verniciato, salvo preesistenze diverse; le gronde avranno sezione a semicerchio e i pluviali sezione circolare;
- v. I comignoli, i torriotti, le altane, dovranno essere conservati nei loro aspetti originari ed in considerazione del loro significato compositivo; soltanto in ambito progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modifiche, aggiunte od eliminazioni. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (comignoli, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

**d. Collegamenti verticali**

- i. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
- ii. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto
- iii. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione di minimizzare l'interferenza con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

**e. Aperture e prospetti**

- i. Nei fronti principali prospettanti su spazio pubblico è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati e l'eventuale chiusura di aperture non facenti parte dell'impianto storico. Negli altri casi la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, e con l'uso dei medesimi materiali per gli infissi.

**f. Sottotetti**

- i. Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto. Il recupero abitativo di vani sottotetto è ammesso purché la superficie illuminante dell'alloggio comprenda anche finestre in verticale che permettano l'affaccio, e non solo lucernai in falda. Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m. 0,7 x 0,7). E' ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue.

**g. Elementi decorativi**

- i. Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in pietra da taglio o in laterizio, quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili.. Quando siano irrecuperabili per il precario stato di conservazione, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con materiali analoghi a quello originale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

**h. Paramenti esterni (di facciate e di muri di recinzione), intonaci, tinteggiature**

- i. E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno in pietra a vista, o in mattoni "a faccia a vista" con velatura a calce, è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria.
- ii. Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce, che risultano più congruenti con la muratura sottostante in considerazione delle caratteristiche meccaniche ed igroscopiche della calce. In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura.
- iii. Eventuali parti della struttura che siano a vista e presentino specifico interesse in relazione alle tecniche costruttive e/o materiali impiegati, potranno essere lasciate in vista. Decorazioni pittoriche o plastiche dovranno essere salvaguardate, recuperate e restaurate.
- iv. Non sono ammessi rivestimenti di facciata o zoccolature con elementi applicati in materiale lapideo o cotto. I rivestimenti di facciata non originari dovranno essere rimossi.
- v. Le tinteggiature dovranno essere a base di calce e terre naturali o silicati di potassio e comunque traspiranti. Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici o tinteggiature con colori di tipo plastico. Vanno privilegiate le tinteggiature che richiamano i cromatismi dell'edilizia storica e tradizionale.
- vi. Il Comune si riserva di adottare una Cartella- dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici.

**i. Infissi esterni e vetrine**

- i. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi sugli infissi esterni, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
- ii. E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli scuri esterni saranno a stecca chiusa o aperta. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale, facendo riferimento alla Cartella dei Colori, se adottata dal Comune. Solo i portoni possono differenziarsi rispetto al colore delle imposte. Non è ammesso installare persiane avvolgibili;
- iii. Le vetrine, gli infissi, i doppi infissi, debbono avere disegno sobrio ed essere costruiti con materiali
- iv. tali da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, privilegiando l'uso di materiali tradizionali (legno, ferro, ecc.).

**I. Fabbricati accessori.**

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte del medesimo complesso edilizio o del medesimo complesso rurale (masseria) di un edificio tutelato, ma privi di pregio storico o testimoniale,

sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili ad interventi ad interventi conservativi, nonché a RE anche con spostamento del sedime nell'ambito dell'area di pertinenza; tali interventi dovranno comunque mantenere la destinazione a spazi accessori e tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

**m. Manufatti isolati di valore storico e documentale**

a. E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico - artistiche, o di interesse di testimoniale, quali edicole sacre, croci, pozzi, fontane, esedre, muri di confine in pietrame, lapidi e simili.

**n. Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne (corti, cortili, androni e simili, aie delle masserie), devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni di pregio degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni di pregio in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Le aree cortilive e le aie delle masserie, non pavimentate, potranno essere pavimentate limitatamente alle porzioni necessarie per spazi di manovra o di sosta di veicoli, con tecniche o tradizionali (pietra, cotto, ciottoli) oppure in forma di stabilizzato inghiaiato.

**o. Spazi scoperti e aree a verde**

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato all'interno del centro storico è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le sostituzioni che si rendessero necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre o tettoie. Possono derogare dal presente comma eventuali previsioni specifiche nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica.

**p. Scantinati**

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati è possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta per l'usabilità dei locali accessori, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

**q. Manufatti tecnologici e condutture**

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche e relativi contatori dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedi o cortili interni o su coperture piane; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via.

**Art. 27 - Disposizioni morfologiche specifiche per gli edifici nelle zone agricole ai fini della tutela del paesaggio**

1. Gli interventi edilizi su edifici esistenti così come quelli di nuova costruzione nelle zone omogenee di tipo E devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni culturali o paesaggistici esistenti nell'intorno.
2. I nuovi edifici abitativi –la cui realizzazione è consentita nei limiti e alle condizioni previste dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti NTA - devono avere copertura a due o quattro falde, senza sfalsatura della linea di colmo, con pendenza massima del 35% con manto di copertura in coppi. Le falde possono sporgere di fronti dell'edificio per non più di m. 0,30.
3. Si applicano le seguenti prescrizioni riguardo ai materiali delle finiture esterne:
  - le aperture possono essere contornate da stipiti e architravi in pietra locale, così come eventuali zoccolature.
  - grondaie e pluviali devono essere realizzati in rame, o lamierino verniciato;
  - infissi esterni: in legno, ferro, acciaio corten;
  - pavimentazioni esterne: in cotto, pietra locale, legno;
  - facciate perimetrali: rivestite in intonaco tradizionale a base di calce e tinteggiato secondo le colorazioni tipiche locali. Il Comune si riserva di adottare una "Cartella- dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici", come allegato al R.E. e depositata presso il SUE.
4. Le strade private in zona omogenea di tipo E devono essere in terra battuta stabilizzata o in pietra naturale sistemata a secco, con pavimentazioni drenanti, ad esclusione degli asfalti.
5. Le medesime prescrizioni di cui ai commi precedenti vanno di norma e di preferenza rispettate ed applicate anche nel caso di edifici ad uso non abitativo, nei limiti in cui ciò sia compatibile con le esigenze funzionali, tipologiche e costruttive specifiche richieste dalle attività produttive che devono ospitare. La tipologia di tali edifici deve comunque essere coerente con la funzione produttiva a cui sono destinati, escludendo configurazioni simili alle abitazioni.
6. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di:
  - nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 7,50;
  - nuovi edifici una superficie coperta superiore a mq. 800 se in posizione isolata, o una superficie coperta superiore a mq. 1.500, se posti in contiguità di centri aziendali pre-esistenti,la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
7. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento del manufatto nel paesaggio, rappresentazione dei materiali e colori delle finiture esterne, e individuazione del posizionamento più opportuno degli impianti arborei (ad es. gruppi o filari di alberi ad alto fusto inframmezzati con essenze arbustive) atti a mitigare l'impatto visivo.

## **TITOLO 4-QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE GENERALI**

### **Art. 28 - Classificazione delle strade**

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, in via transitoria il PRG si attiene alla seguente classificazione.
2. Sono autostrade - Tipo A: l'autostrada A24 Roma-Teramo;
4. Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C: i tratti esistenti e di progetto, esterni ai centri abitati, delle seguenti strade, come individuate alla tav. 2 "Delimitazione del centro abitato": SP491 (ex SS491 - Isola del Gran Sasso);
5. Sono strade extraurbane locali - Tipo F: tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati.

### **Art. 29 - Infrastrutture per la mobilità**

1. Rete stradale interessante il territorio comunale e infrastrutture di servizio proprie della rete.
2. Obiettivi generali per le infrastrutture per la mobilità:
  - a. attuazione di programmi sovracomunali;
  - b. migliorare la mobilità all'interno del territorio comunale;
  - c. potenziamento dei parcheggi di scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico;
  - d. ripristino e messa in sicurezza viabilità danneggiata dagli eventi sismici o da fenomeni di dissesto;
  - e. riqualificazione e miglioramento delle condizioni di sicurezza dei tratti di viabilità territoriale che interessano i centri abitati
  - f. potenziamento, mediante interventi di recupero di percorsi esistenti e integrazioni dei medesimi alle reti escursionistiche territoriali, della rete di mobilità ciclo-pedonale sia per la fruizione turistica del territorio nell'ambito della rete ciclabile e escursionistica provinciale sia per la mobilità urbana;
  - g. favorire interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche per la mobilità pedonale urbana;
  - h. caratterizzare la realizzazione della nuova viabilità urbana anche in relazione alla qualità fruitiva dello spazio pubblico ed alla mobilità ciclo-pedonale.
3. Modalità attuative:
  - a. Progetto di opera pubblica;
  - b. È ammessa l'attuazione degli interventi anche nell'ambito di convenzioni urbanistiche.

### **Art. 30 - Infrastrutture per la mobilità: valore delle indicazioni grafiche del PRG**

1. Le previsioni grafiche del PRG relative alla viabilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete e di indicazione di massima per quanto riguarda lo sviluppo di massima del tracciato, la posizione delle intersezioni, la gerarchia stradale che comportano, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Fino al momento dell'approvazione del progetto di opera pubblica, le previsioni del PRG determinano un vincolo urbanistico di inedificabilità a partire dall'asse del tracciato, come individuata nel PRG stesso, e per una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista della strada e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade.
2. Dopo l'approvazione del progetto da parte degli enti competenti, l'approvazione stessa ha l'effetto di sostituire il vincolo di inedificabilità del PRG con il vincolo di inedificabilità riferito alle aree più precisamente individuate nel progetto stesso per la sede stradale e relative pertinenze e fasce di rispetto.

3. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali. Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto e sono inserite nel POC contestualmente al progetto stesso.
4. Il R.E. disciplina:
  - i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
  - i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
  - le norme relative ai passi carrai.

#### **Art. 31- Disciplina delle zone destinate a sede stradale**

1. Nelle zone individuate dal PRG come destinate a sede stradale, gli usi previsti sono: f7, f8, f3. Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.
2. Nelle sedi stradali può essere inoltre ammesso, sulla base di specifici provvedimenti comunali, il commercio al dettaglio su aree pubbliche. Per quanto riguarda i distributori di carburanti si rinvia all'articolo seguente.
3. Tipi di intervento consentiti: tutti.

#### **Art. 32 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti (uso d6), come definiti all'art. 130 LR. 23/2018, si attuano nel rispetto:
  - del D.lgs. n.32/1998 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente in materia;
  - delle norme seguenti, fermo restando che in caso di contrasto prevalgono le disposizioni sovraordinate.
2. Nuovi impianti. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale.
3. Tutti i nuovi impianti nonché' quelli esistenti in caso di ristrutturazione totale devono essere dotati di infrastruttura per la ricarica elettrica;
4. impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:
  - nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente OArt. 31- Disciplina delle zone destinate a sede stradale ad eccezione di quelle ricomprese in zona urbanistica omogenea di tipo A;
  - nelle zone D;
  - nelle zone E agricole, esclusivamente in fregio alle strade statali e provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale.
4. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo 2 ed alle norme del PAI;
5. non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti nelle zone A2 – Ambito Gran Sasso come individuate dal Piano Regionale Paesistico e graficamente rappresentate alla Tav. 2b – “Sistema delle conoscenze - Sintesi previsioni piani sovracomunali (Piano Regionale Paesistico)”;
6. la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti nella zona B1 – Ambito Fiume Vomano come individuate dal Piano Regionale Paesistico e graficamente rappresentate alla Tav. 2b – “Sistema delle conoscenze - Sintesi previsioni piani sovracomunali (Piano Regionale Paesistico)” è subordinata all'esito

positivo di specifico studio di compatibilità paesistica ex art. 8 Norme tecniche del Piano Regionale Paesistico;

4. Impianti preesistenti. Negli impianti di distribuzione preesistenti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.
5. Parametri edilizi
  - IF max = 0,05 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
  - H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
  - nei soli impianti di nuova realizzazione: SF min = 4.500 mq;
  - (nei soli impianti di nuova realizzazione: SP min = 20% della SF;
  - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3;
  - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10;
  - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - nelle zone E pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
  - nelle zone urbane: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
6. Destinazioni d'uso. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari alle condizioni di cui al titolo X della L.R. 23/2018: esercizi commerciali di vicinato (d1), pubblici esercizi (d6), servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (c6), impianti di produzione di energia (c4) limitatamente agli impianti fotovoltaici.
7. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale. Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8. Nei nuovi impianti è prescritto un fronte stradale minimo di m. 60.
8. Mitigazione degli impatti. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia) da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.  
Negli impianti situati in zona agricola (E) si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio, ovvero ai sensi del Regolamento Comunale del Verde se vigente.
9. Cessazione degli impianti. Lo smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione sia pubblico che privato, dovrà prevedere:
  - il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni urbanistiche in essere, ovvero alle nuove previsioni approvate in sede di POC;
  - la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
  - la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione al D. Lgs.152/06.
10. Per quanto non esplicitato al presente articolo si rinvia al titolo X della L.R. 23/2018 e s.m.i..

### **Art. 33 - Infrastrutture ed immobili d'interesse strategico ai fini della Protezione Civile ed Elementi della Condizione Limite di Emergenza (CLE) in caso di evento sismico**

1. Il PRG recepisce il Piano Comunale di Protezione Civile, il quale individua in apposito elaborato cartografico ad esso allegato, aree ed edifici elementi utili ai fini della gestione dell'emergenza in caso di evento sismico e al fine di perseguire la Condizione Limite di Emergenza (CLE), introdotta con la Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 4007 del 2012, ossia la condizione che assicuri l'accessibilità e il funzionamento dei servizi strategici anche in caso evento sismico.
2. A tal fine il Piano Comunale di emergenza (Piano di Protezione civile) individua:

- la sede del COC – Centro operativo comunale in corrispondenza della casa comunale;
  - aree di attesa, nelle quali deve convergere la popolazione prima dell'evento o nell'immediato post-evento;
  - aree di accoglienza o di ricovero, ossia aree idonee all'installazione delle strutture per l'accoglienza della popolazione colpita e dei primi ricoveri abitativi emergenziali;
  - aree di ammassamento soccorritori e risorse, nelle quali saranno vanno convogliati i soccorritori, le risorse ed i mezzi necessari al soccorso della popolazione.
3. Il Piano Comunale di emergenza (Piano di Protezione civile) individuano inoltre i seguenti edifici strategici e a supporto dell'emergenza:
- Sede Centro Operativo Comunale (COC);
  - Bocciodromo;
  - le principali infrastrutture strategiche per l'accessibilità e per la connessione fra le aree suddette.
4. L'accessibilità anche in condizioni di emergenza alle aree ed immobili di cui ai commi 2 e 4 costituisce criterio prioritario per gli investimenti relativi alla messa in sicurezza delle infrastrutture stradali e delle relative opere di ingegneria, nonché per la messa in sicurezza delle unità strutturali edilizie che in caso di danno possano interferire con la percorribilità della viabilità strategiche.

## TITOLO 5 - RIGENERAZIONE DEL SISTEMA URBANO

### CAPO I -Dotazioni territoriali degli insediamenti

#### Art. 34 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria) sono quelle di cui all'art.4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e in specifico:
  - a. le strade residenziali;
  - b. gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli;
  - c. le fognature;
  - d. la rete idrica;
  - e. le reti per la distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f. la rete telefonica;
  - g. la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle strade e delle aree pubbliche e d'uso pubblico;
  - h. gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature
  - i. Le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
  - j. Gli impianti cimiteriali.
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra.
3. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
  - a. allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - b. allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto, oppure sistemi alternativi di smaltimento approvati dai competenti uffici dell'AUSL;
  - c. accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - d. allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica;
  - e. allacciamento alle reti di distribuzione di gas ove la zona sia metanizzata;
  - f. allacciamento ad una rete di telecomunicazione.
4. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
  - a. strada di accesso carrabile (anche non asfaltata) collegata alla rete stradale pubblica;
  - b. allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero presenza di impianti di autoproduzione da fonti energetiche rinnovabili adeguati alle esigenze;
  - c. allacciamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero disponibilità di fonte di prelievo idropotabile autonoma approvata dai competenti uffici dell'ASL;

- d. allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistema alternativo di smaltimento dei reflui approvato dai competenti uffici dell'ASL.

#### **Art. 35 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi di base (ossia opere di urbanizzazione secondaria di base: U2) sono quelle indicate all'art.4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e cioè:
  - a. asili nido e scuole materne;
  - b. scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
  - c. mercati di quartiere;
  - d. delegazioni comunali;
  - e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - f. impianti sportivi di quartiere;
  - g. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
  - h. aree verdi di quartiere.
2. Le aree di cui al comma 1 individuate graficamente nella tavola del PRG, insieme con le aree a ciò destinate individuate nei piani urbanistici attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione delle presenti norme, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime per abitante prescritte dalla legge.
3. E' considerata attrezzatura e spazio collettivo di scala territoriale (ossia opere di urbanizzazione generale) il Santuario di San Gabriele.

#### **Art. 36 - Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - A) parcheggi pubblici, di urbanizzazione primaria (P1),
  - B) parcheggi privati pertinenziali (Pp);
  - C) parcheggi privati non pertinenziali.
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro realizzazione, manutenzione e loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati a norma del Codice dei Contratti pubblici. Gli interventi urbanistici ed edilizi devono farsi carico della realizzazione e cessione al comune di una corrispondente quota di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria nella misura prescritta dalle presenti norme all'art. .
4. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, ai sensi dell'art. 18 della Legge 24/03/1989 n. 122.
5. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 37 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del PRG, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se possono essere unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo urbanistico inderogabile di pertinenzialità, che permane anche in caso di vendita.

6. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, con atto trascritto, e posta a una distanza massima di m. 100 dall'edificio.
7. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge.
8. I parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato, ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente (posto-auto privato, autorimessa privata) o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un condominio residenziale), gli addetti di una determinata attività economica e simili).
9. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
  - a. i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 37 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali;
  - b. i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - c. gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività economica di offerta onerosa di parcheggio.
10. Sia i parcheggi pubblici che quelli pertinenziali devono rispettare le misure minime, i requisiti e i criteri di progettazione dettati nel Regolamento edilizio.

#### **Art. 37 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali**

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, nonché in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella casistica di cui al comma 7. Si intende che si ha un aumento di carico urbanistico quando per il nuovo uso è prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore all'uso precedente.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è stabilita in termini di posti auto, ciascuno dei quali deve essere autonomamente utilizzabile attraverso adeguate aree di manovra. La quantità è rapportata di norma alla SU dell'intervento; solo per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è rapportata alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento le quantità indicate nel comma 7 si intendono riferite alla SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni di parcheggio preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 7, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso. Qualora l'applicazione del comma 7 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
5. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso.
6. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali

pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

7. Le quantità prescritte nella casistica che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

#### **CASISTICA DELLE DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI IN RELAZIONE AGLI USI**

usi a1, a2	1 posto\1-auto ogni 50 mq di SU (o frazione). Negli interventi di ampliamento o ristrutturazione o cambio d'uso in edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto aperti.
b1, b2, b4, e3	1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su, di cui almeno la metà di uso comune
b3	Secondo la legislazione specifica vigente in materia
d6, c2, c5, c6, c8, c9, d1, d2M1 e d2M2 con Sup di vendita minore di 400 mq e ricadenti in zona B o C	1 p.a. ogni 40 mq. di Su, di uso comune
c1, c3, c4, d4, d5, e1, e2, e5, e6, f1, f2, f9, f10,	1 posto auto ogni 70 mq di Su; di questi, non meno della metà devono essere di uso comune. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
c7, f6, f5, c10	1 p.a. ogni 25 mq di Su. Di questi almeno la metà devono essere di uso comune il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: - 1 posto auto ogni 15 mq. di Su; - 1 p.a. ogni 5 posti di capienza di pubblico autorizzata; - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF Tutti i posti auto devono essere di uso comune
d2 con oltre 400 mq di sup. di vendita; d2 ricadenti in zona D	1 mq. ogni mq. di Sup. di vendita
d3	2 mq. ogni mq. di Sup. di vendita

8. Per gli altri usi (e4, f3, f4, f7, f8, f11, f12, f13, f14) non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.
9. Le quantità minime di parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo non sono obbligatorie per gli interventi all'interno dei centri storici (zone A).
10. Per gli **usi commerciali d1, d2 e d3** si applicano inoltre tutte le disposizioni di cui alla L.R. n. 23/2018.

#### **Art. 38 - Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali degli insediamenti ('standard')**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC (anche in forma di ampliamento), devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime ('standard') di aree sistemate a parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di aree (U2) a verde o per la realizzazione di altre opere di urbanizzazione secondaria. La quota di aree da cedere va commisurata alla quota di SU interessata dall'intervento di NC, con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di edificio preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo.
2. Sulla base dei dati anagrafici che indicano una dimensione media delle famiglie pari a 2,4 persone, e dei dati forniti dal censimento della popolazione 2011, da cui si ricava che nelle abitazioni occupate da residenti in comune di Colledara la superficie media per occupante è di mq. 38,5, si assume ai fini della quantificazione delle dotazioni territoriali che un abitante corrisponda convenzionalmente a 40 mq di Superficie utile e che l'alloggio medio di una famiglia corrisponda a 100 mq di SU.

4. Per gli **usi residenziali e assimilabili** e le attività urbane di servizio connesse alla residenza (usi a1, a2, b2, d6, c2, c5, c6, c8, c9, d1, d5) le quantità di aree da cedere al Comune sono espressi come numero di mq. di aree P1 -parcheggio pubblico o U2 – urbanizzazioni secondarie ogni 100 mq di SU:
  - a. nei casi di intervento edilizio diretto, non ricompreso in un Piano Urbanistico Attuativo vigente o già attuato: P1 = 20 mq.
  - b. nei comparti da assoggettare a PUA:
  - c. P1 = 20 mq.
  - d. U2 = 50 mq.
5. Per gli **usi di carattere direzionale, commerciale** (non di vicinato), **e alberghiero** (usi b1, b3, b4, c7, c10, d2, d3, f5, f6), le quantità di aree da cedere al Comune sono espressi come numero di mq. di aree P1 o U2 ogni 100 mq di SU:
  - a. nei casi di intervento edilizio diretto, non ricompreso in un Piano Urbanistico Attuativo vigente o già attuato:
  - b. P1 = 40 mq.
  - c. U2 = 60 mq.
  - d. nei comparti da assoggettare a PUA, la quantità è stabilita nel PUA nel rispetto comunque dei seguenti valori minimi:
  - e. P1 + U2 = non meno di 100 mq (di cui P1 non meno di 40 mq).
6. Per gli **usi di tipo produttivo** e assimilati (usi c1, c3, c4, d4, d5, e2, e6), le quantità di aree da cedere sono:
  - a. nei casi di intervento edilizio diretto, non ricompreso in un PUA vigente o già attuato:
  - b. P1 = 12 mq. (ogni 100 mq di SU);
  - c. nei piani urbanistici attuativi (P.P. o P.I.P.) di comparti di nuova urbanizzazione:
  - d. P1 = 5% della ST.
  - e. U2 = 10% della ST.
7. Per tutti gli usi:
  - a. nei casi di intervento edilizio diretto ricompreso in un Piano Urbanistico Attuativo vigente, le dotazioni sono quelle già previste nel medesimo PUA.
8. Per gli altri usi (usi 'e', e usi f1, f2, f3, f4, f7, f8, f9, f10, f11, f12, f13) non sono richiesti standard.
9. **In caso di cambio d'uso (CD)** è richiesto la realizzazione e cessione degli standard nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi dei commi precedenti nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

a usi...	a1, a2, b2, d6, c2, c5, c6, c8, c9, d1, d5	usi b1, b3, b4, c7, c10, d2, d3, f5, f6	c1, c3, c4, d4, d5
Da usi			
a1, a2, b2, d6, c2, c5, c6, c8, c9, d1, d5	NO	SI	NO
usi b1, b3, b4, c7, c10, d2, d3, f5, f6	NO	NO	NO
c1, c3, c4, d4, d5, e2, e6	SI	SI	NO

e1, e2, e3, e4, e5, e6, f1, f2, f3, f4, f7, f8, f9, f10, f14,	SI	SI	SI
---	----	----	----

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree per standard richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

10. Qualora in un PUA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quantità di edificazione che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati titoli abilitativi che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
11. Nelle zone omogenee di tipo C la dotazione prescritta (standard) di aree P1 e U2 da realizzare e cedere va localizzata prioritariamente nell'ambito della medesima zona omogenea .
12. Le aree cedute ad uso pubblico sono riservate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli ambiti soggetti a PUA.

#### **Art. 39 - Caratteristiche e localizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria.
2. Le aree per parcheggi P1 si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni concordate con il Comune) i parcheggi P1 devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 2 o 3 posti-auto.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 2,5.
3. I parcheggi P1 possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto dello standard sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree U2, salvo diversa indicazione del PRG o del PUA, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo i criteri definiti dal DM. 28 gennaio 2017 (c.d. "Criteri Ambientali Minimi") nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde. Qualora il PRG preveda una utilizzazione delle aree U2 per la realizzazione di edifici per servizi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
5. Non sono computabili come U2 le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le aree aventi una larghezza inferiore a m. 10 poste in fregio alle strade salvo che queste ultime siano espressamente individuate come aree per standard negli elaborati grafici del P.R.G..
6. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per standard devono essere individuate nel progetto e all'atto del ritiro della concessione deve essere firmato un atto unilaterale d'obbligo per la cessione al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori. Nel caso di Piani Urbanistici Attuativi, le aree devono essere individuate dal PUA e la loro cessione al Comune è disciplinata nella relativa convenzione.

#### **Art. 40 - Cessione delle aree per dotazioni insediative: casi di monetizzazione**

1. Negli interventi edilizi diretti nelle zone B, D ed F non ricomprese in un Piano Urbanistico attuativo:
  - b. qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 30 mq (circa 2 posti auto) o a una superficie a verde o per urbanizzazioni secondarie (U2) inferiore a 300 mq., la cessione delle aree è di norma sostituita dalla corresponsione

- di un onere monetario ("monetizzazione") secondo i valori stabiliti con apposita delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione;
- c. qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori, il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione solo in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni espresse nel titolo abilitativo rilasciato. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e ben accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze;
  - d. la monetizzazione non è comunque ammessa nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi.
2. Nelle zone E gli standard urbanistici, qualora prescritti, sono sempre monetizzati.

## CAPO II- Disposizioni generali sulle trasformazioni urbane

### Art.41 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, (ossia nelle zone C1, nonché nelle zone D4-N), gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato ove sia prevista questa modalità attuativa, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono. Nell'approvazione dei PUA dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente verificato che le condizioni dettate nei punti seguenti possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

#### 2. Analisi del sito

La progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi deve essere preceduta da una esauriente caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli agenti fisici. A tal fine va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- a. localizzazione geografica dell'area di intervento e caratteristiche fisiche del sito: pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, soleggiamento nelle diverse stagioni, caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, sismiche ed idrogeologiche, ecc.;
- b. clima igrotermico: dati climatici, intensità e stagionalità delle precipitazioni; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- c. contesto del sito: edifici e strutture adiacenti (caratteristiche tipologiche, densità, altezze), relazione dell'area con strade esistenti, disponibilità di luce naturale; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti; altre caratteristiche rilevanti;
- d. alberi presenti nel sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
- e. caratteristiche fisiche e funzionali delle strade al contorno dell'intervento;
- f. disponibilità di fonti energetiche rinnovabili;
- g. clima acustico prima dell'intervento;
- h. presenza di campi elettromagnetici.

#### 3. Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra

- a. Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione dei PUA deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento estivo, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico-impiantistico.
- b. Sulla base dell'analisi del sito di cui al comma precedente, lo schema planimetrico delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:

- garantire idoneo soleggiamento per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini, impianti sportivi all'aperto).
- c. In sede di PUA, attraverso uno specifico studio di fattibilità, deve essere valutata la possibilità di supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (ad es. con impianti di cogenerazione e reti di teleriscaldamento, installazione di pannelli fotovoltaici, etc.);
- d. E' obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento/raffrescamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica.

#### 4. **Acustica**

Ciascun nuovo insediamento residenziale deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili, assumendo come prescrittivo quantomeno il rispetto della classe acustica III – aree di tipo misto.

Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti la soglia di cui sopra, il PUA, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto della soglia suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

#### 5 **Sicurezza dal punto di vista geotecnico e sismico**

Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PRG, che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme, nonché negli elaborati della Microzonazione sismica del comune di Colledara. I singoli interventi dovranno tenere conto dei risultati di adeguata analisi geotecnica finalizzata alla definizione delle condizioni di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, a norma del Norme tecniche per le Costruzioni ex D.M. 17 gennaio 2008 e s.m.i., nonché di specifiche indagini riguardo agli eventuali fattori locali di amplificazione sismica secondo le disposizioni di legge vigenti.

#### 6. **Sistema idraulico, fognario e della depurazione.**

- a. Con riferimento alle reti fognarie, in ciascun intervento di nuova urbanizzazione dovrà essere prevista la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Gli interventi dovranno tendere a minimizzare l'impermeabilizzazione delle superfici e dovranno adottare, per queste, tecnologie e materiali volti a ridurre il carico idraulico concordemente con il principio dell'invarianza idraulica.
- b. Nelle aree di nuova urbanizzazione è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia sistemi costituiti da reti separate composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e le acque bianche contaminate, e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche non contaminate finalizzati a limitare il carico di punta dell'apporto d'acqua piovana al sistema di smaltimento.
- c. I sistemi di raccolta delle acque bianche devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente, con la quale verranno anche preventivamente concordati i criteri di gestione.

- d. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Per ogni comparto attuativo, in accordo con l'Ente gestore, dovranno essere definiti gli eventuali interventi necessari, che potranno essere alternativi oppure integrativi delle infrastrutture fognarie attuali, al fine di assicurare la sostenibilità del carico aggiuntivo di acque nere; l'approvazione dei PUA è subordinata all'ottenimento del parere favorevole espresso dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale e/o dall'Ente Gestore della rete sull'idoneità del recapito o dei recapiti delle reti fognarie da realizzare. Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di nuove infrastrutture fognarie o di adeguamenti delle stesse, nonché degli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, tali pareri individueranno le modalità tecniche, i tempi di realizzazione nonché gli oneri eventualmente da porre a carico degli attuatori. La progettazione delle nuove infrastrutture fognarie dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo verifiche con tempi di ritorno ventennali; le soluzioni strutturali previste dovranno inoltre essere tali da poter supportare eventuali ulteriori incrementi di carico idraulico.
- e. Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che sia effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.
- f. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:
  - i. che il collettore fognario del nuovo insediamento recapiti a un depuratore;
  - ii. che il collettore fognario, i relativi impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento, ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano già approvate e finanziate;
  - iii. che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente.
- g. Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione ovvero alla realizzazione o potenziamento di impianti di depurazione, si deve intendere che la stipula della convenzione del PUA può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state progettate e finanziate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto, sulla base della convenzione stessa.

#### **7. Risparmio idrico.**

Negli ambiti per nuovi insediamenti, i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, la predisposizione di apposite reti di adduzione e distribuzione delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate, in alternativa alla fonte acquedottistica, per usi compatibili e comunque non potabili, quali l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali e pubbliche, per operazioni di pulizia dei cortili e spazi comuni, lavaggio di piazzali e lavaggi di auto e mezzi.

#### **8. Bonifica del suolo.**

Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, che comportino una variazione di destinazione d'uso dei suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o terziario o a servizi o a verde, deve essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale ai sensi delle

disposizioni vigenti, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione del PUA o del progetto devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

#### **9. Mobilità pedonale.**

I progetti dei comparti di nuova urbanizzazione o di ristrutturazione urbanistica devono prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, una rete di percorsi pedonali adeguatamente collegata con la rete dei percorsi esterni preesistenti e dei percorsi di cui il comune abbia programmato l'attuazione, e attentamente progettata per garantire la sicurezza dei diversi utenti, ivi compresi i portatori di handicap, con particolare riguardo alle intersezioni con i percorsi carrabili. Tale rete dovrà essere finalizzata ad assicurare un collegamento diretto tra le aree residenziali, i servizi d'interesse sociale, culturale e commerciale, e i nodi del trasporto pubblico. Il R.E. può dettare le caratteristiche tecniche minime dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili.

#### **10. Requisiti tecnici degli edifici.**

Il R.E. definisce i requisiti prestazionali che gli edifici devono rispettare, distinguendo fra le prestazioni che devono essere assicurate nel caso di interventi di nuova costruzione, da quelle da assicurare nel caso di interventi conservativi su edifici preesistenti.

### **Art. 42 - Perequazione urbanistica e diritti edificatori**

1. Il PRG di Colledara applica il principio della perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse, in forma di 'diritti edificatori', e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.
2. La perequazione urbanistica non riguarda l'intero territorio ma si applica alle aree interessate da previsioni di nuovi insediamenti nonché alle aree di cui sia prevista l'acquisizione da parte della collettività per nuove dotazioni urbane e servizi, quale misura di acquisizione delle aree al demanio comunale alternativa all'esproprio.
3. Per 'diritto edificatorio' (DE) si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta ai suoli oggetto di trasformazione urbanistica indipendentemente dalla destinazione d'uso finale dei suoli medesimi (quali edificazione privata o suoli destinati a funzioni di pubblica utilità (viabilità, standard urbanistici). Qualora si tratti di un'area da cedere al Comune, il PRG stabilisce che il diritto edificatorio di tale area possa essere attuato esclusivamente trasferendolo in altra area specifica nella quale è ammessa la sua trasformazione in effettiva edificazione o possa essere realizzato su parte dell'area stessa previa cessione gratuita al comune della porzione necessaria al soddisfacimento degli standard urbanistici o ad altri usi pubblici.
4. Nelle zone omogenee di tipo F 1, F2, F3 l'entità del diritto edificatorio di ciascuna area interessata dalla perequazione è quantificata in termini di mc di Vt per ogni mq. della superficie dell'area.
5. Nelle zone omogenee di tipo F 1, F2, F3 l'edificabilità dei suoli è subordinata alla cessione volontaria e gratuita al Comune di quota parte dei suoli medesimi, da confermare nella destinazione a standard urbanistici. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 6, le modalità perequative prevedono per ciascun suolo di proprietà di cui al comma 4 la cessione al Comune di non meno del 60% destinato ai pubblici servizi, di cui agli artt. 62, 64 e 65, e di non più del 40 % destinato ad usi edificatori privati. Di norma, in applicazione del presente articolo, la quota destinata a pubblici servizi viene posizionata in adiacenza a pubblici servizi esistenti, qualora presenti, deve avere configurazione planimetrica e giacitura del suolo idonei alla realizzazione delle destinazioni d'uso F, F2, F3, mentre la quota destinata ad usi edificatori privati viene preferibilmente posizionata in adiacenza ai tessuti edilizi preesistenti.
6. Qualora, per la limitata estensione dei suoli di proprietà, la pratica perequativa di cui al precedente comma 5 non risulti effettivamente attivabile, è data facoltà a più proprietà avanzare proposte in

forma associata, per due o più suoli destinati dal PRG a servizi pubblici, come definiti al comma 5, anche se non adiacenti. In tale caso, il rapporto fra aree cedute come standard urbanistici ed aree destinate a fini edificatori privati può essere assunto pari a non meno del 50% destinato a servizi pubblici e non più del 50% ad usi privati.

7. Parametri urbanistici ed edilizi
  - a. IT: 0,45 mc/mq
  - b. Altezza massima edificazione privata: n. 3 piani
8. Per l'avvio della fase attuativa, le proprietà interessate, in forma singola o associata, provvedono a presentare all'Amministrazione comunale Atto unilaterale d'obbligo, mediante il quale, nel rispetto delle modalità perequative di cui ai precedenti commi, propongono specifiche soluzioni circa l'assetto previsto, la ripartizione fra aree pubbliche ed aree private, gli accessi, gli allacciamenti ai pubblici servizi e quanto necessario per un'adeguata utilizzazione dei suoli in oggetto, facendosi carico delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla corretta attuazione delle previsioni urbanistiche nell'intero ambito perequato. La Giunta comunale, nel caso in cui ritenga la proposta meritevole di accoglimento, in virtù del razionale assetto dell'area e dell'adeguata e funzionale ubicazione dei suoli destinata a pubblici servizi, autorizza tale proposta e di conseguenza subordina il rilascio del Permesso di costruire alla cessione gratuita da parte della proprietà dei suddetti suoli, secondo modalità tali da rendere minimi i relativi oneri fiscali, ove dovuti. Il rilascio del Permesso di costruire è altresì subordinato alla realizzazione a carico dei proprietari, o all'impegno alla realizzazione a carico dei proprietari previa garanzia fideiussoria, delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi per il complesso dell'ambito perequato oggetto dell'Atto unilaterale d'obbligo.

## CAPO III - Zone A

### Art. 42 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei nuclei storici di Castiglione della Valle e di Villa Petto.
2. Obiettivi prioritari del PRG per i centri storici sono:
  - a. la conservazione, tutela e valorizzazione dell'immagine storica del tessuto urbano estesa anche allo spazio pubblico dei medesimi;
  - b. il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché delle attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico e connesse alla funzione abitativa;
  - c. assicurare la sicurezza statica degli edifici;
  - d. caratterizzare interventi di sostituzione edilizia o di nuova costruzione in rapporto ai valori storico ambientali e percettivi dei centri storici;
  - e. l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e direzionali e che ne favoriscano il riuso sostenibile, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le politiche dell'ospitalità alberghiera e persa alberghiera diffusa e di qualità.
3. Destinazioni d'uso
  - a. Nelle zone A sono previsti e consentiti in generale i seguenti tipi d'uso: a1, a2, b1, b2, b4, d6, c5, c2, c8, c9, .d1, d2M1, d2M2, f1, f2, f3, f7, f8, f10.
4. Categorie di intervento prevalenti
  - a. Restauro e risanamento conservativo
5. Modalità attuative
  - a. Piano attuativo;
  - b. Piano di ricostruzione.

6. Salvaguardie
  - a. Gli interventi si attuano secondo il piano di ricostruzione.

## CAPO IV - Zone B

### Art. 43 – Zone B

1. Il PRG individua le zone omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ossia le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalle zone A.
2. Il PRG articola le zone omogenee B, diversamente caratterizzate e finalizzate, come di seguito:
  - a. B1 – zone residenziali consolidate;
  - b. B2 - zone residenziali in corso di attuazione;
  - c. B3 - Zone di completamento soggette a piano unitario.
3. Zone B1- zone residenziali consolidate
  - a. *Descrizione*: zone prevalentemente edificate a media densità.
  - b. *Obiettivi*: consolidare, ammodernare e integrare il patrimonio edilizio esistente, anche attraverso l'integrazione delle opere di urbanizzazioni, ove occorra.
4. Zone B2 zone residenziali in corso di attuazione
  - a. *Descrizione*: zone per insediamenti residenziali di completamento e ristrutturazione attuate o in corso di edificazione corrispondenti alla zona B2 del PRE in corso di attuazione;
  - b. *Obiettivi*: completare l'insediamento e relative urbanizzazioni e servizi.
5. Zone B3 zone di completamento soggette a piano unitario
  - a. *Descrizione*: aree contigue a zone urbanizzate o ad esse intercluse, sia inedificate o solo parzialmente edificate.
  - b. *Obiettivi*: completare ed integrare il tessuto urbanizzato esistente mediante interventi di nuova edificazione e nuove dotazioni pubbliche, destinando una parte significativa di tali aree delle aree di intervento al completamento del sistema degli spazi pubblici e della viabilità, attraverso modalità perequative.

### Art.44 - Destinazioni d'uso nelle zone B

1. Nelle zone B di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
  - a. a1, a2, b1, b2, b4, c2, c5, c8, c9, d1, d2M1, d2M2, d2M3n, d6, f1, f2, f5, f6, f8, f10; è ammesso inoltre f9 limitatamente alle isole ecologiche. Le medie strutture di vendita (usi d2) sono ammissibili nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 23/2018.
2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme:
  - a. c7, d5.
3. Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.

### Art. 45 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone B

1. Nelle zone B1, B2 e B3, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui al Titolo 2 e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-architettonico o testimoniale in di cui all'Art.26 - Criteri generali di intervento nei centri storici e sugli edifici di impianto storico esterni ai centri storici, sono sempre ammessi, a prescindere da indici di fabbricabilità, i seguenti interventi edilizi:
  - b. MO, MS, RC, D;
  - c. RE purché non preveda incremento del Vt né la chiusura di logge, balconi o porticati o tettoie.

2. Sono ammessi inoltre i cambi d'uso (CD) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'articolo precedente, fermo restando che siano rispettate le disposizioni degli articoli Art. 37 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali e Art. 39 - Caratteristiche e localizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici

riguardo alla dotazioni di spazi pubblici (standard).

3. Gli altri interventi edilizi ammissibili nelle zone B1 e B3, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui al Titolo 2 e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-architettonico o testimoniale di cui all'Art.24 - Criteri generali di intervento nei centri storici e sugli edifici di impianto storico esterni ai centri storici, sono disciplinati agli articoli seguenti. Per le zone oggetto di piano di ricostruzione si rinvia ai medesimi.
4. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice IF massimo ammesso in quella sottozona e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del R.E.. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

#### **Art. 46 - Interventi ammessi nelle zone B1**

1. Nei lotti liberi (intendendosi tali quelli privi di costruzioni - legittime o legittimate - che non costituiscano SU, anche qualora siano presenti costruzioni costituenti SA) l'edificazione è attuabile per intervento edilizio diretto, purché siano già dotati di tutte le opere di urbanizzazione minime di cui all'art. 5.1.1 comma 2, oppure, con permesso di costruire convenzionato, qualora il richiedente si impegni nella convenzione a realizzare tali opere a proprio carico. In tali casi gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto di:
  - a. IF max = 2,00 mc/mq;
  - b. Lotto minimo = mq. 300;
2. Sui lotti edificati (ossia comprendenti costruzioni legittime o legittimate che costituiscano SU) sono ammessi:
  - a) interventi di nuova costruzione previa completa demolizione delle preesistenze:
    - a. IF max = 2,50 mc/mq;
  - b) interventi di ampliamento (AM) entro i seguenti limiti:
    - a. IF max = 2,00 mc/mq;
    - b. IF max = 2,50 mc/mq qualora l'intervento preveda contestualmente l'adeguamento integrale dell'intero edificio ai requisiti minimi di prestazione energetica invernale ed estiva prescritti per un edificio di nuova costruzione.
3. In tutti gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2:
  - a. H max = m. 10,50; e comunque, se il lotto è posti sul fronte stradale, H max = 1,5 volte la larghezza della sede stradale.
4. Modalità di intervento
  - a. Intervento edilizio diretto, salvo il caso di cui al comma 1.
  - b. Qualora le zone B1 ricomprendano edifici oggetto del Piano di Ricostruzione, gli interventi previsti dal Piano sono comunque sempre attuabili secondo le modalità ed i parametri in esso previsti.

#### **Art. 47 - Interventi ammessi nelle zone B2**

1. Parametri urbanistici. Si applicano, per intervento edilizio diretto, i limiti, i parametri urbanistici e relative modalità di misura, nonché le eventuali prescrizioni specifiche contenute nella convenzione stipulata per l'attuazione dell'ambito.
2. Si danno i seguenti casi:

- a) fino alla data di scadenza della convenzione, i lotti residui non attuati sono edificabili solamente se serviti dalle relative opere di urbanizzazione primaria ed è stato realizzato almeno il 50% delle aree per verde e parcheggi previste dal piano attuativo;
  - b) dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri urbanistici, ecc. di cui al primo comma;
  - c) dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, fino al momento in cui tali opere siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui all'art.51.
3. La convenzione può essere sottoposta a varianti o riadozioni purché non comporti incrementi della potenzialità edificatoria e non comporti diminuzioni della superficie permeabile complessivamente prevista.

#### **Art. 48 - Interventi ammessi nelle zone B3**

1. Gli interventi nelle zone B3 sono diretti a completare ed integrare il tessuto urbanizzato esistente mediante interventi di nuova edificazione e nuove dotazioni pubbliche, destinando una parte significativa di tali aree delle aree di intervento al completamento del sistema degli spazi pubblici e della viabilità, attraverso modalità perequative.
2. Parametri urbanistico edilizi:
  - a. Indice di fabbricabilità territoriale: 1 mc/mq
  - b. Indice di fabbricabilità fondiario: max. 2mc/mq
  - c. Rapporto di copertura: max 40% SF;
  - d. Cessioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria: min.50% della ST;
  - e. Indice di permeabilità territoriale: min. 35%:
3. Prescrizioni particolari
  - a. La viabilità di progetto deve essere opportunamente raccordata alla viabilità pubblica esistente;
  - b. Le aree in cessione per usi pubblici debbono essere collocate in aree agevolmente accessibili dalla viabilità preesistente e presentare una configurazione ed una giacitura tali da consentire la realizzazione di servizi pubblici e / o verde pubblico;
  - c. Qualora la zona B3 sia contigua con zone C o zone F l'assetto della zona B3 dev'essere concepito in modo garantire l'accessibilità stradale a queste ultime.
4. Modalità attuative
  - a. l'attuazione avviene attraverso permessi di costruire convenzionati (PdCC) o Piani attuativi (PUA); è prescritto il PUA solo qualora si intenda dare attuazione per più stralci funzionali.
  - b. Nelle zone B3 il PdCC, o il PUA, deve essere esteso di norma all'intero comparto come individuato nel PRG con apposito perimetro, comprendente la zona B3. Tuttavia, al fine di semplificare l'attuazione riducendo il numero di proprietà coinvolte e adattando il perimetro agli effettivi confini catastali delle proprietà, il PUA, o il PdCC, può interessare una superficie più estesa o più ridotta di quella individuata, fino a scostamenti massimi specificati nella Scheda normativa .

## **CAPO V - Zone C**

#### **Art. 49 - Articolazione delle zone C**

1. Il PRG individua le zone omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ossia le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previste per le zone B.
2. Le zone omogenee C sono articolate nel PRG nelle seguenti sottozone diversamente caratterizzate e finalizzate.

- a. **Zone C1 - zone per nuovi insediamenti residenziali**
    - i. Obiettivi: rispondere alla domanda abitativa con insediamenti a basso consumo di suolo per destinazione prevalentemente residenziale e relative attività complementari
  - b. **Zone C2 zone per insediamenti residenziali prevalentemente edificate, già soggette a un Piano Urbanistico Attuativo approvato (Piano Particolareggiato, Piano di lottizzazione, PEEP o equivalenti)**
    - i. Obiettivi: completare l'insediamento e relative urbanizzazioni e servizi.
3. **Modalità di intervento**
- a. Nelle zone C gli interventi di urbanizzazione e di edificazione si attuano sulla base di Piano Urbanistico Attuativo.

#### **Art. 50 - Destinazioni d'uso nelle zone C**

1. Nelle zone omogenee C di cui all'articolo precedente sono consentiti i seguenti tipi d'uso: a1, a2, b1, b2, b4, c2, c5, c7, c8, c9, d1, d2M1, d2M2, d6, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f8, f10; f12, è ammesso inoltre f9 limitatamente alle isole ecologiche. Le medie strutture di vendita (usi d2) sono ammissibili nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 23/2018.
2. Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino all'attuazione degli interventi previsti nel PUA.

#### **Art. 51 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone C**

1. In tutte le zone C, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui al Titolo 2 e alla Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - tavola dei vincoli storici paesaggistici ambientali e infrastrutturali” così come le modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-architettonico o testimoniale in relazione alla loro tipologia, sono sempre ammessi, anche qualora non sia vigente un piano urbanistico attuativo, i seguenti interventi:
  - a. MO, MS, RC, D;
  - b. RE purché non preveda incremento del Vt né la chiusura di logge, balconi o porticati o tettoie.
2. Sono ammessi inoltre i cambi d'uso (CD) limitatamente agli usi previsti ai sensi dell'articolo precedente, fermo restando che siano rispettate le disposizioni delle presenti NTA riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali ed alle dotazioni di servizi pubblici (standard).
3. Gli altri interventi edilizi ammissibili, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui al Titolo 2 e alla Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - tavola dei vincoli storici paesaggistici ambientali e infrastrutturali” e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-architettonico o testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui all'Art.13 – Centri storici e manufatti e siti di interesse storico, artistico e documentario, sono disciplinati agli articoli seguenti;
4. Le aree oggetto di cessione al comune per la realizzazione di standard urbanistici devono essere a ciò idonee per accessibilità dalla viabilità pubblica esistente o di progetto di assetto dell'area di intervento, configurazione e giacitura dei terreni.

#### **Art. 52 - Interventi ammessi nelle zone C1**

1. **Comparto di attuazione.** Nelle zone C1 il PUA deve essere esteso di norma all'intero comparto come individuato nel PRG alla Tav. 1 – “Progetto PRG Zonizzazione” con apposito campitura. Tuttavia, al fine di semplificare l'attuazione riducendo il numero di proprietà coinvolte e adattando il perimetro agli effettivi confini catastali delle proprietà, il PUA può interessare una superficie più estesa di quella individuata, fino ad una misura massima del 5%, ovvero più ridotta fino ad una misura massima del 20%. In caso di riduzione, le porzioni non interessate dal PUA possono in seguito essere interessate da un nuovo PUA ovvero da una variante al PUA già approvato.

2. **Parametri edilizi-urbanistici.** Il PUA deve prevedere:
  - c. IT max = 1,00 mc/mq. calcolato sulla sull'intera superficie territoriale interessata dal PUA;
  - d. H max = m. 10,50
  - e. IPT min = 35% della ST  
standard: cessione di aree per dotazioni insediative (al netto delle opere di urbanizzazione primaria): nelle quantità previste al precedente Art. 39 - Caratteristiche e localizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici.
3. Le dotazioni insediative di cui al comma 2 vanno realizzate all'interno del perimetro del comparto, mentre le eventuali zone F esterne al comparto che vengano volontariamente coinvolte nel PUA e cedute al Comune non concorrono alle dotazioni.

#### **Art. 53 - Interventi ammessi nelle zone C2**

1. **Parametri urbanistici.** Si applicano i limiti, i parametri urbanistici e relative modalità di misura, nonché le eventuali prescrizioni specifiche contenute nel Piano urbanistico attuativo approvato.
2. Si danno i seguenti casi:
  - a) fino alla data di scadenza del Piano attuativo, i lotti residui non attuati sono edificabili solamente se serviti dalle relative opere di urbanizzazione primaria ed è stato realizzato almeno il 50% delle aree per verde e parcheggi previste dal piano attuativo;
  - b) dopo la scadenza del Piano attuativo, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri urbanistici, ecc. di cui al primo comma;
  - c) dopo la scadenza del Piano, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, fino al momento in cui tali opere siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al precedente art. 51.
3. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e le relative convenzioni attuative e criteri di assegnazione mantengono la loro validità per la durata prevista nella legislazione in materia e nelle convenzioni stesse.
4. Il Piano attuativo può essere sottoposto a varianti o riadozioni purché esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessivamente prevista.

### **CAPO VI - Zone D: zone per insediamenti produttivi e assimilati**

#### **Art. 54 - Articolazione delle zone produttive**

1. Il PRG individua alla Tav. 1 – “Progetto PRG Zonizzazione” le zone omogenee D di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ossia le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati così come, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 18/1983, i nuovi insediamenti per attività turistiche, artigianali e terziarie.
2. Le zone omogenee D sono articolate nel PRG nelle seguenti sottozone diversamente caratterizzate e finalizzate.
  - a. Zone D1 -Ricettivo
    - i. Descrizione: zona per attività ricettive: strutture alberghiere, campeggi e villaggi turistici, in essere o di nuova previsione.
    - ii. Obiettivi: qualificare e potenziare l'offerta di ricettività turistica, sia alberghiera che extra-alberghiera, e di servizi al turismo.
  - b. Zone D2 – Attività commerciali e terziarie di supporto al santuario.
    - i. Descrizione: zone per attività commerciali, ricettive e terziarie.
    - ii.
    - iii. Obiettivi: organizzazione delle attività commerciali e terziarie e ricettive adiacenti il Santuario di S. Gabriele.

- c. Zone D3 – Insedimenti artigianali, piccola industria e commercio
  - i. Descrizione: zone per insediamenti artigianali, piccola industria e attività commerciali già soggette a un Piano Urbanistico Attuativo approvato (Piano Particolareggiato, Piano di lottizzazione, PEEP o equivalenti).
  - ii. Obiettivi: completare l'insediamento e relative urbanizzazioni e servizi.
- d. Zone D4 – Zona industriale e artigianale.
  - i. Descrizione: zona per attività artigianali, piccola industria e attività commerciali non alimentari.
  - ii. Obiettivi: fornire nuove opportunità insediative per le attività produttive.
- e. Zona D4 – N – Nuova zona industriale e artigianale
  - i. Descrizione: nuova zona per attività artigianali, piccola industria e attività commerciali non alimentari in ampliamento alla preesistente zona D4.
  - ii. Obiettivi: fornire nuove opportunità insediative per le attività produttive

#### **Art. 55 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone D**

1. In tutte le zone D, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui al Titolo 2 e alla Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - tavola dei vincoli storici paesaggistici ambientali e infrastrutturali” e le modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-architettonico o testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui all'art.12, sono sempre ammessi, a prescindere da indici edilizi massimi, i seguenti interventi edilizi:
  - a. MO, MS, RC, D;
  - b. RE che non preveda incremento del Vt.
2. Sono ammessi inoltre i cambio d'uso (CD) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'articolo precedente, fermo restando che siano rispettate le disposizioni delle presenti NTA riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e alla dotazioni di spazi pubblici (standard).
3. Gli altri interventi edilizi ammissibili, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui al Titolo 2 e alla Tav. 5 – “Sistema delle conoscenze - tavola dei vincoli storici paesaggistici ambientali e infrastrutturali” e le modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-architettonico o testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui all'art.12, sono disciplinati agli articoli seguenti.
4. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice IF massimo ammesso in quella sottozona e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del R.E.. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
5. Le aree oggetto di cessione al comune per la realizzazione di standard urbanistici devono essere a ciò idonee per accessibilità dalla viabilità pubblica esistente o di progetto di assetto dell'area di intervento, configurazione e giacitura dei terreni.

#### **Art. 56 - Disciplina delle zone D1 - Ricettivo**

1. **Usi ammissibili:** b1, b2, b4, c5, c6, c7, c8, c9 limitatamente a: centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni), c10, d1, d2M1, d2M2n, d6, f3, f4, f7, f8. Mix funzionale: destinazione d'uso principale: usi b1, b2, b4. La somma di tali usi dev'essere non inferiore al 50% della SU realizzabile.
2. **Modalità di intervento.** Intervento edilizio diretto nei lotti già edificati; Piano Urbanistico Attuativo nelle aree libere.
3. **Limiti di edificabilità.**
  - a) nei lotti già edificati:

- a. IF max = 2,0 mq/mq
  - b. H max = 10,50 m.
- b) Nelle aree libere da assoggettare a PUA :
- c. It max = 0,3 mq/mq
  - d. SC max = 40% della ST
  - e. H max = 10,50 m.

#### **Art. 57 - Disciplina delle zone D2 - Attività commerciali e terziarie di supporto al santuario**

1. **Usi ammissibili:** b2, c2, c5, c9, d1, d2M1, d2M2, d2M3, d6, f3, f4, f8.
  - a. Prescrizioni particolari in merito agli usi consentiti:
    - i. Vt max degli edifici destinati ad uso D5 (pubblici esercizi) = 40% del Vt complessivo;
    - ii. Vt max uso b2: max30% del Vt complessivo;
    - iii. Le medie strutture di vendita (usi d2) sono ammissibili nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 23/2018.
2. **Modalità di intervento.** Intervento già realizzato; eventuali nuovi interventi e cambi di destinazione d'uso devono tenere conto dell'assetto complessivo delle aree del Santuario, anche in relazione alle caratteristiche delle contigue aree site nel territorio comunale di Isola del Gran Sasso.
3. **Parametri urbanistico edilizi**
  - a. IF max = 3,5 mc/mq
  - b. H max = 4,50 m.
  - a. %.
4. **Prescrizioni particolari**
  - a. Nell'area antistante la basilica è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni fisse, guardiole di controllo, e la sistemazione dell'area scoperta con i relativi elementi di arredo, opere che comunque devono essere preventivamente autorizzate dal comune previa presentazione di un progetto esecutivo.

#### **Art. 58 - Disciplina delle zone D3 – Insediamenti artigianali, piccola industria e commercio**

1. **Usi ammissibili:** c1, c3, c4, c5, c6, c7, c10, d2M2n, d2M3n, d3n, d5, d6, f3, f4, f8, f9, f10. Le medie e grandi superfici di vendita (usi d2 e d3) sono ammissibili nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 23/2018.
1. **Limiti di edificabilità.** Si applicano, per intervento edilizio diretto, i limiti, i parametri urbanistici e relative modalità di misura, nonché le eventuali prescrizioni specifiche contenute nel Piano Urbanistico Attuativo approvato.
2. Si danno i seguenti casi:
  - a) fino alla data di scadenza del Piano attuativo, i lotti residui non attuati sono edificabili solamente se serviti dalle relative opere di urbanizzazione primaria ed è stato realizzato almeno il 50% delle aree per verde e parcheggi previste dal piano attuativo;
  - b) dopo la scadenza del Piano attuativo, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri urbanistici, ecc. di cui al secondo comma;
  - c) dopo la scadenza del Piano, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, fino al momento in cui tali opere siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di MO, MS, RC, D; RR purché non preveda incrementi volumetrici né la chiusura di logge, balconi, porticati o tettoie.
4. Il Piano attuativo può essere sottoposto a varianti o riadozioni purché non comportino diminuzioni della superficie destinata alle dotazioni pubbliche (standard).

#### **Art. 59- Disciplina delle zone D4 – Zona industriale e artigianale**

Per tale zona, corrispondente all'insediamento di Piane Mavone, il PRG conferma il Piano particolareggiato vigente.

1. **Parametri urbanistico edilizi**
  - a. Indice fondiario max = 0,8 mq/mq
  - b. RC max = 50% della SF
  - c. H max =9,50 m.

#### **Art. 60 - Disciplina delle zone D4 di nuovo impianto**

1. **Usi ammissibili:** c1, c3, c4, c5, c6, c7, c10, c11, d2M2n, d2M3n, d3n, d5, d6, f3, f4, f8, f9, f10. Le medie e grandi strutture di vendita (usi d2 e d3) sono ammissibili nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 23/2018.
2. **Modalità di intervento.** Piano Urbanistico Attuativo.
3. **Parametri urbanistico edilizi**
  - a. Indice fondiario max = 0,8 mq/mq
  - b. RC max = 50% della SF
  - c. H max = 9,50 m.
4. **Prescrizioni particolari**
  - a. Il Piano attuativo dovrà curare la progettazione delle infrastrutture stradali tali da garantire l'accessibilità dalla S.P. 40 e la connessione con la contigua zona industriale D4 di Piane Mavone e la S.P. 491.
  - b. La progettazione del nuovo insediamento dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
    - i. Proteggere l'ecosistema biologico;
    - ii. Caratterizzarsi per il contenimento delle esigenze energetiche;
    - iii. Razionalizzare l'uso delle risorse idriche e contenerne il consumo privilegiando sistemi di differenziazione delle reti idriche (uso potabile ed uso industriale), sistemi di raccolta dalle acque meteoriche, riciclo delle acque;
    - iv. Privilegiare il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, anche attraverso forme di autoproduzione;
    - v. Ridurre e recuperare gli scarti ;
    - vi. Qualificare l'immagine dell'area industriale e delle sue componenti edilizie ed ambientali

## CAPO VII - Zone F: zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale

### Art. 61 - Articolazione delle zone F

1. Le Zone F comprendono:
  - a. le attrezzature e gli spazi collettivi di base, al servizio della popolazione ossia le aree per opere di urbanizzazione secondaria di base, come definite all' Art. 34 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
  - b. sono classificate e individuate nel PRG come:
    - i. Zone F1: le attrezzature di interesse comune;
    - ii. Zone F1 S: le attrezzature scolastiche;
    - iii. Zone F1 F: attrezzature per il Parco Attrezzato Territoriale Fiume Fiumetto;
    - iv. Zone F2: Verde pubblico;
    - v. Zone F3: Attrezzature sportive;
    - vi. Zone F4: attrezzature religiose di rilievo territoriale con riferimento al Santuario di San Gabriele

### Art. 62 –Zone F1 Attrezzature di interesse comune e F1-S attrezzature scolastiche

1. Le zone F1, fatte salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono anche essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni di durata definita, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata la possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
1. **Usi ammissibili.** Nelle zone F gli usi previsti sono in generale i seguenti: f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f8, f9, f10, f12. Sono inoltre ammissibili in forma complementare i seguenti ulteriori usi: c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, d6 ed f12 (nella forma di concessioni temporanee di occupazione di spazi pubblici), c9 (compatibilmente con il rispetto dei limiti della zonizzazione acustica) nonché, sulla base di specifici provvedimenti comunali, le attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche.
2. Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PRG le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del PRG attraverso detti simboli possono comunque essere modificate con l'approvazione del relativo progetto di opera pubblica, previa verifica della garanzia del soddisfacimento del fabbisogno minimo delle singole categorie di standard urbanistici.
3. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto, progetto di opera pubblica.
4. **Limiti di edificabilità.** Per gli interventi di NC, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano i seguenti parametri di intervento:
  - a) per le attrezzature di interesse comune, civili, o religiose e per le attrezzature scolastiche:
    - a.  $IF_{max} = 1,00 \text{ mq/mq.}$
    - b.  $H_{max} = m. 10,50$
  - b) per le zone per parcheggi pubblici: sono ammesse soluzioni a raso o pluriplano, anche comprendenti locali per servizi agli utenti,
    - a.  $H_{max} = m 6,00.$
4. Sugli edifici esistenti sono comunque sempre ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE, anche al di sopra degli indici suddetti, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Sono ammissibili comunque le procedure di deroga con i limiti e le procedure di cui all'art. 41-quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
5. Prescrizioni particolari:
  - a. Nell'area cimiteriale l'uso ammesso è: f11; è ammesso inoltre l'uso d1 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

- b. Nelle aree interessate dagli impianti di depurazione e relative pertinenze sono ammessi gli usi f9 e f10.

#### **Art. 63 – Zone F1 -F Attrezzature per la fruizione del PAT Fiume Fiumetto**

1. Aree a supporto della fruizione pubblica del Parco Attrezzato Territoriale (PAT) Fiume Fiumetto e ad esso contigue e del nucleo storico di Castiglione della Valle, collocate lungo la strada di collegamento Colledara – Castiglione della Valle.
2. Usi ammessi: c9, f3, f4.
3. Parametri edilizi urbanistici
  - a. IF max = 0,1 mq/mq.
  - b. H max = 1 piano fuori terra
  - c. IPF (indice di permeabilità) min. = 80%.
4. Prescrizioni particolari
  - a. Nella progettazione degli interventi dovrà essere posta particolare attenzione ai rapporti con il contesto naturalistico e paesaggistico sia sotto il profilo ecologico sia rispetto all’inserimento paesaggistico delle opere da realizzare.
5. Modalità attuative: progetto di opera pubblica.

#### **Art. 64 - Disciplina delle zone F2 - Verde pubblico**

1. La zona è destinata alla conservazione e creazione dei parchi urbani e di quartiere e delle attrezzature per il verde. In tali zone devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione e, più in generale sviluppato l'impianto del verde con relativi servizi sulla base dei criteri definiti dall’ Allegato 2 al D.M. 28 gennaio 2017 (c.d. “Criteri Ambientali Minimi”).
2. Gli usi ammessi sono quelli relativi alle attrezzature per il verde
3. Parametri urbanistico edilizi
  - a. IF max = 0,1 mq/mq.
  - b. H max = 1 piano fuori terra
  - c. IPF (indice di permeabilità) min. = 80%;
4. Modalità attuative: progetto di opera pubblica.

#### **Art. 65 - Disciplina delle zone F3**

1. Tali zone sono destinate alle attrezzature per la pratica sportiva e potranno, oltre che dal Comune, essere realizzata da Enti, Associazioni e privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, fermo restando che tutte le attrezzature previste dovranno essere complete di servizi e attrezzature secondo le norme del C.O.N.I. e sulla base dei criteri definiti dall’Allegato 2 al D.M. 28 gennaio 2017 (c.d. “Criteri Ambientali Minimi”).
2. Gli usi ammessi sono quelli relativi alle attrezzature per il gioco e per lo sport ivi compresi una quota parte non superiore al 20% della volumetria edificata destinata a pubblici esercizi e attrezzature culturali
3. Parametri urbanistici – edilizi:
  - a. IF max = 0,3 mq/mq.
  - b. IPF (indice di permeabilità) min. = 40%;
  - c. possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati, nel qual caso IPF min. = 30%
  - d. H max = mt 10,00.
4. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica

#### **Art. 66 - Disciplina delle zone F4**

- 1 La zona interessata dal Santuario di San Gabriele (zona F4 ) è coincidente con la nuova e la vecchia basilica e gli spazi antistanti ed il convento, tutti attraversati dal confine comunale con Isola del Gran Sasso d'Italia.
- 2 Le aree interessate sono individuate al fine di razionalizzare le attuali attività di culto religioso e di pellegrinaggio, oltre che accogliere e stimolare lo sviluppo di ulteriori attività di ricerca della fede e di aggregazione di massa giovanili; l'uso previsto è f2.
- 3 Interventi ammessi. Nell'area comprendente la basilica sono ammessi esclusivamente gli interventi conservativi sugli edifici esistenti, nonché eventuali recinzioni, guardiole di controllo, e altri manufatti o elementi di arredo non costituenti edifici.
- 4 Modalità attuative: progetto di opera pubblica.

**Art. 67 – Zona per esposizioni e mostre**

1. Zona destinata allo svolgimento di esposizioni, mostre, manifestazioni fieristiche, individuata con D.C.C. n. 18 del 6 agosto 2014;
2. Usi ammessi: f12. Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti; attrezzature di supporto alla fruizione pubblica dell'area anche mobili.
3. Modificazioni del suolo:
  - a. Indice fondiario: 0,37mc/mq
  - b. H. max.: m. 6,00
  - c. Rapporto di copertura (SC/SF): max 20% SF
4. Prescrizioni particolari:
  - a. Gli interventi edilizi e di sistemazione dello spazio pubblico dovranno armonizzarsi con il carattere di bene culturale proprio dell'edificio monumentale della chiesa di San Paolo.

## **TITOLO 6- DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO I -Condizioni e modalità di intervento nelle zone E per le attività non riferite alla produzione agricola ma compatibili con la valorizzazione del territorio rurale**

#### **Art.68 – Territorio rurale**

1. Il territorio rurale corrisponde alla parte di territorio comunale che la pianificazione sovraordinata e il PRG destinano all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola e forestale (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ecc...) nonché alla fornitura di servizi ecosistemici;
2. le attività e la disciplina delle modificazioni del suolo e degli edifici consentite nel territorio rurale sono dirette a garantire anche un'attività di presidio ecologico e di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
3. Il PRG, sulla base delle caratteristiche paesaggistiche e morfologiche del territorio extraurbano, degli obiettivi del PTP Teramo per il territorio e del Piano Regionale Paesistico per le parti del territorio comunale ricadenti nell'ambito 2 Gran Sasso e nell'ambito 8 Fiume Vomano, riconosce le seguenti zone:
  - a. E1 Zone agricole collinari – zona omogenea di tipo E
  - b. E2 zone agricole di interesse ambientale e paesaggistico – zona omogenea di tipo E
  - c. E2.1 Zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica Ornano grande ovest– zona omogenea di tipo E
  - d. E.2.2 Zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistico Ornano Piccolo – San Gabriele – zona omogenea di tipo E
  - e. G9 –Parco territoriale Attrezzato Fiume Fiumetto
4. Il PRG detta ai successivi articoli norme comuni per gli interventi sugli edifici esistenti, gli interventi di nuova costruzione specificando eventuali ulteriori prescrizioni per le singole zone agricole sopraelencate.

#### **Art. 69 – Zone E 1 – Zone agricole collinari**

1. Definizione: aree agricole e boschive non soggette a particolari forme di tutela paesaggistica ad eccezione di quelle *ope legis* (boschi, fasce di rispetto delle acque pubbliche) graficamente rappresentate alla tav. 5 "Sistema delle conoscenze - tavola dei vincoli storici paesaggistici ambientali e infrastrutturali";
2. Obiettivi: conservazione delle funzioni agricole e forestali del suolo; recupero e rafforzamento degli elementi costituenti componenti dei corridoi ecologici e dei servizi ecosistemici (siepi, filari alberati, arre boscate, corsi d'acqua secondari)
3. Modificazioni del suolo e degli edifici: sono ammessi, nel rispetto dei vincoli sovraordinati ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i., tutti gli interventi di cui agli articoli successivi.
4. Modalità attuative: gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla redazione del Piano di Utilizzazione Agronomica

#### **Art. 70– Zona E2 zone agricole di interesse ambientale e paesaggistico**

1. Definizione: zona del territorio comunale ricompresa tra la dorsale Villa Ilii-Colledara - Collecastino ed il Parco Attrezzato Territoriale del fiume Fiumetto che presenta elementi di interesse bio-ecologico e valori percettivi rispetto al paesaggio agrario storico e alle relazioni tra questo ed il sistema boschivo e il reticolo idrografico;
2. Obiettivi: tutela e riqualificazione del paesaggio, recupero e rafforzamento degli elementi costituenti componenti dei corridoi ecologici e dei servizi ecosistemici (siepi, filari alberati, arre boscate, reticolo idrografico);
3. Modificazioni del suolo e degli edifici: sono ammessi, nel rispetto dei vincoli sovraordinati ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i., tutti gli interventi di cui al successivo Capo II;
4. Prescrizioni particolari: l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per le residenze soltanto in presenza di unità minima aziendale estesa almeno tre ettari e con le limitazioni di cui all'art. 70 della L.R. 18/1983.

#### **Art. 71 -zona E2.1 - Zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica Ornano grande ovest**

1. Definizione: zona del territorio comunale comprendente l'incisione valliva del Fosso Scarpone, ad ovest di Ornano grande e di Vico nonché il versante sinistro del medesimo corso d'acqua incluso dal PRP nella zona A2 Ambito n. 2 Gran Sasso, corrispondente alla regione Scarpone, inclusa nell'areale soggetto a vincolo paesistico ex D.M. 21 maggio 1984 nonché nella zona di tipo A2 "unità costitutive" dell'ambito 2 Gran Sasso individuato dal PRP.
2. Obiettivi: tutela e valorizzazione dei valori percettivi e naturalistici, interventi di ricostituzione degli ambienti naturali e pregiati, ripristino dei percorsi (sentieri, mulattiere) storici, recupero anche quali attrezzature di supporto alla fruizione pubblica dei luoghi degli edifici rurali e di manufatti testimonianza di archeologia industriale (mulini) abbandonati;
3. Modificazioni del suolo e degli edifici: sono ammessi, tutti gli interventi di cui agli articoli successivi. Gli interventi di nuova edificazione e la realizzazione di nuove attrezzature, impianti e infrastrutture sono realizzabili previa redazione di studio di compatibilità ambientale da redigere con le modalità di cui all'art. 8 delle Norme tecniche del PRP;
4. Prescrizioni particolari: l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per le residenze soltanto in presenza di unità minima aziendale estesa almeno tre ettari e con le limitazioni di cui all'art. 70 della L.R. 18/1983.

#### **Art. 72 – zona E.2.2 - Zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistico Ornano Piccolo – San Gabriele**

1. Definizione: zona del territorio comunale ricompresa tra l'abitato di Ornano Piccolo e il Santuario di San Gabriele, attraversata dall'autostrada A24, inclusa nell'areale soggetto a vincolo paesistico ex D.M. 21 maggio 1984 nella zona di tipo C1 "trasformabilità condizionata" dell'ambito 2 Gran Sasso individuato dal PRP.
2. Obiettivi: tutela e valorizzazione dei valori percettivi e naturalistici, ripristino dei percorsi (sentieri, mulattiere) storici, mitigazione delle esternalità negative originate dal tracciato autostradale;
3. Modificazioni del suolo e degli edifici: sono ammessi, tutti gli interventi di cui al successivo Capo II. Gli interventi di nuova edificazione e la realizzazione di nuove attrezzature, impianti e infrastrutture sono realizzabili previa redazione di studio di compatibilità ambientale da redigere con le modalità di cui all'art. 8 delle Norme tecniche del PTP
4. Prescrizioni particolari: l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per le residenze soltanto in presenza di unità minima aziendale estesa almeno tre ettari e con le limitazioni di cui all'art. 70 della L.R. 18/1983.

#### **Art. 73 – zona G9 –Parco Territoriale Attrezzato (PAT) Fiume Fiumetto**

1. Definizione: aree ricomprese nella perimetrazione riportata sulle tavole di PRG. come risultanti dall'atto regionale (L.R. 89/90) di istituzione del PAT.
2. Obiettivi: tutela e valorizzazione dei valori percettivi e naturalistici, interventi di ricostituzione degli ambienti naturali e pregiati, ripristino dei percorsi (sentieri, mulattiere) storici, recupero anche quali attrezzature di supporto alla fruizione pubblica dei luoghi degli edifici rurali e di manufatti testimonianza di archeologia industriale (mulini) abbandonati; miglioramento dei servizi di supporto alla fruizione in corrispondenza degli accessi ai sentieri e percorsi che attraversano il parco.
3. Modificazioni del suolo e degli edifici: il PRG rinvia alla disciplina del Piano attuativo vigente, nonché alle vigenti normative statali e regionali in materia.

**Art. 74 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici legittimamente in essere nelle zone E, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o testimoniale, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - b. MO, MS, RC, nonché demolizione senza ricostruzione;
  - c. RE che non dia luogo ad incremento del Vt preesistente fuori terra, fatto salvo quanto può derivare dalle sole integrazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici. Con l'intervento RE è ammessa anche la realizzazione di nuovi vani interrati sotto all'edificio, o anche fuori dalla superficie coperta (SQ) dell'edificio, ma in tal caso la loro superficie esterna alla SQ non deve eccedere il 50% della SC stessa.
  - d. Per i soli edifici che fossero già realizzati o concessi ad uso abitativo alla data di entrata in vigore della L.R. n. 18/83 (1 agosto 1983) sono ammessi inoltre interventi di ampliamento (NC) fino a un massimo del 30% rispetto al volume legittimamente in essere a tale data, nel rispetto comunque dei seguenti limiti: Vt massimo = 800 mc. e H max = m. 7,50 (max 2 piano fuori terra). L'intervento di ampliamento può anche essere contestuale alla demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente;
  - e. qualora l'intervento (RE o ampliamento) comporti la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente, la ricostruzione può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.
2. Si richiama in ogni caso il rispetto delle disposizioni morfologiche di cui all' Art. 27 - Disposizioni morfologiche specifiche per gli edifici nelle zone agricole ai fini della tutela del paesaggio.
3. Per gli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o testimoniale gli interventi ammissibili sono solo quelli di MO, MS e RC applicando i criteri di cui all' Art.13 – Centri storici e manufatti e siti di interesse storico, artistico e documentario;
4. Il cambio d'uso CD è ammesso per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia e all'uso in atto secondo la seguente tabella:

Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
-----------	--------------------------------

1	Edifici ad uso abitativo, in tutto o in prevalenza, anche comprendenti locali di servizio all'agricoltura o altre funzioni complementari. Edifici con originaria tipologia abitativa anche se diversamente utilizzati o in disuso	a1, a2, b1, b2, b4, d6, c8, c9, e1, e3, e5, f1, f2, f4, f6, f10.
2	Edifici di tipologia non abitativa connessi alla conduzione dei fondi agricoli, o comunque aventi tali tipologie: magazzini agricoli, fienili, stalle e ricoveri per animali o per macchine agricole, e simili.	e1, e2, e3, e5, e6. Qualora contigui ad un edificio del precedente tipo 1 è ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) dell'edificio contiguo. E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature (uso c3), a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.
3	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	Sono ammessi esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza, nonché le funzioni rurali (usi 'e').
4	Impianti produttivi agricoli per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.  Edifici produttivi non agricoli: capannoni artigianali, opifici, magazzini, compreso l'eventuale alloggio annesso del custode o del proprietario	E' ammesso esclusivamente: - il mantenimento dell'uso in atto, - il cambio d'uso per le funzioni agricole (usi "e") o per uso c4. - il cambio d'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature (uso c3), a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. E ammessa inoltre la residenza (a1) limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
5	Edifici adibiti ad attività turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, d6, c5, c8,c9, c10, d1, d2, d4,e2, e3, f6), compreso l'eventuale alloggio annesso	b1, b2, b4, d6, c5, c10, d1, e3, f6.  E' ammesso un uso commerciali (di, o d2, od4) solo negli edifici ove tale uso sia già legittimamente in atto e limitatamente al settore ( alimentare o non alimentare) già autorizzato.  E ammessa inoltre la residenza (a1) limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
6	Attività di interesse collettivo di tipo civile, scolastico o religioso (usi f1, f2), attrezzature di interesse generale (f8, f9, f10)	f1, f2, f8, f9, f10.  E' ammesso inoltre l'uso a1 nel solo caso di edifici ex-scolastici dismessi.
7	Stazioni di servizio all'auto, distributori di carburante, (uso d5)	d5 (non è ammesso cambio d'uso)
8	Serre fisse (uso e4)	e4 (non è ammesso cambio d'uso)

5. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi 'e') ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo II;
6. Per gli edifici realizzati per funzioni agricole (uso 'e') o per abitazione (a1) dell'imprenditore agricolo non è comunque ammesso il cambio d'uso per funzioni diverse da quella prevista nel titolo abilitativo per un periodo di dieci anni dal completamento della loro realizzazione.

7. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è soggetto a permesso di costruire convenzionato, finalizzato ad assicurare l'adeguatezza delle urbanizzazioni primarie a sostenere il carico di utenza stimabile ovvero il loro contestuale adeguamento a carico del richiedente.
8. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione della presente variante al PRG, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché non comporti aumento del Vt rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.

#### **Art. 75 - Attività ricettive, ristorative e di agriturismo**

1. Per attività ricettive, di ristorazione e agrituristiche – come definite e disciplinate dalla L.R. 38/2012 e dal relativo regolamento esecutivo approvato con Decreto 27 maggio 2014, n. 4/Reg. sono utilizzabili edifici esistenti, secondo quanto consentito nel precedente articolo 68 , salvo le possibilità integrative seguenti.
2. Negli edifici aventi una destinazione in atto a ristorante, albergo con servizio di ristorazione o agriturismo con servizio di ristorazione, o che vengano destinati a tali usi, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 400 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del piano terreno fino a raggiungere tale superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, alle seguenti condizioni:
  - a. l'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, nel quale, fra l'altro, sia sancito un vincolo di destinazione per dieci anni;
  - b. l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui al Titolo 2 e alla Tav. 5;
  - c. l'intervento è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o all'impegno convenzionale al loro contestuale adeguamento;
  - d. l'edificio non sia tutelato in quanto di interesse storico-architettonico o testimoniale ;
  - e. sulla base della presentazione di un pre-progetto, nella convenzione sono specificate le caratteristiche morfologiche e i materiali di finitura tali da ottenere un omogeneo inserimento con l'edificio preesistente e nel contesto paesaggistico tenendo conto dei criteri di carattere morfologico di cui all'art. 3.6.

#### **Art. 76 - Edifici rurali di impianto storico abbandonati ed edifici rurali o non più funzionali all'uso agricolo**

1. Il PRG persegue l'obiettivo di conservazione e rifunzionalizzazione di tali edifici in attuazione del c.3 ,art. 69 della L.R. 18/1983;
2. Tali edifici sono suscettibili di nuove destinazioni d'uso compatibili con il carattere dei medesimi quali: a1, a2, b1, b2, b4, d6, c8, c9, e1, e3, e5f10.
3. Categorie d'intervento edilizio ammesse: Mo, MS, RC,RE.

#### **Art. 77 - Recinzioni in zona E**

1. Nelle zone E intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente se costituite da:
  - a. muri di pietrame a secco (o comunque di aspetto esteriore conforme ai muri a secco),
  - b. siepe viva, con eventuale rete metallica posta sul lato interno della siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile dall'esterno; tale rete metallica dovrà avere altezza non superiore a m.1,20 ed essere a maglie larghe onde non ostacolare il passaggio della microfauna. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone.

E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.

2. E' ammessa la realizzazione di recinti di materiali diversi da quelli di cui al primo comma, per animali, purché non ricomprendano all'interno edifici abitativi.
3. Si richiamano inoltre le prescrizioni dell'art. 3.6 commi 8 e 9 che prevedono cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici di grandi dimensioni (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 78 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali**

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (e3) o per abitazione, o per altre destinazioni compatibili non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private scoperte di piccola dimensione, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristiche, quali piscine, campi da bocce e simili, purché non comportanti la realizzazione di edifici.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (e3) o per bed&breakfast o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso 5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali, nonché recinti o gabbie per animali e simili. Per ciascuna attività le tettoie e ricoveri coperti potranno avere una SC massima non superiore alla metà della SC degli edifici esistenti e comunque non superiore a mq.70.
3. La realizzazione di tali manufatti e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

#### **Art. 79 - Reti tecnologiche; impianti per l'ambiente; attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; opere ambientali; impianti di telecomunicazione**

1. In relazione all'uso f8 (Reti tecnologiche e relativi impianti), all'uso f9 (impianti per l'ambiente: discariche, impianti di depurazione e simili), f10 (servizi della pubblica amministrazione, servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili), e f13 (opere ambientali), sono ammissibili nelle zone E per intervento edilizio diretto interventi di MO. MS, RC, RE di edifici, manufatti impianti e attrezzature preesistenti, nonché ogni altro intervento previsto in progetti di opere pubbliche approvati dagli Enti competenti. Interventi di nuova costruzione sono effettuabili con la procedura di approvazione di opera pubblica, fermo restando per le aree del territorio comunale ricomprese in ambiti e zone del PRP l'eventuale predisposizione dello studio di compatibilità paesistica.
2. L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dal comune, ovvero soggette alla disciplina della Segnalazione Certificata di inizio Attività nei casi previsti, previo rilascio del parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'ARTA e della ASL competenti.
3. Per ulteriori disposizioni inerenti agli impianti di tele radiocomunicazione si prevede il ricorso ad apposito Regolamento per l'installazione di impianti per la telefonia mobile ai sensi della LR 36/2001.

#### **Art. 80 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Gli interventi che comportano significativi di movimento di terra ricadono nella casistica di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, salvo che si tratti di movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e di pratiche agro-silvo-pastorali, ivi compresi gli interventi sugli impianti idraulici agrari, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni di vincolo e tutela di cui al precedente Titolo 2 e alla tav. 5, e a condizione che sia garantita

l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

**Art. 81 - Strade private e parcheggi o piazzali in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 5,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia, terra battuta, pietra locale, cotto o autobloccanti, con esclusione di asfalto o cemento.
3. La realizzazione di strade di qualsiasi tipo nel territorio rurale (zona omogena di tipo E) è inoltre subordinata alle prescrizioni, riferite alle zone degli ambiti n.2 Gran Sasso e n. 8 Fiume Vomano, di zona dettate dalle Norme tecniche del PRP.

## CAPO II - Zone E: interventi edilizi per le esigenze produttive delle aziende agricole

### Art. 82 - Articolazione delle zone agricole e disposizioni generali

1. Ai fini di specificare le possibilità edificatorie da riconoscere alle aziende agricole per rispondere alle loro esigenze di sviluppo produttivo, tenendo conto delle differenti caratteristiche orografiche e paesaggistiche del territorio e delle conseguenti differenze dei modelli colturali praticati, le zone E sono suddivise in due sottozone, che tengono conto dei livelli di tutela paesaggistica introdotti con il Piano Regionale Paesistico e con il PTCP.
2. Si individuano quindi le seguenti sottozone:
  - a. Zone E1: zone agricole collinari;
  - b. Zone E2: zone agricole di interesse ambientale e paesaggistico.
3. Tutti gli interventi previsti nelle Zone E sono attuabili fermo restando il sovraordinato rispettati di tutti i vincoli di cui al Titolo 2, e le prescrizioni di cui al Titolo VII della L.R. n. 18/1983.
4. Per tutti gli interventi previsti nelle zone E, qualora riguardino edifici riconosciuti di valore storico-architettonico o testimoniale si richiama il rispetto delle disposizioni dell' Art.13 – Centri storici e manufatti e siti di interesse storico, artistico e documentario;
5. Per tutti gli altri interventi edilizi si richiama il rispetto delle disposizioni di carattere morfologico di cui al precedente art.27.
6. Le disposizioni normative del PRG, in applicazione degli obiettivi generali espressi nel PTCP con riferimento al territorio agricolo, sono volte a promuovere la produzione agricola, a salvaguardare l'integrità delle aziende agricole e a favorire la loro ricomposizione nella direzione di unità aziendali più ampie e competitive, a integrare le attività agricole con altre funzioni complementari compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione del territorio.

### Art. 83 - Definizioni preliminari

1. **Unità aziendale agricola** - Per 'unità aziendale agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini del PRG si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative), oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e successive modifiche..

L'unità aziendale costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

2. L'unità aziendale agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua quinquennale. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata congiuntamente da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate che evidenzia l'accettazione da parte del proprietario.

3. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati aziendali, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale meglio accessibile dalla viabilità pubblica; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse nei casi in cui i corpi aziendali già dotati di edifici, o quelli meglio accessibili, siano gravati vincoli restrittivi alla edificabilità, tali da ostacolare la possibilità di sviluppare in essi il centro aziendale.
4. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF).** Per superficie di un'unità aziendale agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
5. **Centro aziendale agricolo.** Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, utilizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.
6. **Imprenditore agricolo:** soggetto che rientra nella definizione di cui all'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228, iscritto al registro delle imprese.
7. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

#### **Art. 84 - Disposizioni generali per gli interventi di NC per usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, e1, e2, e4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive del volume (Vt) o della superficie complessiva (SC) di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato con titolo abilitativo rilasciato dopo la data del 12/04/1983 (entrata in vigore della L.R. n. 18/1983) è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente alla consistenza dell'edificio stesso.
3. Negli interventi di NC, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la consistenza degli edifici già costruiti.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, e viene registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, nel Pubblico Registro Immobiliare e sarà riportato, a cura del SUE, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in ambito agricolo, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di cui al comma 2 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
  - a. lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di cui al comma 2 in termini di terreni ed edifici;

- b. le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC e relativi terreni asserviti;
  - c. la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, il Vt (o la SC) legittimamente in essere.
6. In tutte le zone agricole gli imprenditori agricoli, oltre a quanto consentito ai sensi del presente Capo II del Titolo 6, possono comunque attuare sugli edifici esistenti tutto quanto consentito ai sensi del precedente Capo I.
7. Per tutti gli interventi ammessi ai sensi del presente Capo si richiama il rispetto delle disposizioni di carattere morfologico di cui agli artt. 12 ed 80 ai fini della tutela del paesaggio.

#### **Art. 85 – Interventi di NC per uso a1: abitazioni**

1. **Requisiti soggettivi.** La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).
2. **Parametri edilizi.** Nelle unità agricole già provviste di edificio abitativo sono ammessi interventi edilizi entro i seguenti limiti:
  - a. Vt edificabile in rapporto alla SF = 0,03 mc/mq fino a un massimo di mc. 800.
  - b. H max = m. 7,50 (max 2 piano fuori terra);
  - c. SF minima dell'unità aziendale = 1 ettaro.
3. In una un'unità agricola sprovvista di edificio abitativo la nuova costruzione di un edificio abitativo è ammessa, con gli stessi parametri edilizi di cui al comma 2, qualora sia verificata una delle seguenti condizioni:
  - a) l'unità agricola abbia una SF minima di 1 ettaro, abbia la medesima consistenza e conformazione che aveva in data 26/09/2002 (data di approvazione del previgente P.R.E.), e sia priva di edificio abitativo fin da tale data;
  - b) l'unità agricola abbia una SF minima di 1 ettaro ricadente in tutto o in prevalenza nella Zona E1, e risulti frutto di frazionamenti o vendite avvenuti fra la data del 26/09/2002 e la data di adozione delle presenti norme, purché tali frazionamenti o vendite non abbiano dato luogo alla formazione di unità agricole o appezzamenti di superficie inferiore a 1 ettaro e non abbiano dato luogo ad unità agricole o appezzamenti comprendenti edifici abitativi il cui volume non rispetti il rapporto massimo di 0,03 mc/mq rispetto alla SF;
  - c) l'unità agricola abbia una SF minima di 3 ettari, e risulti frutto di frazionamenti o vendite in data successiva al 26/09/2002, purché tali frazionamenti o vendite non abbiano dato luogo alla formazione di unità agricole o appezzamenti di superficie inferiore a 3 ettari e non abbiano dato luogo ad unità agricole o appezzamenti comprendenti edifici abitativi il cui volume non rispetti il rapporto massimo di 0,03 mc/mq rispetto alla SF.
4. Il Vt edificabile si intende comprensivo:
  - a. del volume ad uso abitativo o comunque con tipologia originaria abitativa già esistente nell'ambito dell'unità agricola;
  - b. del volume concesso in precedenza ad uso abitativo sui medesimi terreni, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.
5. Il Vt abitativo può essere distribuito in più alloggi, fino a un massimo di tre, qualora l'azienda sia condotta congiuntamente da più nuclei familiari ciascuno dei quali comprenda un IAP (imprenditore agricolo professionale).
6. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

#### **Art. 86 - Interventi di NC per uso e1: fabbricati di servizio all'agricoltura**

1. **Requisiti soggettivi.** La richiesta di permesso di costruire per interventi NC (anche in forma di ampliamento) per uso e1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo (art.6.2.2 comma 6).

**2. Parametri edilizi per unità aziendali ricadenti in tutto o in prevalenza nelle Zone E1:**

- a. Superficie fondiaria minima: 1 ha.
- b. SC (superficie complessiva) edificabile in rapporto alla superficie fondiaria = 75 mq/ha.
- c. SC massima edificabile = 600 mq.
- d. H max = 6 m. (comunque con un solo piano fuori terra); è fatta salva la possibilità di maggiori altezze per silos o impianti per esigenze produttive particolari;

**3. Parametri edilizi per unità aziendali ricadenti in tutto o in prevalenza nelle Zone E2:**

Si applicano gli stessi parametri di cui al comma 2 salvo che:

- a. Superficie fondiaria minima: 3 ha.

**4. Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

**Art. 87 - Interventi di NC per uso e2: impianti produttivi agricoli e allevamenti produttivi**

**1. Impianti e allevamenti di tipo aziendale** o interaziendale, ossia collegati e commisurati alla capacità produttiva dell'unità aziendale o delle unità aziendali interessate.

Per interventi edilizi riguardanti queste attività la richiesta deve essere presentata da un IAP (art. 6.2.2 comma 7).

Nelle zone E1 ed E2, fermo restando il rispetto di più restrittive norme di tutela di cui al Titolo 2 e alla Tavola dei vincoli, sono ammessi interventi edilizi per tali impianti con i seguenti limiti:

- a. SF minima dell'unità aziendale= 3 ettari, riducibile a 1 ettaro nel caso di allevamento ovi-caprini quando tale attività determina almeno l'80% del prodotto lordo vendibile dell'azienda;
- b. SQ max 25% del lotto di pertinenza (lotto che non potrà superare il 20% della superficie fondiaria dell'unità aziendale);
- c. H max = 6 m. (comunque con un solo piano fuori terra); è fatta salva la possibilità di maggiori altezze per silos o impianti per esigenze produttive particolari;
- d. distacco minimo da altri edifici = m 20;
- e. solo per gli allevamenti, distanza minima da abitazioni (salvo che facciano parte della medesima unità aziendale o siano di proprietà del richiedente medesimo): m. 50, incrementati a m. 100 nel caso di allevamenti suini;
- f. solo per gli allevamenti, distanza non inferiore a m. 300 dalle zone urbane residenziali (zone A, B e C), incrementati a m. 500 nel caso di allevamenti suini;
- g. altre distanze minime (dai confini, dalle strade): vedi al successivo Titolo 7.

**2. Impianti di tipo industriale e allevamenti zootecnici intensivi** non collegati alla produzione delle unità aziendali o comunque eccedenti la capacità produttiva delle stesse.

Per interventi edilizi riguardanti queste attività non è prescritto il requisito soggettivo di IAP da parte del richiedente.

Nelle zone E1, fermo restando il rispetto di più restrittive norme di tutela di cui al Titolo 2 e alla Tavola dei vincoli, sono ammessi interventi edilizi per tali impianti con i medesimi limiti di cui al comma 1.

Nelle zone E2 non è ammesso l'insediamento ex-novo di attività di questo tipo. Per gli impianti o allevamenti già in essere sono ammessi interventi edilizi con i medesimi limiti di cui al comma 1.

**3. Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato, comprensivo di atto d'obbligo riguardo al vincolo di destinazione d'uso nel caso di realizzazione di un allevamento ex-novo o di ampliamento; intervento edilizio diretto negli altri casi.

**Art. 88 - Interventi per uso e3: attività agrituristiche.**

**1.** Per attività agrituristiche sono ammessi interventi di recupero e riuso di edifici esistenti, secondo quanto consentito negli artt. 6.1.1, 6.1.2 e 6.1.4.

2. Gli imprenditori agricoli, singoli o associati, possono inoltre realizzare in zona agricola aree sommariamente attrezzate per agri-campeggi ai sensi e nei limiti dalla L.R. n.57/79 art. 9 e della L.R. n. 217/83 art. 7.
3. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

**Art. 89 - Interventi per uso e4: serre fisse.**

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC per uso e4 può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP art. 6.2.2 comma 7).
2. Parametri edilizi:
  - a. SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
  - b. IF max = 0,35 mq/mq;
3. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
4. Non è soggetta alle limitazioni di cui sopra la realizzazione di coperture a serra di carattere stagionale ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art. 6 comma 1 lettera e).

## TITOLO 7 – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE MINIME

### Art. 90 - Distanze minime dai confini (D)

1. **Riferimenti normativi sovraordinati.** D.I. 2/04/1968 n.1444; Codice Civile.
2. **Definizione e misura.** Per gli edifici si veda l'Allegato A, definizione n. 30. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
3. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del PRG relative a specifiche zone o sottozone, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.
4. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo comunque il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quei manufatti, o impianti (o parti di edifici) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture.

### Art. 91 - Distanza dal confine di proprietà

1. Negli interventi MO, MS, RC, nonché negli interventi RE nei quali non venga modificata la distanza (D) dal confine, e non venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine aumentandone la larghezza o l'altezza:
  - D = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
2. Negli interventi RE su edifici posti a distanza dal confine inferiore a m. 5,00, nei quali venga modificata la distanza dal confine, o venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza
  - D non inferiore al valore preesistente per la parte di sagoma non modificata;
  - D non inferiore a m. 5 per le parti che vanno ad incrementare il fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza.
3. Negli interventi NC, nonché negli altri casi di interventi RE:
  - D non inferiore a m. 5,00;
    - a. è consentito costruire con valori di D inferiori a m. 5,00 fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire in aderenza sul confine previo accordo costitutivo di servitù (o equivalente) sottoscritto con il confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari, o, in alternativa, preliminare di atto di servitù per scrittura privata registrata. In entrambi i casi questi documenti devono essere allegati alla richiesta del titolo abilitativo. Il preliminare di servitù dovrà contenere l'espressa previsione che l'atto definitivo venga formalizzato entro sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo. L'atto definitivo dovrà essere inoltrato all'Amministrazione Comunale;
    - b. quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di NC o RE sul confine (così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso) senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine, la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo con il confinante nelle forme di cui sopra.
4. **Distanza da confine con aree pubbliche.** Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali e dai parcheggi di urbanizzazione primaria, si applicano i precedenti commi, salvo che non sono ammissibili le possibilità ivi ammesse tramite accordo costitutivo di servitù.

5. Per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento non è prevista nessuna distanza minima degli edifici. Nel quadro del procedimento di approvazione di un PUA, ovvero su parere favorevole della Giunta Comunale nel caso di intervento diretto, possono essere ammissibili distanze inferiori o nulle dal confine di aree che con il medesimo intervento vengano cedute ad uso pubblico anche per funzioni diverse dal parcheggio, quali aree a verde o per altri servizi.

#### **Art. 92 - Distanza dalle sedi stradali (D)**

1. **Riferimenti normativi.** D.lgs. 30/04/1992 n. 285 "Codice della Strada", D.P.R. 16/12/1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada".
2. Ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento applicativo <sup>1</sup>, e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive prescritte dal PRG o PUA approvati, nel caso di area privata a confine

---

<sup>1</sup> Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)*

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
  2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
    - 60 m per le strade di tipo A;
    - 40 m per le strade di tipo B;
    - 30 m per le strade di tipo C;
    - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
    - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
  - 2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
    - 30 m per le strade di tipo A;
    - 20 m per le strade di tipo B;
    - 10 m per le strade di tipo C;
  - 2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
  - 2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
    - 5 m per le strade di tipo A, B;
    - 3 m per le strade di tipo C, F;
  - 2quinquies. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza

con sede stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, negli interventi di NC di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- c. m. 10 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede <sup>2</sup> maggiore di m. 15;
  - d. m. 7,5 per le strade urbane aventi una larghezza compresa fra m.7 e m. 15;
  - e. m. 5 per le altre strade urbane aventi una larghezza inferiore a m. 7.
3. Per gli edifici preesistenti, gli ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento possono derogare dalle misure suddette. Negli interventi di RE di edifici che si trovino a distanza dal confine stradale inferiore alle misure di cui al comma 2, tale distanza può essere confermata o aumentata, anche senza arrivare a rispettare le misure minime suddette.
5. E' ammesso non rispettare le distanze minime di cui al comma 2:
- a. sulla base di Piani urbanistici attuativi,
  - b. in caso di sopraelevazione o ampliamento, mantenendo la distanza preesistente.

Sono applicabili inoltre le deroghe di cui all' Art. 95 - Deroghe alle distanze.

### Art. 93 - Distanza minima fra edifici

- 1 Nelle nuove costruzioni, il distacco minimo da rispettare fra due edifici non aderenti, non facenti parte del medesimo lotto, è di m. 3,00.

---

superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

#### Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

##### *(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)*

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a. nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;
- b. nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

#### Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

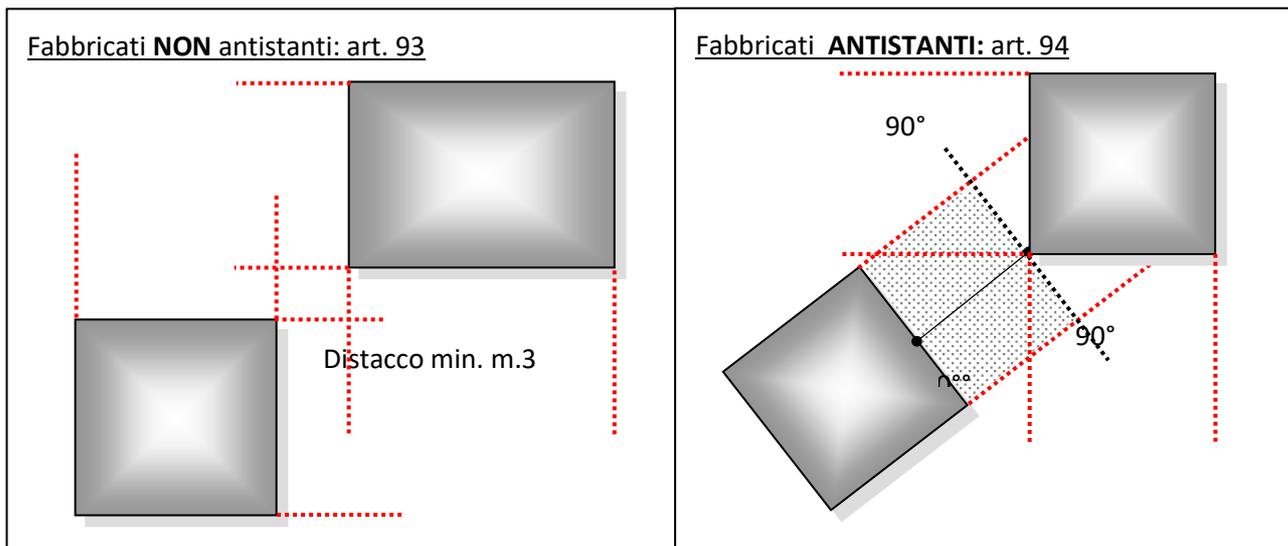
##### *(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)*

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 30 m per le strade di tipo A;
  - 20 m per le strade di tipo D.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:
  - 30 m per le strade di tipo A;
  - 20 m per le strade di tipo D ed E;
  - 10 m per le strade di tipo F.
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - 3 m per le strade di tipo A;
  - 2 m per le strade di tipo D.
5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

<sup>2</sup> Per sede stradale, ai sensi del Codice della Strada, si deve intendere tutta l'area entro i confini stradali, ossia comprensiva di marciapiedi, cunette, scarpate e ogni altra pertinenza dell'infrastruttura stradale.

#### Art. 94 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici

1. Si considera parete antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto o porzione di prospetto per tutti i punti del quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente.



2. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici, la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto<sup>3</sup>. Nella misura della distanza fra pareti antistanti di due edifici devono essere considerati (diversamente dalla distanza dai confini) gli sporti anche inferiori a m. 1,50, qualora costituiscano punti di affaccio fruibili (quali i balconi o i bow-window).
3. Fatte salve diverse esplicite regolamentazioni del PRG o del PUA vigenti, la distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi.
4. Negli interventi MO, MS, RC, nonché negli interventi RE nei quali non venga modificata la sagoma del fronte prospiciente:
  - a. D = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
5. Negli interventi di NC e negli interventi RE diversi dal comma precedente:
  - a. D maggiore o uguale a m. 10,00, e maggiore o uguale all'altezza (Hf) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m.
6. Negli interventi di NC in caso di edifici a gradoni, la distanza fra pareti D varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 5 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
7. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 5, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 5 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

<sup>3</sup> Se la facciata dell'edificio in quel punto fosse costituita da una superficie curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).

8. Nei casi di cui al comma 5, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 3,00.
9. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 95 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 7.2, 7.3, 7.4 e 7.5 relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e dal D.M. 2/04/1968 n.1444, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a. edifici e impianti di interesse pubblico;
  - b. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del presente RE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti Artt. 7.2, 7.3 e 7.4 e 7.5 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dalla Commissione Edilizia e dal responsabile del procedimento.

#### **Art. 96 – Salvaguardie**

1. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le SCIA presentate anteriormente alla data di adozione della presente variante generale al PRG, sono fatti salvi, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge; sono comunque ammesse anche varianti non essenziali a tali titoli abilitativi.
2. I suddetti titoli abilitativi devono invece essere verificati in caso di proroga della loro validità e non sono prorogabili se in contrasto con il PRG.
3. In relazione ai presupposti per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi del C. 3, art. 12, DPR 380/2001, qualora l'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire sia in contrasto con le previsioni del PRG adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa privata già approvati e convenzionati alla data di adozione del PRG rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia.
5. Possono essere approvate Varianti ai PUA di iniziativa privata in corso di attuazione:
  - a. a condizione che la variante non incrementi la potenzialità edificatoria complessiva e rispetti le disposizioni di tutela di cui al Titolo 2;
  - b. oppure a condizione che la Variante adegui compiutamente il PUA a tutte le disposizioni del PRG vigente.
6. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica mantengono pure la loro validità per la durata stabilita dalla legislazione in materia, fatto salvo specifico provvedimento comunale di abrogazione o sostituzione.

7. Nelle presenti Norme, qualunque riferimento ad una specifica disposizione sovraordinata (nazionale o regionale), si deve intendere riferito al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.
8. In caso di discordanza tra il perimetro delle aree soggette vincolo paesistico ex lege 1497/1939 come rappresentato alla tav. 5 “Sistema delle conoscenze – Tavola dei vincoli storici, paesaggistici, ambientali e infrastrutturali” e quello individuato alla planimetria allegata al D.M. 25 gennaio 1984 è prevalente quest’ultimo perimetro.
9. In caso di discordanza tra le perimetrazioni di zone soggette piani attuativi adottati o approvati antecedentemente all’adozione del PRG e le perimetrazioni riportate alla tav. 1 “progetto PRG – zonizzazione” sono prevalenti, rispetto agli elaborati del PRG, le prime.

## ALLEGATO

### Definizioni Tecniche Uniformi Nazionali

Si riportano di seguito le definizioni tecniche uniformi di cui all'A Allegato A del Regolamento Edilizio-Tipo nazionale, adottato con Accordo tra Governo, regioni e Comuni ai sensi dell'art.9 comma 2 lettera c) del D.Lgs 28/08/1997 n.281, eventualmente integrate, ove opportuno, con chiarimenti o specificazioni ( queste ultime sono evidenziate *in corsivo per differenziarle rispetto al testo nazionale*)

VOCI	ACRO NIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. <i>Nel caso si dimostri, a seguito di rilievo topografico, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</i>
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. <i>Nel caso si dimostri, a seguito di rilievo topografico, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</i>
3-Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. <i>Nel caso del presente PRG è data, a seconda dei casi:</i> - dal rapporto fra il Volume $V_t$ e la $ST$ ( $V_t/ST$ ) quando espresso in $mc/mq$ ; - dal rapporto fra la Superficie Complessiva $SC$ e la $ST$ ( $SC/ST$ ) quando espresso in $mq/mq$ .
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. <i>Nel caso del presente PRG è data, a seconda dei casi:</i> - dal rapporto fra il Volume $V_t$ e la $SF$ ( $V_t/SF$ ) quando espresso in $mc/mq$ ; - dal rapporto fra la Superficie Complessiva $SC$ e la $SF$ ( $SC/SF$ ) quando espresso in $mq/mq$ .
5 - 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. <i>In particolare si ha un aumento del carico urbanistico in caso di:</i> - incremento della Sup. utile ( $SU$ ) a parità di destinazione d'uso; - mutamento della destinazione d'uso quando il nuovo uso richieda maggiori dotazioni territoriali rispetto all'uso precedente
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano <i>in relazione ad un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.</i>

7-Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza ( <i>si considerano tutte le porzioni dell'edificio, ivi comprese quelli interrati</i> ).
8 - Superficie coperta	SQ	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.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT o IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	St	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. (La St comprende quindi anche la superficie di logge, balconi, porticati, e inoltre tettoie se di profondità superiore a m. 1,50
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	<p>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, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali (<i>se non gravati da servitù di uso pubblico</i>);</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze (<i>queste ultime quando non siano 'lastrici solari', ossia sino di uso esclusivo e accessibili direttamente da vani abitabili</i>);</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato o seminterrato e i relativi corridoi di servizio; <i>le cantine al primo piano fuori terra purché abbiano altezza utile inferiore a m. 2,40</i>;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili, per le sole porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80 (ad esclusione dei sottotetti costituenti pertinenza esclusiva di una unità immobiliare abitativa <i>ed aventi un rapporto di illuminazione superiore a un cinquantesimo</i>, che per le porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80, costituiscono superficie utile);</li> <li>• <i>i sottotetti aventi accesso esclusivamente dalle parti comuni di edificio condominiale, per le sole parti con altezza utile maggiore o uguale a m.1,80</i>;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli (<i>autorimesse e posti auto coperti</i>) ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere , i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.</li> </ul> <p><u>Sono esclusi</u> dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile: .</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</i></li> <li>• <i>gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</i></li> <li>• <i>le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</i></li> <li>• <i>i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</i></li> <li>• <i>e tettoie con profondità inferiore a m 1,50, e le pensiline;</i></li> <li>• <i>i tetti verdi non praticabili;</i></li> <li>• <i>i sottotetti non praticabili, ossia con solaio non portante;</i></li> <li>• <i>lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;</i></li> <li>• <i>i pergolati a terra;</i></li> <li>• <i>le porzioni di locali con altezza utile inferiore a m. 1,80;</i></li> <li>• <i>i vani tecnici, di cui alla successiva definizione n.31;</i></li> </ul> <p><i>Per parti comuni si intendono quelle così definite al Catasto in quanto al servizio di più unità immobiliari.</i></p>
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. <i>le logge e i porticati.</i>
19-Volume totale o volumetria-complessiva	Vt	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. <i>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</i>
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 -Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27-Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota <i>media</i> del terreno posta in aderenza

		all'edificio <i>come</i> prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla <i>quota media della</i> linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28-Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29-Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti ( <i>travi ricalate, travetti, punti singolari</i> ). Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. <i>Ai fini della individuazione degli spazi non costituenti SU o SA (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti.</i> <i>Ai fini del rispetto dei requisiti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</i>
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). <i>Sono vani tecnici inoltre le intercapedini tecniche, i serbatoi, le canne fumarie e di aerazione.</i>
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. <i>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</i>
32 bis – Unità edilizia		<i>Unità tipologico-funzionale ricomprende un edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto: edifici accessori pertinenziali, recinzione, pavimentazioni, aree a verde.</i>
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si

		sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura, <i>non praticabile</i> , posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 -Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42-Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
43 - Pergolato		<i>Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante, ovvero incannicciati o teli non impermeabili a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.</i>