PRG

Piano Regolatore Generale

Comune di Sant'Omero
Via Vittorio Emanuele II n°1 – 64027 - Sant' Omero (TE)

Fase: **Approvazione Definitiva**

Luglio 2026

Oggetto: elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE A.2

Studio MdA
architetti associati

prof. arch. Marco D'ANNUNTIIS

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori PROVINCIA DI TERAMO
Marco D'ANNUNTIIS
N. 279
Sez. A/a
Architetto

collab. arch.jr. Andrea Palmieri

IL SINDACO: Dott. Avv. Andrea Luzii

Assessore all'Urbanistica: Dott. Avv. Adriano Di Battista

Il Responsabile del Procedimento: Dott. Ing. Sandro Marcellini

Delibera di Adozione Nuovo PRG	***DCC N°12** del **12/03/2024***
Delibera Controdeduzioni	***DCC N°34** del **18/11/2025***
Determini conclusione VAS	***Det. n° 50 del 26/06/2026***
Conferenza dei Servizi	***Det. n° 51 del 26/06/2026***
Delibera di Approvazione Definitiva Nuovo PRG	***DCC N°34 del 22/10/2026***

REGIONE ABRUZZO
Comune di SANT'OMERO
Provincia di TERAMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Luglio 2026

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI 7

CAPO I° - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE 7
Art. 1: Oggetto 7
Art. 2: Ambito d'applicazione 7

CAPO II° - EFFICACIA 9
Art. 3: Validità 9
Art. 4: Efficacia 9
Art. 5: Vincoli territoriali diversi 9
Art. 6: Prescrizioni di carattere generale 10
Art. 7: Immobili esistenti in contrasto con il PRG o con vincoli di carattere ambientale; titoli edificatori rilasciati alla data d'adozione del PRG 11
Art. 8: Decadenza 12
Art. 9: Interventi di protezione dell'ambiente 12

TITOLO II° - PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED EDILIZIE 15

CAPO I° - PARAMETRI URBANISTICI 15
Art. 10: Definizioni e parametri urbanistici 15

CAPO II° - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI 18
Art. 11: Sagoma 18
Art. 12: Superfici 19
Art. 13: Rapporto di copertura - Rc - Superficie fondiaria - Sf 22
Art. 14: Altezze 22
Art. 15: Volumi 24
Art. 16: Distanze 24
Art. 17: Definizioni per interventi in zona agricola 26
Art. 18: Utilizzazione degli spazi interni 28
Art. 19: Requisiti minimi degli alloggi e dei locali 28
Art. 20: Ulteriori definizioni e prescrizioni 29

CAPO III° - URBANIZZAZIONI E STANDARDS 32
Art. 21: Opere di urbanizzazione 32
Art. 22: Dotazione di spazi pubblici 32
Art. 23: Disciplina dei parcheggi 33

CAPO IV° CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI 37
Art. 24: Definizione degli usi 37

TITOLO III° DISCIPLINA URBANISTICA 43

CAPO I° - CARATTERI GENERALI DEL PRG 43
Art. 25: Elaborati del PRG 43
Art. 26: Modalità di attuazione del PRG 44
Art. 27: Monitoraggio dell'attuazione del PRG 44
Art. 28: Potenzialità edificatoria delle aree 44

CAPO II° - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 46
Art. 29: Definizione e tipologia degli strumenti 46
Art. 30: Intervento diretto 46
Art. 31: Intervento indiretto 47
Art. 32: Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti 50

TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI 52

CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE. Criteri e parametri di intervento 52
Art. 33: Ambiti a destinazioni prevalenti 52
Art. 34: Divisione del territorio comunale in zone omogenee 52

CAPO II° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A". Ambiti ambientali e culturali 54
Art. 35: Zone "A"- Definizioni e obiettivi 54
Art. 36: Norme generali per le zone "A": interventi ammessi, modalità di attuazione 55
Art. 37: Prescrizioni generali per le Zone "A": stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974 57

Art. 38: Prescrizioni generali per le Zone "A": altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali 58
Art. 39: SottoZona "A1" - Centro Antico 59
Art. 40: SottoZona "A2" - Edifici e complessi di valore architettonico e monumentale 60
Art. 41: SottoZona "A3" - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale; 60
Art. 42: SottoZona "A4" - Aree di interesse archeologico 62

CAPO III° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B". Ambiti edificati di recente formazione a prevalente destinazione residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie 63
Art. 43: Zone "B" - Definizioni e obiettivi 63
Art. 44: Norme generali per le zone "B" 63
Art. 45: SottoZona "B1" - Insediamento intensivo 66
Art. 46: SottoZona "B2" - Insediamenti estensivi 67
Art. 47: SottoZona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento 67
Art. 48: SottoZona "B4" - Insediamenti a disegno unitario esistenti 68

CAPO IV° - AMBITI DI TRASFORMAZIONE "C". Ambiti di configurazione e riqualificazione urbana idonei al soddisfacimento del fabbisogno residenziale 69
Art. 49: Zone "C" - Definizioni e obiettivi 69
Art. 50: Norme generali per le Zone "C" 69
Art. 51: SottoZona "C1" - Espansione residenziale pubblica 70
Art. 52: SottoZona "C2" – Espansione residenziale privata 70

CAPO V° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D". Ambiti destinati ad attività economiche 73
Art. 53: Zone "D" - Definizioni e obiettivi 73
Art. 54: Norme generali per le Zone "D" 73
Art. 55: SottoZona "D1"- Insediamenti produttivi a carattere industriale/artigianale 74
Art. 56: SottoZona "D1.a" - Industriale/artigianale di completamento 74
Art. 57: SottoZona" D1.b" – Industriale/artigianale di nuova formazione 77
Art. 58: SottoZona "D2" - Insediamenti artigianale/ commerciale/ direzionale 79
Art. 59: SottoZona "D3" - Insediamenti turistici 80
Art. 60: SottoZona "D3.a" - Strutture turistico - ricettive e alberghiere 80
Art. 61: Sottozona "D3.b" – Strutture ricettive all'aria aperta 81
Art. 62: Sottozona "D4" - Impianto di lavorazione di inerti per l'edilizia 81

CAPO VI° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" - Zone agricole del territorio rurale 83
Art. 63: Zone "E"- Definizioni e obiettivi 83
Art. 64: Norme generali per le Zone "E" 83
Art. 65: Interventi e soggetti attuatori 85
Art. 66: Nuove costruzioni rurali 85
Art. 67: Interventi sul patrimonio edilizio esistente 86
Art. 68: Strumenti di attuazione nelle zone "E" 89
Art. 69: Intervento edilizio diretto - PSA – Atti d'impegno 90
Art. 70: Potenzialità edificatoria in zona "E" 90
Art. 71: SottoZona "E1"- Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale 91
Art. 72: SottoZona "E1.a" - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico 91
Art. 73: SottoZona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale 92
Art. 74: SottoZona "E2" - Produzione agricola 94
Art. 75: SottoZona "E3" - Area agricola per il riordino degli insediamenti 94
Art. 76: SottoZona "E4" - Area agricola di contatto con il territorio urbanizzato 95
Art. 77: Annullato 96
Art. 78: Zona "E5" - Nuclei rurali e aree agricole di supporto e concentrazione 96

CAPO VII° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F". Zone destinate a verde urbano, attrezzature e impianti di interesse generale 98
Art. 79: Zone "F" – Definizioni e obiettivi 98
Art. 80: SottoZona "F1" - Aree destinate a verde urbano 98
Art. 81: SottoZona "F1.a" - Verde pubblico e attrezzato 99
Art. 82: SottoZona "F1.b" - Verde privato 99
Art. 83: SottoZona "F2" – Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico 100
Art. 84: SottoZona "F2.a" – Attrezzature pubbliche e di interesse generale 101
Art. 85: SottoZona "F2.b"- Attrezzature tecnologiche 102
Art. 86: SottoZona "F2.c"- Aviosuperficie 103
Art. 87: SottoZone "F3": Infrastrutture e servizi per la mobilità 103
Art. 88: SottoZona "F3.a": Strade 104
Art. 89: Sottozona "F3.b": Attrezzature di servizio alla mobilità 105
Art. 90: Sottozona "F3.c": Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico 105
Art. 91: SottoZona "F3.d": Aree di sedime delle infrastrutture territoriali: 105
Art. 92: SottoZona "F3.e": Pista ciclo-pedonale 106

CAPO VIII° - PERIMETRI 107
Art. 93: Perimetro del territorio urbanizzato 107
Art. 94: Ambiti a Disegno Unitario 107

Art. 95: ARPE : Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive 107
Art. 96: APP_ Ambiti per Programmi Produttivi 108
Art. 97: Ambiti soggetti a Progetto Unitario (APU) 108
Art. 98: ATR - Ambiti per il Turismo Rurale 109

TITOLO V° - NORME FINALI 111

CAPO I° - VINCOLI E LIMITAZIONI 111
Art. 99: Prescrizioni e vincoli territoriali diversi 111
Art. 100: Emergenze architettoniche e percettive 112
Art. 101: Vincolo archeologico 112
Art. 102: Vincolo Idrogeologico 113
Art. 103: Rispetto cimiteriale 113
Art. 104: Fascia di rispetto extraurbana 114
Art. 105: Vincoli 115
Art. 106: Cave e torbiere 116
Art. 107: Discarica e piattaforma ecologica 116
Art. 108: Realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili 116

CAPO II° - NORME TRANSITORIE E FINALI 119
Art. 109: Norme transitorie 119
Art. 110: Norme finali 119

TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I° - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1: Oggetto

1. Il presente Piano Regolatore Generale disciplina e governa l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale di Sant'Omero ai sensi della L.U.N. n°1150/1942 e sue successive modifiche ed integrazioni (L. 765/67 e 1187/68), della L. 167/62, della L. 865/71, della L. 10/77, della L. 457/78, della L. 1497/39 e della LR. n° 58/2023, nonché delle altre Leggi nazionali e regionali in materia.
2. Le previsioni del Piano Regolatore Generale si applicano all'intero territorio comunale ed hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione, a esclusione delle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio, per le quali valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.
3. Gli obiettivi e le previsioni del Piano Regolatore Generale sono formulati in armonia con quanto previsto da:
    a. Vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi;
    b. Previsioni e prescrizioni derivanti da strumenti di pianificazione territoriale sovracomunali.
4. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero è costituito dagli elaborati elencati al successivo Titolo III – Disciplina Urbanistica - e dalle presenti Norme Tecniche d'attuazione.
5. Nelle norme che seguono vengono usate abbreviazioni o sigle da assumere per il significato di seguito precisato:
    6. *N.T.A. :* Norme Tecniche di Attuazione
    7. *REC:* Regolamento Edilizio Comunale
    8. *TU: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e successive modifiche ed integrazioni.*
    9. *TU (BBCCAA): testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali vigente (Dlgs 42/2004).*
    10. *PdC:* Permesso di Costruire
    11. *SCIA*: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
    12. *CILA:* Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

Art. 2: Ambito d'applicazione

1. Le previsioni del PRG si applicano all'intero territorio comunale e a ogni opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso nel territorio comunale di Sant'Omero.
2. Oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale:
    a. è regolata dalle prescrizioni di carattere generale del Piano Regionale Paesistico e del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, le cui norme - anche se non materialmente trascritte - fanno parte integrante delle presenti N.T.A.;
    b. è disciplinata dalle presenti N.T.A., dal Regolamento Edilizio Comunale, da leggi, decreti e re-

golamenti nazionali e regionali in materia;

c. è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, o alla certificazione della conformità legale dell'intervento alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, al Regolamento Edilizio Comunale, a leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia da parte di un progettista abilitato, nei modi di legge;
d. sono soggette ad autorizzazione temporanea le opere su suolo pubblico o privato relative ad attività stagionali; in ogni caso esse non sono da considerarsi opere precarie in quanto vanno garantite per le stesse le condizioni di sicurezza, funzionalità e qualità dell'inserimento ambientale riferibili all'attività esercitata.

3. Per quanto non espressamente normato, l'organo competente, in sede di rilascio di Permessi di Costruire e di Autorizzazioni, interpreta e applica le presenti norme.
4. Per l'applicazione delle norme sulle distanze minime da tenere nell'edificazione, indicate negli articoli successivi, si considerano anche i confini, le strade, i fabbricati, i centri abitati dislocati nei territori dei Comuni confinanti.
5. Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposito Permesso di Costruire o presentare apposita Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, ottemperando agli oneri, se dovuti, determinati in base alla legislazione regionale vigente in materia. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
6. Per quanto non specificato, si applicano le leggi statali e regionali nei testi vigenti, e segnatamente:
   - Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n°380 aggiornato con DL 27 dicembre 2002 n°301 convertito con Legge n° 185 del 2002;
   - L 17/8/42 n°1150;
   - Il D.lgs 42/2004;
   - Legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
   - D.M. 14 gennaio 2008 - nuove norme tecniche per le costruzioni;
   - LR 12/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";
   - LR 10/2011 "Norme sull'attività edilizia";
   - Legislazione sul contenimento dei consumi energetici; D.Lgs 30 maggio 2008 n. 115 art. 11; D.P.R. 22 aprile 2009, n. 59;
   - LR 16/2009, art. 16, (intervento regionale a sostegno del settore edilizio);
   - Legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
   - Legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

CAPO II° - EFFICACIA

Art. 3: Validità

1. Il PRG, in base a quanto specificatamente previsto dalla L.R. 18/83 nel testo vigente, ha validità decennale dalla data di approvazione. Tuttavia, ai sensi dell'art.39, comma 2 della nuova Legge Urbanistica Regionale n.58/2023, i Comuni sono tenuti a redigere entro 48 mesi dall'entrata in vigore della stessa il nuovo Piano Urbanistico Comunale (PRG) secondo le nuove disposizioni della stessa che all'art. 39 comma 2 ne stabilisce l'efficacia delle previsioni a tempo indeterminato.
2. Nelle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.
3. In caso di mancata corrispondenza tra norma scritta ed elaborato grafico prevale sempre la norma scritta.
4. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del PRG in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.
5. Con l'entrata in vigore del PRG sono abrogate le disposizioni degli strumenti urbanistici previgenti ed ogni altra disposizione incompatibile.

Art. 4: Efficacia

1. Ai sensi dell'art. 100 comma 4 della L.R. 58/2023, il presente PRG e la relativa Normativa Tecnica sono soggetti alla procedura di formazione di cui agli artt. 10 e 11 della LR 18/83 e sono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Il PRG e la relativa Normativa Tecnica entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. della delibera di approvazione definitiva.
3. L'adozione del presente PRG comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.
4. Le previsioni di Piano s'intendono integrate a tutti gli effetti da vincoli, limitazioni e prescrizioni scaturiti da provvedimenti legislativi e regolamenti amministrativi, da previsioni dei Piani sovra-ordinati, nonché da Piani Attuativi e Programmi espressamente richiamati.
5. Le aree soggette a Piani Attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del presente PRG sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro scadenza di legge, salvo quanto disposto dalle presenti Norme. Alla scadenza di Piani Attuativi, qualora non attuati, il Consiglio Comunale può concedere congrua proroga previa opportuna motivazione o procedere all'esproprio delle aree residue.

Art. 5: Vincoli territoriali diversi

1. Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del PRG, hanno efficacia vincoli e limitazioni all'edificabilità apposti dagli Enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per: depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc., nonché vincoli e prescrizioni ad efficacia diretta derivanti da Pianificazioni sovra-ordinate (PPR, PTP, PAI, PSDA, ecc.) come meglio specificato nel Titolo V – Norme Finali delle presenti *N.T.A.*

Art. 6: Prescrizioni di carattere generale

1. Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione del PRG, dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, in esecuzione del PRG
2. Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme - le procedure tecniche e amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.
3. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono su quelle riportate nel REC e su ogni altra norma regolamentare comunale.
4. Le aree sulle quali insistono costruzioni legittimamente realizzate prima dell'adozione del PRG ovvero regolarizzate ai sensi delle diverse Leggi di sanatoria, possono essere eventualmente frazionate purché i nuovi lotti assegnati alle costruzioni preesistenti siano tali da rispettare le prescrizioni delle presenti N.T.A., in particolare per quanto riguarda gli indici urbanistici ed edilizi. In alternativa è ammesso il vincolo di aree nella quantità stabilita dalle N.T.A. per la quantità di superficie utile esistente, compresa quella per eventuali ampliamenti. La richiesta di concessione edilizia, in ogni caso, deve essere accompagnata dalla dichiarazione di un tecnico abilitato con la quale quest'ultimo asseveri che sono state rispettate le norme urbanistiche e che, a partire dalla data di adozione del nuovo PRG l'area interessata non ha concorso all'espressione di altro potenziale edificatorio.
5. Nelle zone residenziali sono vietate destinazioni d'uso che provochino rumori molesti, esalazioni nocive, odori sgradevoli ed effluenti liquidi e solidi inquinanti.
6. In tutto il territorio comunale devono comunque essere evitati pericoli di inquinamento delle acque, del suolo e dell'atmosfera, nonché devono essere neutralizzate le fonti di inquinamento mediante l'adozione di opportuni provvedimenti finalizzati al rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. n°152/1999 e s.m.i. e delle leggi nazionali e regionali promulgate in materia.
7. Sono consentite deroghe alle prescrizioni del presente PRG nei limiti e nei termini previsti dalla legislazione vigente, e in particolare dall'art. 41 quater della L 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni.
8. Per gli edifici residenziali monopiano esistenti alla data di adozione del presente PRG, regolarmente realizzati o condonati, è ammessa la soprelevazione – per massimo un piano – in deroga ai parametri urbanistici stabiliti nelle varie zone, eccetto la distanza minima tra fabbricati che in ogni caso deve essere maggiore di H/2 e comunque non inferiore a ml. 10,00. Tale soprelevazione deve essere contenuta entro l'ingombro planimetrico del fabbricato esistente e l'altezza massima consentita, fatte salve le norme del Codice Civile, fermo restando che la superficie edificabile (Se) complessiva dell'intero edificio a intervento avvenuto, non superi 250 mq. Per edificio monopiano è da intendersi qualsiasi unità immobiliare o porzione di essa con destinazione residenziale avente un solo piano sporgente dal piano di campagna.
9. In tutte le zone territoriali omogenee di tipo B, C ed E sono consentite le deroghe previste dalla L.R. 36/2004 "Interventi in favore delle esigenze abitative delle persone portatrici di gravi handicap" i cui contenuti e procedure – anche se non trascritti - fanno integralmente parte delle presenti N.T.A.
10. I marciapiedi e i camminamenti da realizzarsi sulle proprietà private contermini le strade e le aree pubbliche e private possono essere realizzati fino al confine stradale o privato e non possono avere un altezza fuori terra superiore a cm. 25.
11. In caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti è consentito in tutte le zone omogenee la demolizione e ricostruzione degli edifici alle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.
12. Durante il periodo di validità dei titoli autorizzativi di trasformazioni edilizie, nell'area di can-

tiere è consentita l'istallazione di strutture rimovibili quali containers, baracche, roulottes, gru, ecc., anche in deroga alle distanze e senza la necessità di ulteriori autorizzazioni.

13. Le dimensioni dei lotti minimi d'intervento previsti dalle presenti norme non sono applicabili per lotti frazionati antecedentemente alla data di adozione delle stesse.
14. In tutte le zone omogenee a eccezione delle Zone "A" ed "E" è ammessa l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabili e l'esecuzione delle eventuali opere edilizie necessarie, compresa l'installazione dei pannelli solari sugli edifici o su altre strutture, rientra tra le attività di edilizia libera e non richiede atti di assenso preventivi. Gli impianti che necessitano di ancoraggio stabile al terreno possono essere realizzati a una distanza dai confini e dai fabbricati di proprietà di ml.5,00, misurati dal sostegno del pannello.
    Ai sensi dell'art. 9, comma 1 del D.L. n. 17/2022 (cd. "Decreto Energia"), come convertito dalla legge n. 34/2022, nei centri storici identificati come Zone "A" dal PRG, l'installazione dei pannelli solari sugli edifici o su altre strutture rientra tra le attività di edilizia libera e non richiede atti di assenso preventivi qualora avvenga con pannelli integrati nelle coperture non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici.
    Al fine di preservare il suolo agricolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, la realizzazione di impianti fotovoltaici nelle Zone "E" è regolamentata dal comma 15 del successivo Art. 62: Norme *generali per le Zone "E".*
15. In ogni nuova costruzione avente più di 4 alloggi devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, possibilmente nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada. Il contenitore deve poggiare su una piattaforma impermeabile e munita di presa d'acqua per il lavaggio.

Art. 7: Immobili esistenti in contrasto con il PRG o con vincoli di carattere ambientale; titoli edificatori rilasciati alla data d'adozione del PRG

1. Gli immobili o loro parti in contrasto con il PRG sono quelli esistenti alla data d'adozione del PRG che, per struttura e/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme di zona. Essi potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.
2. Gli edifici esistenti legittimamente costruiti alla data d'adozione del PRG, a eccezione di quelli su cui gravano vincoli predisposti all'espropriazione oppure vincoli di conservazione e di salvaguardia ambientale, aventi superficie edificabile complessiva superiore a quella consentita dalle specifiche norme di zona - desunta sulla base delle definizioni delle presenti N.T.A. e del REC - possono conservare la superficie edificabile e cubatura preesistente anche in caso di demolizione e ricostruzione a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti e, qualora le distanze dai confini e dai fabbricati siano inferiori a quelle consentite dalle presenti norme, purché le pareti che si affacciano su detti fronti siano cieche. Nel caso in cui sia possibile rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalle norme, ovvero si renda necessario reperire spazi di uso pubblico – ivi compresi quelli per allargamenti stradali – o si pongano esigenze connesse al rispetto di vincoli, è possibile prevedere la traslazione degli ingombri a terra, comunque nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra edifici e delle altezze massime consentite per la sottozona in cui insiste il fabbricato.
3. Nel caso di edifici preesistenti la superficie edificabile complessiva realizzabile, considerata secondo quanto previsto al successivo art. 12 comma 2, potrà essere alternativamente desunta o dalla superficie lorda esistente oppure dai rapporti: volume esistente/3 in caso di destinazione d'uso residenziale ; volume esistente/3,3 in caso di destinazioni d'uso turisti-

che, direzionali, commerciali, artigianali, ecc.

4. Destinazioni d'uso esistenti ma in contrasto con quelle ammesse dal PRG possono essere mantenute purché non producano affluenti e gas nocivi, rumori e odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona. Per gli immobili così destinati sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. Analogamente, attività esistenti da oltre 20 anni, ma in contrasto con quelle ammesse dal PRG, possono essere mantenute e i locali in cui si svolgono possono essere destinati a usi con esse coerenti.
5. Il Piano non ratifica né legalizza costruzioni realizzate in difformità a norme e regolamenti o a progetti approvati anche quando per le stesse siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali, salvo quando previsto dalle norme di sanatoria edilizia.
6. Nel caso di edifici su cui gravano vincoli predisposti all'espropriazione, oppure situati in aree incongrue sottoposte a vincoli di conservazione e di salvaguardia ambientale, sono ammessi interventi di sola manutenzione straordinaria e di adeguamento a prescrizioni di carattere generale, fatte salve eventuali possibilità ammesse dalla Legge.
7. Sono fatti salvi gli atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione del PRG, nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga.
8. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli immobili in corso di costruzione alla data d'adozione del PRG sono considerati immobili esistenti.
9. I Permessi di Costruire di completamento lavori possono essere rilasciati nel solo caso che si tratti d'opere di finitura non terminate nei termini di validità della concessione originaria.
10. In ogni caso gli atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione del PRG decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi previsti.
11. Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, le domande per il rilascio di titoli edificatori decadono qualora il richiedente non provveda alla presentazione della documentazione richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica d'assenso al rilascio.
12. Per le notifiche effettuate prima della data d'adozione del PRG i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla stessa data d'adozione.
13. Le varianti essenziali, definite ai sensi delle disposizioni vigenti, relative a concessioni e autorizzazioni di cui sopra dovranno rispettare il presente PRG

Art. 8: Decadenza

1. Fatto salvo quanto previsto nell'articolo precedente, le domande per il rilascio di atti concessori decadono qualora il richiedente non provveda alla presentazione della documentazione richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica d'assenso al rilascio.
2. Per le notifiche effettuate prima della data d'adozione del PRG i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla suddetta data d'adozione.

Art. 9: Interventi di protezione dell'ambiente

1. <u>Alberature e arredo urbano.</u>
   - L'indice di piantumazione minima per le zone B, C, D1, D2 ed F, ai fini del corretto inserimento ambientale degli interventi nei lotti e nei comparti, è stabilito in: 1 albero ad alto fusto ogni mq. 100 di superficie fondiaria.
   - Per le attività commerciali e turistico – ricettive sono consentite e non computate ai fini della Se e della Sc, le pertinenze a stretto servizio quali: tettoie, porticati, logge, verande, gazebi, nel rispetto delle seguenti caratteristiche e dimensioni:
     - I manufatti dovranno avere strutture di facile rimozione le cui forme architettoniche siano atte ad ingentilire e valorizzare la qualità dell'ambiente turistico e urbano scongiurando impatti visivi con materiali e colori stridenti;

- Gli elementi strutturali dovranno essere in legno al naturale o verniciato, a incastro o bullonati anche ancorati alle pareti dell'edificio principale;
- L'altezza media interna dei manufatti non dovrà essere superiore a mt. 3,00 e la superficie coperta pari al 35% dell'area occupata dagli stabili interessati alle attività commerciali o turistico-ricettive;
- Le strutture non dovranno creare intralci di sorta alla viabilità veicolare e pedonale pubblica.

- L'abbattimento di alberi di prima e seconda grandezza e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale-paesaggistico, ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, è considerato intervento sottoposto ad autorizzazione, e come tale soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni.
- Ai fini dell'applicazione della presente normativa, non sono sottoposti a particolare tutela, salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica, o con la dimensione di almeno 2.000 mq, le seguenti alberature:
  - le essenze che risultano trapiantabili;
  - gli alberi da frutto della specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;
  - gli aceri, i lecci, i noci, le robinie, i salici, i tigli, e le altre specie assimilabili anche se protette da specifiche leggi e/o provvedimenti, quando hanno diametro del tronco, misurato a 1 m. dal piano di campagna, inferiore a m 0,20;
  - i pioppi e i pioppi ibridi di qualsiasi diametro.
- Le alberature di valore monumentale - paesaggistico nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione. Le aree di pertinenza, con raggio pari alla metà dell'altezza, sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computare la loro superficie ai fini dell'applicazione dei parametri edilizio- urbanistici, nei casi e secondo le modalità previste dalle presenti norme. In tali aree di pertinenza, è vietata qualsiasi attività che possa comunque danneggiare le alberature stesse. Qualora l'abbattimento o la modifica di tali alberature si rendesse necessario per il deperimento della stessa o per qualsiasi altra causa di forza maggiore, tali operazioni devono comunque essere sottoposte alla normativa di cui al successivo articolo.
- Nei casi in cui per qualsiasi motivo l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di carattere monumentale-paesaggistico si renda inevitabile, la relativa autorizzazione può essere rilasciata sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate.
- Il Comune può provvedere ad elaborare un "Programma per la sistemazione dell'arredo e del verde urbano", riguardante sia gli elementi di sistemazione del verde arredo delle aree e degli spazi di carattere pubblico, sia gli elementi di regolamentazione per la sistemazione delle aree private di pertinenza degli interventi sottoposti a permesso di costruire.

2. <u>Alberature e arredo urbano.</u>

- Nei processi di attuazione del PRG trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.
- Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, un piano di caratterizzazione per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D. Lgs. 152/06.
- Qualora per l'esecuzione dell'indagine preliminare occorresse obbligatoriamente procedere alla demolizione totale o parziale degli edifici esistenti, sarà necessario presentare due

pratiche edilizie distinte, una per la demolizione e una per il nuovo progetto accompagnata dal piano di caratterizzazione; le opere relative al nuovo progetto, potranno avere corso solo ed esclusivamente dopo la conclusione delle opere di bonifica e saranno soggette alla Comunicazione di Inizio Lavori accompagnata obbligatoriamente dalla Certificazione di completamento interventi di bonifica ai sensi dell'art. 248 del D.lgs 152/06 rilasciato dalla Provincia, fatto salvo ogni altro adempimento connesso con la procedura edilizia non ancora depositato.

- Il PRG promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica e un minore consumo di risorse, mediante i seguenti "Criteri di salvaguardia ambientale":
    a. Risparmio idrico

       Il PRG riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti; e attribuisce il rango di interesse generale alle azioni finalizzate al risparmio idrico, che dovranno essere attuate per qualsiasi opera di nuova realizzazione:: impianti idrici duali propri dell'edificio, tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico, per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti.

    b. Risparmio energetico

       lL PRG riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale; inoltre attribuisce sulla base delle considerazioni di cui sopra, il rango di interesse generale alle seguenti azioni, che dovranno essere attuate per qualsiasi opera di nuova realizzazione, e negli edifici esistenti sottoposti a ampliamento e/o a ristrutturazione pesante, secondo le indicazioni del DL 28/2011, allegato 3, c. 1, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. Compete al Regolamento Edilizio la definizione di ulteriori condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di risparmio idrico ed energetico di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

       Negli interventi di attuazione delle previsioni del PRG devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni comunali in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico. In ogni caso è vietato riscaldare o raffrescare spazi utilizzati come box auto.

TITOLO II° - PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED EDILIZIE

CAPO I° - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 10: Definizioni e parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano le seguenti definizioni seguenti parametri urbanistici coordinati con il REC:

	PARAMETRO	DESCRIZIONE
1	Superficie territoriale **- St**	Per superficie territoriale (St) si intende la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di trasformazione urbanistica. Essa comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Nelle planimetrie di PRG essa rappresenta anche la superficie totale di ciascun complesso di aree avente medesima campitura, in cui l'edificazione è subordinata alla preliminare formazione e approvazione dello strumento urbanistico preventivo. La superficie territoriale è quindi misurata al netto delle zone destinate alla viabilità esterna e al lordo delle strade interne (esistenti o di previsione), e a diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, oltre a eventuali aree di rispetto o aree destinate a opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa. La superficie territoriale è espressa in mq.
2	Superficie fondiaria **- Sf**	La superficie fondiaria (Sf) è la Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Corrisponde alla superficie territoriale (St) detratte le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Generalmente essa individua la porzione di territorio destinato all'edificazione e in particolare: - indica la superficie delle aree campite nelle planimetrie di PRG quali zone ove è previsto l'intervento edilizio diretto; - indica quella parte d'area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle zone in cui l'edificazione è subordinata alla preliminare formazione e approvazione di uno strumento urbanistico preventivo; - indica comunque la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dalle linee dei confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, che non può avere estensione inferiore al minimo stabilito nel piano urbanistico (Sm). La superficie fondiaria è espressa in mq.
3	Indice di edificabilità territoriale **– *It***	L'indice di fabbricabilità territoriale (*It*) esprime la quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale (*St*), comprensiva dell'edificato esistente. (mc/mq).
4	Indice di edificabilità fondiaria ***- If***	L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime la quantità massima di superficie edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq). Laddove nei singoli articoli delle presenti NTA è prevista la cessione di terreni per i fini della realizzazione degli interventi costruttivi, i terreni da cedersi concorrono comunque a determinare la superficie edificabile, a meno di differenti specifiche indicazioni.

		Nel caso di acquisizione di aree da parte dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche, i terreni acquisiti concorrono comunque a determinare la superficie edificabile del lotto residuo esprimendo una riserva di potenzialità edificatoria da trascriversi sull'atto di acquisizione.
5	Carico urbanistico ***- Cu***	Si definisce carico urbanistico (Cu) il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento, in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per parcheggi privati richiesti ai sensi del PRG in base alle dimensioni e alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso. Costituiscono variazione del calcolo del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso.
6	Dotazioni Territoriali ***- Dt***	Le dotazioni territoriali sono costituite da 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.
7	Potenzialità edificatoria ***- Pe***	Si definisce potenzialità edificatoria (Pe) di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie edificabile (Se), consentita dalla congiunta applicazione dei diversi indici, vincoli e parametri urbanistico - edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti.
8	Capacità insediativi ***- Ci***	Si definisce capacità insediativa (Ci) la superficie edificabile complessivamente realizzabile all'interno di un comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto. Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso delle zone produttive in addetti insediabili. Con essa può essere indicata anche la quota di superficie Su riservata ad uno specifico uso.
9	Zona Territoriale Omogenea	Parte del territorio definita dal piano urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano stesso, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione e prescrizioni.
10	Superficie minima di intervento ***- Sm***	Per superficie minima di intervento (*Sm*) si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.
11	Unità edilizia	Unità tipologico-funzionale corrispondente a un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini.
12	Unità immobiliare	Essa rappresenta la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle proprie funzioni (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).
13	Intervento	Complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.
14	Destinazione d'uso	Per destinazione d'uso si intende il complesso omogeneo di attività ammesse dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dall'atto autorizzativo. In assenza o in indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso si desume dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
15	Indice di piantumazione ***-Ip***	L'indice di piantumazione, ai fini del corretto inserimento ambientale degli interventi, stabilisce la quantità di alberature da impiantare intorno ai nuovi fabbricati.
16	Indice di permeabilità dei suoli	L'indice di permeabilità dei suoli stabilisce il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria da rispettarsi nella realizzazione degli interventi al

	-Ips	fine di consentire l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche, secondo le seguenti percentuali: Per lotti inferiori a mq. 1000: - aree permeabili nella misura minima del 70% della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'area occupata (Ao) dell'edificio negli ambiti collinari; - aree permeabili nella misura minima del 50% della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'area occupata (Ao) dell'edificio negli ambiti pianeggianti. Per lotti superiori a mq. 1000: - aree permeabili nella misura minima dell'85% della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'area occupata (Ao) dell'edificio negli ambiti collinari; - aree permeabili nella misura minima del 65% della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'area occupata (Ao) dell'edificio negli ambiti pianeggianti. In caso di dimostrata impossibilità a rispettare i suddetti indici, sarà possibile proporre all'approvazione dell'ufficio comunale sistemi alternativi e innovativi di gestione delle acque meteoriche finalizzati al drenaggio e/o all'accumulo delle stesse, per il recupero ed il riutilizzo di questa importante risorsa naturale.
17	Superficie per opere di urbanizzazione primaria **- S1**	E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta e distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché da altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444. La S1 è espressa in mq.
18	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria **- S2**	E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 e della legge 29.9.1964 n° 847 e successive modifiche ed integrazioni. Comprende gli spazi destinati ai servizi scolastici dell'obbligo, le attrezzature di interesse comune, il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444. La S2 è espressa in mq.
19	Sedime	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

CAPO II° - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 11: Sagoma

1. La sagoma degli edifici viene definita come dal prospetto che segue:

	SAGOMA	DESCRIZIONE
01	***SaN*** (Sagoma netta)	Si definisce sagoma netta di un edificio, o semplicemente sagoma netta (SaN), la conformazione planivolumetrica della costruzione fuoriterra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml.1,50. In particolare la sagoma netta è definita: - dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, entroterra e fuoriterra, al netto di sporgenze decorative o funzionali; - dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti; - dalla superficie di calpestio del piano più basso. Sono quindi esterni alla sagoma netta: - gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti; - le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.
02	Sagoma netta fuori terra	Si definisce sagoma netta fuori terra la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
05	Piano Fuoriterra	E' il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte a una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
06	***Np*** (Numero dei piani)	È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (Sl). Sono pertanto esclusi dal calcolo del numero dei piani i sottotetti e i piani seminterrati anche se abitabili o agibili.
07	Piano interrato	E' il piano di un edificio il cui soffitto si trova a una quota inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e che comunque si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio I locali dei piani interrati sono normalmente utilizzati a scopi accessori. Per tali locali deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio dell'aria. Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.
08	Piano seminterrato	E' il 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 a una quota superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. I seminterrati possono essere abitabili e/o agibili e destinati ad abitazioni, uffici etc., qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per l'abitabilità debbono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni. I seminterrati con altezza media fuori terra inferiore a mt. 0,80 non sono considerati Piani, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, e sono sottoposti alle prescrizioni dei piani interrati in materia di distanze e di permeabilità dei suoli.
		Per piano sottotetto s'intende lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e

09	Piano sottotetto	l'estradosso del solaio del piano sottostante. I locali ivi ricavati possono essere classificati abitabili o non abitabili. A) Ai fini del computo della «Se», non rientrano nel computo delle quantità edilizie i sottotetti non abitabili quando presentano le seguenti caratteristiche: 1. la quota di imposta delle falde, ovvero il punto d'incontro delle rette di sostegno del piano di facciata con l'intradosso del piano di falda, rispetto al piano di calpestio del sottotetto non superi l'altezza di mt. 0,50; 2. la pendenza delle falde contenuta entro un'inclinazione del 35%; 3. l'altezza netta interna, misurata come distanza tra colmo e piano di calpestio, non risulti superiore a mt. 3,00; 4. Siano destinati a scopi accessori quali: locali di sgombero, lavanderie, stenditoi, vani tecnici, direttamente collegati con le unità immobiliari dell'ultimo piano; non sono utilizzabili i locali aventi altezza media inferiore a mt. 2,40; 5. I locali con destinazione accessoria, già regolarmente realizzati alla data di adozione delle presenti NTA, ferma restando la destinazione d'uso assentita. Sono ammissibili tutte le coperture che virtualmente rientrano entro le falde della tipologia tipo di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3; B) Nel caso in cui non si rispetti, anche una sola delle suddette caratteristiche, la superficie sarà calcolata al 60%, salvo che una o più parti del sottotetto non abbia conformazione tale da farlo ritenere abitabile (con possibili ricavi di locali maggiori-uguali a mq. 9.00, con altezza media mt. 2,70), e in tal caso, la specifica parte, sarà calcolata al 100%, fermo restando che: a. la quota di imposta delle falde, ovvero il punto d'incontro delle rette a sostegno del piano di facciata con l'intradosso del piano di falda, rispetto al piano del calpestio del sottotetto non superi l'altezza di ml. 1,20; b. la distanza tra colmo e piano di calpestio non risulti superiore a ml. 3,50; c. la pendenza delle falde sia contenuta entro l'inclinazione del 35%. C) 'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili è ammessa solo con aperture ricavate a filo di falda o sui timpani; non sono ammessi abbaini. D) I sottotetti non sono considerati Piani, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

Art. 12: Superfici

1. Le superfici degli edifici sono definite come dal seguente prospetto:

	SUPERFICI	DESCRIZIONE
01	Superficie coperta ***- Sc***	La superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuoriterra, compresi i volumi aggettanti chiusi, con esclusione degli aggetti e sporti (come balconi, gronde e simili) inferiori a ml.1,50 e quelli sotto il livello del suolo.
02	Superficie edificabile ***-Se***	E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri. Sono esclusi dal computo della superficie edificabile, indipendentemente dalle zone omogenee di intervento: - gli androni e tutte le scale fisse e mobili; tutti gli ascensori e montacarichi compreso accessori; - i locali per impianti tecnologici condominiali, come definiti dalle presenti norme, qualora realizzati al piano terra e nella misura massima del 10% della **Sc**. - gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto senza infissi), anche se coperti, quali logge ai piani superiori, Tali spazi non potranno superare il 30% della superficie coperta del fabbricato riferita ad ogni singolo piano; - le gallerie pedonali connesse con attività commerciali, nei limiti del 30% della superficie coperta dell'edificio; l'esclusione dal computo è senza limiti nel caso le gallerie siano destinate ad uso pubblico; - i locali destinati a garage nei limiti di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione; - i locali a piano terra con altezza utile inferiore a mt.2.40, aventi destinazione accessoria; - i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del primo solaio, sia inferiore a metri 0,80, ed a condizione che per le nuove costruzioni tali locali siano mantenuti entro l'ingombro della superficie coperta dell'edificio e destinati

		esclusivamente come accessori e pertinenze delle attività residenziali (autorimesse o garages o locali per impianti tecnici/tecnologici), anche se di altezza superiore a metri 2,50. In tal caso la destinazione di autorimessa o garage o locali per impianti tecnici/tecnologici deve essere vincolata permanentemente con atto da trascriversi a cura e spese del proprietario; - le superfici ricavate nei sottotetti con falde inclinate inferiori al 35%, considerati non abitabili secondo le presenti norme; - la superficie orizzontale impegnata dalla eventuale quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri, se determinata da accorgimenti costruttivi finalizzati al risparmio energetico. Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se), i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico, come in precedenza definito, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona. La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: Se / Sf = Uf
03	Superficie utile abitabile ***- Sua***	La superficie utile (Su) di una unità immobiliare è la 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. La superficie utile si misura: - al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili); - al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), degli spazi di partenza e di arrivo di scale interne ad un'unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) nelle percentuali di legge. - Le autorimesse non sono da considerarsi pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica, come a esempio: attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono superficie utile. - Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come superficie utile per 3/2 della loro superficie. Non costituiscono superficie utile: - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico; - le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili; - i vani di ascensori e montacarichi; - tutti gli spazi non fruibili; - i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali; - i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 e superficie illuminante inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano); - le cabine elettriche. La superficie utile di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle superfici utili delle sue unità immobiliari e comunque secondo quanto disposto dal D.M. 1975.
04	Superficie accessoria ***- Susa***	La superficie accessoria (Susa) è la 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. Nello specifico essa è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia: - spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari: ad esempio soffitte condominiali, lavatoi, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere; - spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atrii e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili; - pertinenze delle singole unità immobiliari, quali porticati privati, logge, balconi, terrazze poste allo stesso piano di locali abitabili, cantine, soffitte pertinenziali, autorimesse pertinenziali (siano esse chiuse oppure soltanto coperte); scale la cui superficie in proiezione va calcolata una volta sola; - spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili. La superficie accessoria si misura: - al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature di spessore massimo 55 cm, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili); - al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), della superficie di scale interne di un'unica unità immobiliare calcolata in proiezione una sola volta

		(es. alloggio in duplex, albergo e simili). Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono superficie accessoria in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale. Si considerano 'cantine' (e quindi superficie accessoria) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti, nel primo piano fuori terra con altezza media inferiore a ml.2,50. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine. Le parti fruibili di vani sottotetto (o soffitte), da intendersi come accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m.1,80, sono considerati: - pertinenze della unità edilizia qualora siano di uso esclusivo di una unità edilizia; - spazi comuni della unità edilizia qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più unità edilizie; e costituiscono pertanto superficie accessoria. Non costituiscono superficie accessoria: - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico; - le tettoie aventi profondità inferiore a ml.1,50; - le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili; - i vani di ascensori e montacarichi; - tutti gli spazi non fruibili; - i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali; - i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50, con superficie illuminante non superiore a un ventesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano) costituita da aperture aventi singolarmente dimensione massima di mq. 0,40; - le cabine elettriche.
05	Superficie utile Complessiva ***- SuC***	La superficie complessiva (Sc) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula: SuC = Su + 60% di Sa nella quale Su = Superficie utile e Sa = Superficie accessoria. Per gli interventi di edilizia pubblica, D.M. 10.05.1977, n. 801, la superficie complessiva (SuC) è data da: SuC = Su + 60% (Sa + Sp) dove per Sp, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinarsi ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso. La superficie complessiva è la misura che si utilizza nel calcolo del contributo riferito al costo di costruzione.
06	Superficie parcheggi ***- Sp***	La superficie parcheggi (Sp) è quella da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi. Va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi comprensiva degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso.
07	Superficie lorda ***- Sl***	La superficie lorda (Sl) è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.
08	Superficie di vendita ***- Sv***	La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici, le celle frigorifere. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico. Le mostre aperte al pubblico non rientranti nella definizione di cui all'art. 115 del TULPS 18.06.1931, n. 773 e di cui all'art. 208 del relativo regolamento di esecuzione, sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella definizione di cui sopra.
09	Superficie esterna permeabile ***- SeP***	E' la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento sono considerate permeabili. La quota di superficie territoriale che il Piano prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolino o impediscano tale deflusso. La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle norme di Piano va calcolata in rapporto alla superficie dell'area inedificata calcolata come differenza tra la superficie fondiaria e l'area occupata. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.

10	Superficie di pertinenza del fabbricato	È la porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.
11	Piano sottotetto non abitabile	Per piano sottotetto non abitabile s'intende quello compreso tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del piano sottostante in cui: - l'imposta del tetto, misurata all'incrocio delle pareti perimetrali del fabbricato con l'estradosso ultimo solaio e l'intradosso solaio di copertura, non superi l'altezza di metri 0,50; - l'altezza massima non superi ml. 3,00. E' consentita la realizzazione di abbaini nel limite complessivo di 1/3 della lunghezza della falda su cui prospetta e di altezza, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a metri 1,80.
12	Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Art. 13: Rapporto di copertura - Rc - Superficie fondiaria - Sf

1. Si definisce rapporto di copertura *Rc* il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

Art. 14: Altezze

1. Le altezze di un edificio sono definite come dal seguente prospetto:

	ALTEZZA	DEFINIZIONE
01	Altezza utile	L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto: - delle travi ricalate; - delle irregolarità e dei punti singolari; - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi); - degli infissi interni, o controsoffitti.
02	Altezza utile netta media - ***Hum***	L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal regolamento edilizio. L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.
03	Altezza del fronte di un edificio - ***Hf***	Il fronte o la parete esterna di un edificio è delimitato: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. L'altezza di un fronte di edificio è la massima differenza di quota (ossia la differenza misurata nel punto lungo il fronte in cui essa è massima) fra la quota del piano di utilizzo del terreno esterno al piede di ciascun fronte, ossia la quota del marciapiede stradale, dell'area cortiliva o del terreno naturale stimato, e la quota di intersezione fra il piano del fronte e l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Se. I sottotetti, anche se abitabili, sono esclusi dalla determinazione dell'altezza del fronte di un edificio nei seguenti casi: - se realizzati sotto falde inclinate fino a 35% o sotto coperture diverse dalle falde che presentano un'altezza utile netta media *hum*<ml.2,40; - se realizzati sotto coperture diverse dalle falde che presentano un'altezza utile netta media *hum*<ml.2,40 ed indietreggiati rispetto ai fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo e compresi i volumi aggettanti chiusi, per una

		distanza pari o superiore all'altezza utile interna (hum). In tutti gli altri casi altezza l'altezza di un fronte è calcolata dalla quota di intersezione fra il piano del fronte dalla linea del colmo. Dalla misura dell'altezza restano esclusi, - i torrini dei vani scala e degli ascensori/montacarichi - i locali per impianti tecnici/tecnologici - le componenti di impianti dell'edificio se realizzati con altezza non superiore a mt. 3,30 rispetto al piano di calpestio del sottotetto o dell'ultimo piano, salvo diverse altezze imposte da specifiche normative in materia; - I parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20 (eventuali parapetti di altezza superiore vanno computati nell'altezza del fronte). Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'altezza massima va misurata da quest'ultima. Nel caso di terreno in pendenza, l'altezza del fronte è data dalla media ponderale fra le altezze a monte e a valle.
04	Altezza media - ***Hm***	L'altezza media (*Hm*) è l'altezza media tra le altezze delle fronti (*Hf*) del fabbricato.
05	Altezza di un edificio ***- H***	Si definisce altezza di un edificio l'altezza media (*Hm*).
06	Altezza lorda dei piani - ***Hl***	L'altezza dei piani (*Hl*) è data dalla 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 dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
07	Altezza utile dei locali - ***Hu***	L'altezza utile dei locali (*Hu*) è l'altezza misurata dal piano di calpestìo all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali con soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.
08	Piano di sistemazione esterna dell'edificio	Riguarda il piano di calpestio perimetrale, a ridosso dell'edificio e nell'area del lotto, definito e sistemato prima o dopo i lavori di costruzione del fabbricato, (e comunque da definirsi e sistemare nell'arco di validità del Permesso di Costruire). La quota del piano di sistemazione esterna, prima e dopo i lavori, deve essere specificata negli elaborati progettuali annessi alla richiesta del Permesso di Costruire. I profili delle aree da sistemare, potranno essere modificati, con riporti, purché non si ecceda mediamente i mt. 0,80, ad eccezione della fascia litoranea che va dal lungomare alla Strada Statale 16, ove il rilevato non dovrà eccedere il limite massimo di mt. 0,60 rispetto al piano stradale o di sistemazione esterna prevalente nell'intorno. Nel caso in cui si fronteggino viabilità private o pubbliche il dislivello, dopo i lavori, non deve eccedere i mt. 0,60 rispetto al piano stradale o degli eventuali marciapiedi. Non saranno ammissibili muri di recinzione o di contenimento che eccedano l'altezza media pari a mt. 0,80 rispetto al piano di sistemazione esterna. Per il terreno di raccordo ai muri di contenimento, nel caso di pendenza accentuata, dovrà prevedersi da subito la installazione di arbusti e alberature, e ove necessario, l'adozione di opere di sostegno con legno e pietrame, il tutto finalizzato ad evitare ruscellamenti o smottamenti. Tali sistemazioni esterne sono finalizzate alla salvaguardia ambientale del territorio comunale, del paesaggio rurale e delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Art. 15: Volumi

1. I volumi di un edificio sono definiti come dal seguente prospetto:

	VOLUME	DEFINIZIONE
1	Volume utile - **Vu**	È la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Ai sensi dell'art. 13, comma 7, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici/tecnologici).
2	Volume lordo - **Vl**	È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
3	Volume totale - **Vt**	È il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Esso è misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Art. 16: Distanze

1. Le distanze intercorrenti tra fabbricati e le distanze degli stessi dai confini di proprietà, dai confini urbanistici o dai cigli stradali si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.
   Ai fini della determinazione delle distanze le parti aggettanti degli edifici, come i balconi, le pensiline, le tettoie a sbalzo ecc., non possono superare il 40% della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio ed i confini di proprietà, di quelli urbanistici e anche dai cigli stradali.
2. Le distanze vengono definite come dal seguente prospetto:

	DISTANZA	DEFINIZIONE
00	Distanza	E' la 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.
01	Distanza dai confini di proprietà o di zona - ***D.1***	E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato e il confine. Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di zone dei piani urbanistici e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. Ai fini del calcolo delle distanze dai confini non vengono considerati i confini con le zone agricole "E" qualora le aree contermini con diversa destinazione facciano parte della medesima proprietà. La distanza dai confini di proprietà o di zona - *D.1* è quindi la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale e non può essere inferiore a ml. 5,00. Nel caso di contiguità della stessa proprietà, le distanze minime dai limiti tra le singole zone urbanistiche sono da garantirsi solo laddove tali aree contigue hanno una conformazione ad usi ed attività pubbliche. Sono ammesse distanze inferiori dalle strade comunali di distribuzione interna agli insediamenti o dai confini di proprietà nel caso di realizzazione di piccoli manufatti destinati a portinerie, locali di servizio e centrali tecnologiche. Tali distanze devono essere maggiori di ml. 3,00 ed i manufatti non devono superare l'altezza massima di ml. 4,80. Le cabine tecnologiche possono altresì essere realizzate a confine con le strade comunali nelle zone già urbanizzate e previo parere favorevole della Giunta Comunale. Le strutture precarie e/o stagionali, quali baracche in lamiera o in legno, gazebo di qualunque materiale, poggiate su massetti, tende parasole con ancoraggi fissi al terreno, etc. possono essere realizzate ad una distanza inferiore alla minima prevista per le singole zone omogenee, comunque nei limiti di ml. 3,00 dai confini di proprietà o in allineamento con eventuali fabbricati esistenti già posti ad una distanza inferiore a quella richiesta, e i manufatti non devono superare l'altezza mas-

		sima di ml. 3,00. Le aperture di vedute dirette e di balconi verso i confini possono, qualora ne ricorrano le circostanze sulla base delle prescrizioni relative alle singole zone omogenee, essere realizzate a una distanza minima di ml. 1,50, mentre quelli di vedute laterali o oblique verso i confini possono essere realizzate ad un minimo di ml. 0,75. Sono altresì assoggettati a tali prescrizioni gli accessi costituiti da porte-finestre, mentre non lo sono gli accessi costituiti da portoni pieni.
02	Distanza tra edifici - ***D.2***	La distanza tra edifici - *D.2* è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti – cioè tra edifici o parti di edifici compresi nella sagoma derivante dalla reciproca proiezione dei rispettivi fronti sul piano verticale del fronte antistante - di norma superiore ad Hf e comunque non inferiore a ml. 10,00. Tale distanza è da misurarsi su piani orizzontali posti alle quote dei piani di calpestio di ogni singolo livello di nuova realizzazione ed è quella che intercorre, al livello oggetto di intervento, tra la sagoma della superficie coperta prevista e quella antistante. Salvo quanto indicato per Zone di PRG. assunte e stabilite come di P.A.C., tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione reciprocamente antistanti è prescritta in genere una distanza minima pari: - a ml. 10 nelle Zone B - all'altezza del fronte (Hf) del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00, in tutte le altre Zone Omogenee. La distanza sopra indicata va mantenuta anche nel caso in cui la parete antistante sia provvista di porticato la cui pilastratura va considerata alla stregua delle pareti. Le distanze tra pareti finestrate come sopra indicate non si computano nel caso in cui tra gli edifici siano interposte strade pubbliche, fermo restando l'osservanza dei distacchi imposti da specifiche norme. In presenza nei lotti confinanti di edifici regolarmente costruiti le nuove costruzioni, dovranno osservare il distacco tra edifici stabilito dalla Legge 55/2019 e comunque non inferiore a ml.5 dai confini.
03	Distanza dalle strade - **Ds**	E' la distanza minima tra l'edificio e il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale. Ai fini dell'applicazione delle Norme di Piano, vanno considerati oltre alle pareti esterne del fabbricato, i piani circoscritti alle strutture verticali e i corpi edilizi interrati. In tutte le zone urbanistiche, nel caso di richiesta di realizzazione di locali interrati o seminterrati, può essere derogata la distanza dalla viabilità fino a massimo l'allineamento con eventuali fabbricati esistenti già posti ad una distanza inferiore a quella richiesta, considerato che l'eventuale possibilità di ampliamento della rete viaria è già compromessa dalla presenza di questi ultimi. Nelle aree ricadenti in zona di nuova edificazione e infrastrutturazione a carattere residenziale (Zone C), produttivo ecc. la distanza tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli e salvo eventuali prescrizioni e allineamenti riportati nelle cartografie dello strumento urbanistico generale, deve essere uguale alla larghezza della sede stradale (compreso i marciapiedi) maggiorata di: - mt. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00; - mt. 7,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e 15,00; - mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00. Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate risultino inferiori al fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Nelle zone "A" "B" "D" di completamento e per le strade interne ai comparti sia private che pubbliche a seguito di cessione al Comune, la distanza dei fabbricati dalle strade esistenti e/o di previsione è stabilita nella misura minima di mt. 5.00, salva la possibilità di utilizzare ove ammesso l'allineamento con altri edifici esistenti, come specificato nelle presenti norme e comunque nel rispetto del DM 1444/68.

Art. 17: Definizioni per interventi in zona agricola

1. Gli interventi in zona agricola sono definiti come dal seguente prospetto:

	PARAMETRI	DEFINIZIONE
1	Superficie agricola utilizzata - **S.A.U.**	Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
2	Imprenditore agricolo professionale **(IAP)**	Ai sensi del DL 99 del 29.03.2004 si considera professionale l'imprenditore agricolo in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, tali requisiti sono ridotti al 25%.
3	Unità di lavoro a tempo pieno - **U.l**	Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).
4	Allevamento domestico	Si definisce allevamento domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
5	Allevamento zootecnico intensivo	Si definisce allevamento zootecnico intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.
6	Allevamento industriale	Si definisce allevamento industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente e comunque non ancorato alla produzione di Unità Foraggere del Fondo.
7	Piano di sviluppo aziendale - **P.S.A.**	Il piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) deve contenere le indicazioni previste dalla vigente normativa regionale in materia.
8	Piano di sviluppo aziendale semplificato ***- P.S.A. semplificato***	Il piano di sviluppo aziendale semplificato (P.S.A. semplificato) è la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a: - titolo di godimento dei terreni; - superficie dell'azienda; - forma di conduzione dell'azienda; - giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non; - produzioni vegetali; - produzioni animali; - bilancio alimentare complessivo.
9	Serra fissa	Per '*serra fissa'* si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

10	Unità fondiaria agricola - ***(U.F.A.)***	Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', 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). L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola. L'unità fondiaria 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 almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere avanzata 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 permesso di costruire, 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. 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 o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore. Per la valutazione della sussistenza di tali condizioni il sindaco si avvale del parere della C.E.C. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da certificato di destinazione urbanistica che attesti l'inserimento delle aree in questione in zona E e gli eventuali permessi di costruire già rilasciati su tali aree.
11	Superficie fondiaria dell'unità agricola ***(SfA)***	Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
12	Centro aziendale agricolo **(CaA)**	Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.
13	Abitazione rurale **(AR)**	Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza. In particolare, i nuovi fabbricati ad uso abitativo realizzati in zona agricola, devono rispettare le tipologie e le caratteristiche architettoniche e storiche dei manufatti esistenti al 1960. Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti. Ove ciò non sia possibile, gli interrati e i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni. In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai, alti non meno di cm 40. Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi. Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di 1.00 ml. I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche. Le nuove edificazioni di cui agli artt. 70 e 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente devono essere poste ad una distanza non inferiore a ml 20.00 dalla viabilità comunale, mentre possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 nel caso di strade vicinali. Le nuove edificazioni di cui all'art. 72 della L.R. 18/83 nel testo vigente devono essere poste ad una distanza non inferiore a ml 10.00 dai confini e ml. 20,00 dalla viabilità comunale e da altri fabbricati. In qualsiasi caso devono comunque essere rispettati i distacchi di cui al D.M. 01.04.1968 n°

		1044. Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate; una altezza minima di ml 3.00; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito di necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad un'altezza di ml 2.00; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile. Nelle nuove abitazioni rurali la realizzazione di locali accessori all'attività agricola (di cui all'art. 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente) possono essere realizzati esclusivamente ali piani interrato, seminterrato o piano terreno e devono essere indipendenti dall'abitazione e senza comunicazione con la stessa.

Art. 18: Utilizzazione degli spazi interni

1. Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato con pareti, sono da considerare:
   - Locali abitabili;
   - Vani accessori interni agli alloggi;
   - Vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari;
   - Locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali nei quali sia prevista la permanenza prolungata di persone.
2. I locali di abitazione, che consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività, sono costituiti da:
   - soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici assimilabili nella conformazione agli alloggi;
   - sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifico-tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, club, alberghi, pensioni, residence, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o da forte affluenza di pubblico;
   - officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio con esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;
   - aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura, residenze sanitarie, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

Art. 19: Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

1. Gli alloggi a residenza stabile devono rispettare i requisiti imposti dal D.M. 05/07/1975 e pertanto avere una superficie utile abitabile minima stabilita in mq. 28 per alloggi mono - stanza per 1 persona e in mq. 38 per due persone.
2. Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati o con il contributo dello Stato la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse e posto macchina.
3. Gli alloggi a residenza temporanea non possono avere superficie utile abitabile inferiore a mq. 35.
4. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14.
5. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.
6. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici, costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975.
7. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino con questo e siano dotate di aspirazione forzata dei fumi sui fornelli.
8. Le stanze da letto devono avere superficie minima di mq 9 se singole e di mq 14 se

doppie o matrimoniali.

9. I corridoi devono avere larghezza non inferiore a ml 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.
10. Per i requisiti di abitabilità si fa rinvio, per quanto non espressamente previsto dalle presenti NTA, alle leggi e ai regolamenti in materia.
11. Le altezze minime dei vani – misurate da pavimento a soffitto – debbono rispettare le seguenti misure minime:
    a. locali ad uso abitativo – compresi studi professionali ed uffici – altezza minima ml 2,70, da applicarsi anche nel caso dei vani di sottotetti abitabili;
    b. locali accessori - esclusi androni e vani scala - altezza minima 2,40;
    c. locali a diversa destinazione altezza minima ml 3,00;
    d. locali - nei quali sia prevista la compresenza di più di cento persone - altezza minima ml 4,50; nel caso siano previsti adeguati impianti d'aerazione e ventilazione altezza minima ml 3,00.

Art. 20: Ulteriori definizioni e prescrizioni

1. Nell'applicazione delle presenti norme sono inoltre da utilizzarsi le seguenti definizioni e prescrizioni:
   - *Lotto fondiario edificabile*: è l'area di intervento individuata da unica *Sf,* rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di PRG) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dalle presenti norme per consentire l'edificabilità.
   - *Tipologia edilizia*: è una determinata organizzazione edilizia in cui i componenti sono regolati da rapporti riconoscibili, secondo schemi funzionali, spaziali e formali ripetuti. I principali componenti della tipologia edilizia sono: strutture, parti esterne, accesso/androne; corte/giardino, corpi secondari, elementi di collegamento verticale, partitura delle facciate, caratteri particolari degli ambienti interni.
   - *Superfetazione*: manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative alle zone A;
   - *Corpi incongrui:* manufatti di pertinenza ad unità edilizie, privi di valore storico, artistico, tipologico, che pur non contrastando con preesistenti valori architettonici e ambientali, si configurano tuttavia come aggiunte disorganiche, occupandone le aree libere e pregiudicandone, in tutto o in parte, un corretto rapporto di integrazione con l'unità edilizia principale. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative alle zone A;
   - *Manufatti accessori alla residenza o ad altre attività:* piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui. Comprendono:
     a) piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
     b) serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;
     c) pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
     d) gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
     e) autorimesse di altezza media non superiore a m. 2,40.

   Il relativo progetto deve documentare in particolare le relazioni tra edifici principali e manufatti accessori, l'inserimento degli accessori nel contesto, i materiali impiegati e

l'aspetto dell'oggetto edilizio.

- *Volume tecnico:* Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e 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.).
- *Corpi tecnici esterni:* complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché alle opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti;
- *Fabbricato o 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.
  Per edificio residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per edificio non residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.
  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.
- *Ampliamento:* s'intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale e/o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente;
- *Intervento una tantum:* intervento edilizio che, determinando un incremento di *Se*, viene realizzato in un'unica soluzione. Ove consentito, tale intervento determina l'esaurirsi delle potenzialità edificatorie ad esso connesse, anche se l'aumento di *Se* non raggiunge i limiti massimi consentiti;
- *Filo stradale:* limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, incluse le banchine;
- *Allineamento edilizio:* rappresenta il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce. Esso è determinato secondo specifici casi:
  a) dalla proiezione sul lotto da edificare della parete di edifici esistenti sul lotto adiacente quello d'intervento prospettante lo spazio considerato;
  b) dal congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare nel caso in cui non esistono edifici sui lotti adiacenti a quello d'intervento;
- *Abitazione:* per abitazione (appartamento, alloggio) s'intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile o terrazza;
- *Stanza:* per stanza (vano utile) s'intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc...) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- *Vani accessori:* per vani accessori s'intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc..., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopra citati per essere considerata stanza.
- *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.
- *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.

- *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.
- *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.
- *Pensilina:* Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- *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.
- *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.
- *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.
- *Veranda:* Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

CAPO III° - URBANIZZAZIONI E STANDARDS

Art. 21: Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
   - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
   - le fognature e gli impianti di depurazione;
   - il sistema di distribuzione dell'acqua;
   - il sistema di distribuzione della energia elettrica, gas, telefono;
   - la pubblica illuminazione;
   - il verde pubblico attrezzato;
   - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al diretto servizio dell'insediamento
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
   - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
   - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
   - le chiese e gli altri edifici per il culto;
   - gli spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;
3. Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Art. 22: Dotazione di spazi pubblici

1. Nelle planimetrie di PRG sono generalmente individuate le aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche utili a soddisfare sull'intero territorio comunale la dotazione minima di mq. 18/ab prevista dal D.M. 1444/68:
2. Nelle aree interessate da nuovi interventi debbono essere reperite aree per verde e attrezzature pubbliche, a servizio di singole porzioni dell'abitato, secondo quanto stabilito dalle specifiche prescrizioni di Zona.
3. Nella formazione degli interventi urbanistici preventivi relativi alle zone di espansione residenziale, salvo diversa prescrizione della normativa di zona, deve essere, comunque, assicurata la fruibilità per ogni abitante delle seguenti dotazioni minime inderogabili di spazi pubblici:
   - aree per le attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna e scuola dell'obbligo): 4,5 mq./ab. ;
   - aree per attrezzature di interesse comune (amministrative, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali): 2 mq./ab. ;
   - aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: 9 mq./ab. ;
   - aree di parcheggi pubblici: 2,5 mq./ab.

   Ferma restando la quantità complessivamente determinata, la stessa potrà essere diversamente ripartita tra le suddette destinazioni, sulla base di una specifica indagine sullo stato dei luoghi che individui il fabbisogno prevalente nell'ambito di riferimento.
4. In tutte le Zone omogenee, in caso di interventi che prevendono l'uso "*S3: attrezzature religiose"* di cui al successivo Art. 24: Definizione degli usi deve comunque essere assicurata una dotazione di

spazi aperti di esclusiva pertinenza pari ad almeno 1 mq/me di superficie oggetto di intervento.

Art. 23: Disciplina dei parcheggi

1. I parcheggi previsti dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:
   P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria;
   P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;
   P3 – parcheggi privati di uso pubblico;
   P4 - Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici.

- *P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria*
  I parcheggi pubblici - P1 - previsti come urbanizzazione primaria - sono parcheggi di proprietà pubblica e pubblico utilizzo necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del ambito urbano. La loro previsione in termini di quantità è regolamentata dal DM 2.4.68 n° 1444. I parcheggi P1 sono previsti in un opportuno raggio di accessibilità. I parcheggi di urbanizzazione primaria esistenti in ambito urbano sono individuati dalle tavole di PRG. Nei Piani Attuativi i parcheggi pubblici devono essere previsti come standard urbanistico, dimensionati in proporzione delle capacità insediative previste da specifiche norme di zona ed individuati nelle tavole ed elaborati di dettaglio. La loro esistenza o la loro previsione in opportuno raggio di accessibilità sono condizioni necessarie per il rilascio dei Permessi di Costruire. Ove previsto le aree da destinarsi a parcheggi di urbanizzazione primaria vanno rese disponibili per l'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale al momento del rilascio del Permesso di Costruire ed attrezzato contestualmente alle costruzioni. Essi vanno individuati in fase di progettazione dei singoli edifici e sono di norma localizzati sul fronte stradale al diretto servizio delle attività insediate.
- *P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria*
  I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse più generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta. Nell'aggregato urbano omogeneo esistente, o di nuova previsione, i parcheggi di urbanizzazione secondaria sono individuati negli elaborati grafici del Piano. I diretti proprietari delle aree ove ricadono tali parcheggi, possono includere gli stessi nell'applicazione degli indici volumetrici relativi alle destinazioni edificabili adiacenti, purché vengano realizzati e ceduti gratuitamente in proprietà al Comune con atto d'obbligo unilaterale e/o convenzione regolarmente registrata e trascritta.
- *P3 - Parcheggi privati di uso pubblico*
  I parcheggi privati di uso pubblico – P3 – riguardano le dotazioni prescritte per il corretto svolgimento di attività ad alto carico urbanistico (insediamenti commerciali, terziari e turistico-ricettivi). Essi devono essere dislocati in adiacenza a sedi viarie o altre aree di uso pubblico, previsti su aree non frammentate e di facile accesso e realizzati in maniera da consentirne un facile utilizzo. Gli spazi per parcheggi privati di uso pubblico potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile - adeguata destinazione dei suoli – siano compresi nel raggio di ml 200 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato di uso pubblico a mezzo di atto trascritto che colleghi la fruizione pubblica alla destina-

zione dell'immobile cui sono asserviti. Espressamente per le attività commerciali devono essere rispettate tutte le norme in materia indicate in direttive e leggi regionali di urbanistica commerciale. Dovranno comunque essere rispettate le quantità indicate in funzione delle destinazioni d'uso al comma seguente.

- *P4 - Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici.*
  I parcheggi e le autorimesse di pertinenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato e di stretta attinenza alla utilizzazione dell'edificio stesso.
  Essi, ricavati al coperto come autorimesse o come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati.
  L'entità dei parcheggi privati viene fissata, in aggiunta agli spazi per la sosta e ai parcheggi pubblici eventualmente prescritti, in rapporto ai diversi usi del territorio previsti dalle presenti Norme e con le modalità indicate. I parcheggi privati vanno comunque previsti in misura non inferiore ai minimi fissati all'art. 18 della legge 765/67, modificata con legge 122/89 e con le quote destinate ai disabili di cui al D.M. 236/89. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile (adeguata destinazione dei suoli) e compresa nel raggio di mt 100 dall'immobile, e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato a mezzo di atto trascritto.

2. Calcolo del fabbisogno di parcheggi:
   - In merito alle superfici su cui calcolare la dotazione dei parcheggi privati, valgono le seguenti norme:
     - le superfici da porre a base del calcolo sono:
       - quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
       - quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e soprelevazione;
       - quelle riferite alla sola parte cambiata o mutata per i casi di mutamento della destinazione d'uso.
   - In merito all'obbligatorietà dell'applicazione del presente articolo, valgono le seguenti norme:
     - La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati è obbligatoria:
       - negli interventi di ristrutturazione edilizia, nella misura pari al 50% di quella prevista;
       - negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, anche quando conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, nella misura pari a quella prevista.
     - La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati non è obbligatoria:
       - in tutti i casi non previsti dal comma precedente;
       - negli interventi residenziali che non comportano la creazione di nuovi alloggi;
       - negli interventi residenziali di tipo agricolo;
       - negli interventi che non comportano la realizzazione di Se o variazione di destinazione d'uso tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore a due posti auto (superficie netta di 25 mq. complessivi);
       - negli interventi in edifici compresi nelle zone "A";
       - in ogni altro intervento che non determini aumento della dotazione di parcheggi complessivi; negli interventi di edilizia residenziale pubblica, già disciplinati da specifiche leggi.
   - In merito alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico, valgono le seguenti norme:
     - non è obbligatorio realizzare parcheggi privati di uso pubblico nel caso in cui tali

spazi, calcolati in base alle presenti norme e per l'intero intervento, siano inferiori a mq. 40;

- i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima e costante accessibilità in relazione all'attività prevista.

- Per i parcheggi privati (P4) e privati di uso pubblico (P3) la dotazione minima di posti auto va determinata come segue - il calcolo è riferito alla misura intera, ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo; la *Se* è calcolata escludendo la superficie dei parcheggi e delle autorimesse - :

a) per la residenza:
   - 1 posto auto privato per ogni unità immobiliare di Se inferiore a 75 mq e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
   - in aggiunta a quanto sopra 1 posto auto privato ogni 50 mq - o frazione - di Se;

b) per il commercio al minuto:
   - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
   - 3 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq di superficie di vendita in aggiunta a quelli di cui al punto precedente;

c) per la media e grande distribuzione e centri commerciali al dettaglio:
   - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
   - 1,1 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di superficie di vendita per interventi da 1001 mq a 1500 mq di superficie di vendita;
   - 2,0 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di superficie di vendita per interventi superiori a 1500 mq di superficie di vendita;

d) per gli spazi destinati a commercio all'ingrosso
   - 1 p.a. privato ogni 100 mq. di Se;
   - 1 posto auto di uso pubblico ogni 200 mq di Se;

e) per le attività direzionali - altre funzioni terziarie
   - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
   - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di Se;

f) per ospedali, cliniche, attrezzature sanitarie
   - 1 posto auto privato per 100 mq. di Se;
   - 1 posto auto privato di uso pubblico per ogni 3 posti letto

g) per i pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili)
   - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
   - 3 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di Se;

h) per gli edifici a destinazione produttiva:
   - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;

i) per l'artigianato di servizio alla persona e all'impresa:
   - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
   - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 150 mq. di Se;

j) per le attrezzature religiose, di cui al successivo Art. 24: Definizione degli usi:
   - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di Se;
   - 1,0 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di superficie;

- Per gli edifici destinati ad altri servizi e attrezzature pubbliche, oltre a quelli indicati nel presente articolo, la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti Norme.
- Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% - approssimato all'unità - dello standard globale calcolato su ciascuna destinazione d'uso.

3. La dotazione di parcheggi può essere soddisfatta anche attraverso spazi interni ai fabbricati – purché opportunamente indicati e di facile accesso - e autorimesse interrate, sia di tipo tradizionale che utilizzanti altri sistemi tecnologici.

4. Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altri elementi di arredo; per i parcheggi di uso pubblico dovrà essere prevista anche l'illuminazione e la segnaletica.
5. In ogni caso, nell'ambito del lotto di pertinenza, a ogni unità abitativa dovrà corrispondere obbligatoriamente almeno un posto auto. il cui vincolo pertinenziale dovrà risultare negli atti pubblici. Nessuna unità abitativa potrà essere compravenduta disgiunta da detta obbligatoria pertinenza a parcheggio. In sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto, ove si attesti il vincolo.
6. Ogni posto auto dovrà avere la dimensione minima dello stallo (posto auto) di m 2,50 x 5,50.

CAPO IV° CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI

Art. 24: Definizione degli usi

1. Il PRG costituisce il riferimento e l'indirizzo delle future trasformazioni edilizie e urbanistiche e individua gli usi del territorio. Le destinazioni sono localizzate sul territorio in rapporto al livello organizzativo e funzionale dello stesso. Nelle singole zone vengono definiti gli usi consentiti; per quanto riguarda gli usi facenti parte dell'elenco ma non richiamati nelle zone omogenee, sono da ritenersi compatibili con la zona solo in quanto eventualmente esistenti, mentre non è prevista la possibilità di nuovo insediamento. Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti diversi usi urbani ed agricoli del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone dello strumento urbanistico.

- **USO AGRICOLO (A)**
  Nei successivi punti vengono definiti i diversi usi agricoli del territorio che costituiscono le destinazioni d'uso previste per le diverse zone agricole dallo strumento urbanistico generale.
  - *A1:* Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (strade interpoderali, impianti in genere, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, impianti di depurazione dei rifiuti liquidi di carattere urbano o di carattere interaziendale le cui opere sono state approvate dal Consiglio Comunale) nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie;
  - *A2:* opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, perforazione di pozzi finalizzate alle attività agricole, ma che per loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche. Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali, e sono regolamentate da specifiche leggi statali e regionali e, pertanto, sono soggette a preventiva autorizzazione delle autorità preposte.
  - A3*:* Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento) nel rispetto della normativa regionale in materia;
  - *A4:* interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati ad allevamenti zootecnici e/o per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli (quali caseifici, cantine, frigoriferi ecc.) nel rispetto della normativa regionale in materia, nonché ad attività complementari compresa l'abitazione per il personale di custodia e locali per uffici nei limiti di mc.800;
  - *A5:* interventi diretti alla realizzazione di residenza, strettamente necessaria alla conduzione del fondo, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, nel rispetto della normativa regionale in materia; nelle abitazioni agricole possono essere compresi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc.) e locali per piccole attività di servizio quali: artigianali, turistico ricettive, commerciali, agrituristiche, country-house, ricreative o similari esercitate dagli imprenditori agricoli a titolo principale e/o da altri aventi diritto ai sensi di legge;
  - *A6:* interventi diretti alla svolgere attività agrituristiche e di country-house (art.37 L.R. 75/95) nel rispetto della vigente normativa regionale in materia;

- *A7:* interventi diretti alla svolgere attività per il turismo rurale, di ricezione e ospitalità, in strutture turistiche all'aria aperta, nel rispetto della vigente normativa regionale in materia.

- **USO FORESTALE (F)**
  - *F1:* interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
  - *F2:* interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
  - *F3:* interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- **USO PASCOLIVO (P)**
  - *P1:* ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
  - *P2:* razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
  - *P3:* miglioramento di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- **USO TURISTICO-RICETTIVO (R)**
  - *R1: infrastrutture di attrezzamento:* Percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, parcheggi verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali;
  - *R2: infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;*
  - *R3: strutture ricettive:* bar, ristoranti, bungalows, insediamenti agrituristici, ostelli, dancing, case per ferie, case e appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere, residenze di campagna;
  - *R4: strutture ricettive all'aria aperta:* campeggi e aree di sosta come definite dalla LR 23.10.2003 n° 16;
  - *R5: strutture scientifico culturali:* comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici;
  - *R6: orti botanici;*
  - *R7: attività ricettive:* Alberghi, pensioni, locande, hotel e residence, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie sia alle parti di servizi sia spazi di soggiorno e ritrovo;
  - *R8: infrastrutture di fruizione e servizio:* Attrezzature di rifugio, ristoro, soccorso, parcheggi, impianti sportivi.
- **USO URBANO (U)**
  - *U1: residenze e servizi ad esse connessi*
    - U1.a: Residenze

      L'uso residenziale comprende gli alloggi intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie ecc.) gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie condominiali ecc.) e le autorimesse private.
    - U1.a: servizi connessi alle residenze

      Nell'uso U1 sono altresì compresi i servizi connessi alle residenze per max il 40% della Se massima realizzabile. Il suddetto rapporto è da considerarsi anche disgiuntamente dalla realizzazione delle residenze e può essere esteso previa DCC fino la 100% della Se massima realizzabile, senza che ciò costituisca variante al Piano, per esigenze di quartiere e di integrazione funzionale quali:
      1. alberghi, pensioni, pubblici esercizi, esercizi commerciali, esercizi pubblici; attrezzature private, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino;
      2. attrezzature private per prestazione di servizi, sedi di società, banche, studi professionali, uffici privati, assicurazioni, consorzi, sedi di partiti, sindacati, associazioni;
      3. laboratori di analisi e laboratori artigianali di servizio alla residenza, purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni di aeriformi e rumori;
      4. magazzini, garage, officine ed ogni altra attività artigianale esclusivamente di servizio

alla residenza con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttivi che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale.

- *U2: Attività commerciali e direzionali.*

  Nelle zone in cui è ammesso l'uso U2 l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D.Lgs. 114/98 è comunque subordinato agli indirizzi programmatici e ai criteri dettati dalla LR 62/1999. Gli usi U2 si distinguono nelle seguenti attività:

  - U2.a: Pubblici esercizi
    I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar sale di ritrovo con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico che quelli di servizio.
  - U2.b: Attività commerciali complementari e al dettaglio
    Tali attività sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentari ed extra alimentari al minuto; per la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto; la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici di macchine utensili ecc.; vendite giornali, vendite di prodotti tipici locali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali ecc.
  - U2.c: Centri commerciali
    I centri commerciali comprendono: attività commerciali al dettaglio, magazzini e depositi nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari all'attività commerciale.
  - U2.d Attività commerciali all'ingrosso
    Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari con relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari con esclusione di attività commerciali di dettaglio.
  - U2.e: Uffici e studi professionali
    Attività direzionali, finanziarie amministrative e terziarie in genere di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso pubblico.
  - U2.f: Centri direzionali
    Attività direzionali ad elevato concorso di pubblico che comprendono: sedi per ricerca, uffici per import export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione dei servizi reali all'imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio quali mense, ristoranti, bar, palestre, centri benessere ed altri servizi alla persona; i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.
  - U2.g: Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
    Le attività ricettive comprendono gli alberghi, pensioni, locande, hotel e residence, villaggi turistici e similari.
  - U2.h: Abitazioni collettive
    Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura.
  - U2.i: Esposizioni, mostre
    Comprendono esposizioni, mostre e usi analoghi con riferimento sia agli spazi di servizio e di supporto che agli uffici, agenzie ed altri usi complementari agli stessi.

- *U3 Attività produttive*
  - U3.a: Magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce.
    Tali usi sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazioni delle merci, a cui possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari.
  - U3.b: Artigianato di servizio.
    L'Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, complementari e comunque subordinate alla residenza.
  - U3.c: Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano
    Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità si verifica quando le lavorazioni non sono nocive ne moleste con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi, anche in rapporto alla tipologia architettonica che deve armonizzarsi con il contesto dove si insedia, nonché da un numero limitato di addetti.
    La compatibilità viene verificata dalla competente Asl sia in via preventiva, alla presentazione del permesso di costruire, che prima dell'inizio dell'attività produttiva.
  - U3.d: Industria compatibile con l'ambiente urbano
    Comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità viene verificata dalla competente Asl sia in via preventiva, alla presentazione del permesso di costruire, che prima dell'inizio dell'attività produttiva. Sono comunque escluse le seguenti industrie insalubri di prima classe:
    - acciaierie e fonderie
    - centrali termoelettriche
    - concerie
    - distillerie
    - filande
    - impianti e laboratori nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento di combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;
    - Inceneritori
    - Industri chimiche, produzione anche per la vendita per via petrolchimica;
    - raffinerie di petrolio;
    - zuccherifici, raffinazione dello zucchero.
  - U3.e: stazioni e deposito automezzi, macelli.
    Tali usi, a cui possono accompagnarsi presenze parziali di processi produttivi complementari sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, e movimentazione delle merci. Essi comprendono le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.
    All'interno degli edifici esistenti o da realizzare, delle attività consentite, sarà possibile destinare una superficie, fino a max 30% della *Se* complessiva, a spacci aziendali per la vendita e l'esposizione dei prodotti o ad attività commerciali per la vendita al minuto e all'ingrosso, nonché a mense e dopo lavoro al servizio delle aziende.
    Gli scarichi liquidi e aeriformi devono rispettare le leggi vigenti in materia.
- *U4: Parcheggi attrezzati di uso pubblico:* Comprende garage e autorimesse entro e fuori terra ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. È ammessa la presenza di officine e lavaggi auto.
- *U5: Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani:* Comprende stazioni per i trasporti, nodi di scambio intermodale, sedi per aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a

tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico ecc.

- **USO SERVIZI SOCIALI (S)**
  Comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi.
  - *S1: servizi per l'istruzione:* I servizi per l'istruzione comprendono scuola media, scuola elementare, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport;
  - *S2: attrezzature di interesse comune:* Le attrezzature di interesse comune comprendono attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, ecc.
    - S2.a: attrezzature socio sanitarie
      Comprendono ambulatori, servizi per gli anziani e per i disabili, ospedali, cliniche, day hospital, laboratori per analisi, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunioni, le sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici;
    - S2.b: Attrezzature culturali
      Comprendono sedi di mostre ed esposizioni, centri culturali, centri sociali, sedi di associazioni culturali e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti ecc.
    - S2.c: Attrezzature amministrative e di sedi istituzionali
      Comprendono le sedi amministrative sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.
    - S2.d: Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
      Comprendono cinema, teatro, locali per lo spettacolo e lo svago, locali da ballo, sale di ritrovo e similari.
  - *S3: attrezzature religiose*
    Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto ed ogni altra attrezzatura complementare, come sevizi sociali, parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport;
  - *S4: Attrezzature per il verde, il tempo libero e spazi urbani:* Comprende aree destinate ad attività libera ed alla ricreazione sistemate sia con alberature, piante ornamentali, panchine, ecc., riservate per la gran parte alle attrezzature per il giuoco dei bambini, sia con pavimentazioni, nelle quali è consentita la posa di piccoli manufatti in precario ad uso ricreativo (chioschi e servizi igienici);
  - *S5: attrezzature sportive:* Impianti e servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport le aree destinate a verde sportivo. Esse comprendono le attrezzature coperte, come palestre attrezzature fisse smontabili per campi sportivi, palazzotti dello sport, piscine coperte, ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto;
  - *S6: attrezzature per l'istruzione superiore:* Comprende tutte le scuole oltre l'obbligo in tutte le loro articolazioni (scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali, le sedi universitarie e per la ricerca) ed i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici,
  - *S7: sedi cimiteriali:* Attrezzature di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività

insediate ed i servizi per il pubblico;

- **USO TECNOLOGICO (T)**
  Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione dell'acqua, gli impianti per il trattamento di rifiuti e simili, mattatoi, impianti di telefonia mobile, ecc.
  - *T1 Attrezzature urbane:* impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione, impianti di stoccaggio di materiali.
  - *T2 Reti:* strade poderali, interpoderali, urbane ed extra urbane, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci, impianti di telecomunicazione, ed impianti idroelettrici;
  - *T3 impianti a rete* pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, ecc.) destinate alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas metano, e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).
  - *T4: distributori di carburanti:* Attrezzature e servizi relativi all'attività di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica. Gli usi di cui al presente punto sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge;
- **USO ESTRATTIVO (E)**
  - *E1:* utilizzazione del territorio per la coltivazione e l'escavazione, lavorazione e trasformazione di materiali.
- **USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA**
  Ove si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda dei servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.
- **USI TRANSITORI DI AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE**
  In tutte le aree a destinazione pubblica che risultano libere, ovvero edificate con destinazione non conforme alle prescrizioni delle presenti norme si stabilisce che in via transitoria l'amministrazione comunale può autorizzare eventuali utilizzazioni private delle aree stesse, limitatamente a delle opere pertinenziali che non contrastano con il decoro urbano, che non produca disturbi e intralci alla circolazione.
  L'autorizzazione è a titolo temporaneo e si intende rilasciata a condizioni che la stessa decada a tutti gli effetti con il primo provvedimento deliberativo con il quale il comune dà inizio all'attuazione delle finalità dell'area.
  Il richiedente inoltre si deve impegnare, con atto unilaterale d'obbligo e/o idonea ed adeguata fidejussione, a restituire l'area in pristino alle condizioni originarie, provvedendo a sue cure e spese alla rimozione di eventuali rottami e alla risistemazione del terreno. In ogni caso il Sindaco può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'autorizzazione contrasta con quanto rilasciato.

TITOLO III° DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I° - CARATTERI GENERALI DEL PRG

Art. 25: Elaborati del PRG

1. Costituiscono elaborati del Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati:

A Relazioni, norme e prescrizioni
- A1 - Relazione
- A2 - Norme Tecniche d'Attuazione (NTA)
- A3 - Dimensionamento residenziale e verifica degli standards

B Analisi territoriale
- B.1 – Quadro programmatico ricognitivo *(Relazione di Analisi gruppo arch. Paolo Favole)*
  - B.1.1 Lo Schema di Sviluppo Spaziale Europeo (SSSE)
  - B.1.2 Il Quadro di Riferimento Regionale (QRR) vigente
  - B.1.3 Il Piano Regionale Paesistico (PRP) vigente del 1990
  - B.1.4 La bozza di Piano Regionale Paesistico del 2009
  - B.1.5 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- B2 – Quadro conoscitivo del territorio comunale *(Relazione di Analisi gruppo arch. Paolo Favole)*
  - B.2.2: La componente socioeconomica
    - B.2.2.1 - L'analisi demografica
    - B.2.2.2 - Il sistema produttivo
  - B.2.3: La componente urbanistica
    - B.2.3.1 La mobilità degli individui
    - B.2.3.2 Il patrimonio immobiliare e il relativo godimento
    - B.2.3.3 Stato di attuazione della variante al prg previgente
    - B.2.3.4 Stato di attuazione delle Aree a Standard della variante al prg previgente
    - B.2.3.5 Caratteri morfologici delle risorse insediative - Analisi del tessuto urbano
- B3 – Relazione Ambientale *(arch. Alessandro Olivieri)*
- B4 – Strategie di Piano *(gruppo arch. Paolo Favole)*

C Tavole di progetto
- C.0 - Il sistema ambientale e il sistema insediativo scala 1:10.000
- C.1 - Destinazione d'uso del suolo per ambiti
  - C.1.1 Destinazione d'uso del suolo – Ambito 01: Garrufo, SO, Villa Ricci_5000
  - C.1.2 Destinazione d'uso del suolo – Ambito 02: Poggio Morello, Villa Gatti_5000
  - C.1.3 Destinazione d'uso del suolo – Ambito 03: focus NAF_2000
- C.2 - PRG su Carta Geologica tecnica_10000
- C4 - Carta dei Beni culturali e paesaggistici
- C5 - Carta dei vincoli di tutela ambientale

D Indagini specialistiche e studi
- D1 – Studio Geologico e Idrogeologico *(dott. geol. Andrea Marziale)*
  - D1.a Relazione geologica sismica
  - D1.b Carta Geologica-Tecnica
  - D1.c Carta Geomorfologica
  - D1.d Carta della Pericolosità
  - D1.e Carta delle Scarpate e Fasce di Rispetto
- D2 – Studio di Microzonazione Sismica *(dott. geol. Claudio Cigno)*
- D3 – Studio Archeologico *(Eureka srl)*
  - D3.a Relazione Archeologica
  - D3.b Carta Archeologica – Tipologia Siti
  - D3.c Perimetrazione aree archeologiche

- D4 - Relazione Agronomica *(Res Agraria – dott. agronomo Lorenzo Granchelli)*
  - D4.a – Relazione Tecnica
  - D4.b – Carta dell'uso dei suoli agricoli e forestali – inquadramento generale
  - D4.c – Carta dell'uso dei suoli agricoli e forestali – superfici agricole
  - D4.d – Carta dell'uso dei suoli agricoli e forestali – superfici naturali

2. Gli elaborati di progetto del PRG hanno valore prescrittivo e costituiscono parte integrante delle presenti norme; per quanto riguarda le funzioni d'indirizzo e le funzioni prescrittive relative alle varie zone, valgono le disposizioni di cui ai rispettivi articoli.
3. Gli elaborati "Norme Tecniche di Attuazione" e gli elaborati grafici sono in diretta relazione in quanto questi ultimi individuano alle diverse scale la classificazione funzionale e la destinazione di zona le cui modalità di intervento vengono illustrate nelle N.T.A.
4. I parametri urbanistici ed edilizi usati nelle presenti N.T.A. sono coordinati con quelli della disciplina edilizia (REC).
5. In caso di mancata corrispondenza fra normativa tecnica ed elaborati grafici prevale la norma scritta.
6. Relativamente agli interventi previsti nei Piani Attuativi e nei Progetti Unitari d'Intervento, in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici prevale quella a scala con minore denominatore.

Art. 26: Modalità di attuazione del PRG

1. Nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, il PRG è attuato mediante due modalità:
   a. intervento edilizio diretto
   b. intervento urbanistico preventivo.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi delle modalità indicate al punto precedente sono precisate nel successivo Capo II° del presente Titolo delle N.T.A.
3. Le prescrizioni normative e grafiche del PRG individuano unità minime d'intervento e le specifiche modalità d'attuazione ad iniziativa sia pubblica che privata.

Art. 27: Monitoraggio dell'attuazione del PRG

1. Allo scadere del periodo prescritto per l'attuazione dei Piani attuativi previsti, le zone interessate da detti strumenti, se inattuale, saranno considerate aree prive di disciplina urbanistica ai sensi dell'art. 41 quinques della Legge 1150/42 come modificato dall'art. 4 delle Legge 10/77, o eventualmente dovranno essere stipulate nuove convenzioni con i privati.
2. L'Amministrazione Comunale, allo scadere dei cinque anni dalla data di adozione del PRG effettua la ricognizione delle aree espropriate e delle aree ancora assoggettate a vincoli urbanistici e ne valuta l'opportunità di reiterazione in relazione alle risultanze dell'analisi di cui al punto due.

Art. 28: Potenzialità edificatoria delle aree

1. Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle norme di zona esprimono sempre valori massimi.
2. Nelle zone soggette a prescrizioni esecutive o a piano preventivo in caso di contrasto tra il riferimento grafico e l'indicazione numerica del valore prevale sempre il valore numerico.
3. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal REC e dall'esito delle verifiche sulle condizioni ambientali e di urbanizzazione.

4. Gli indici di utilizzazione fondiaria o le quantità indicate nelle norme specifiche di zona rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento).
5. Ai fini della identificazione del lotto su cui si attua l'intervento edilizio e della determinazione delle sue potenzialità edificatorie possono essere conteggiate le superfici di aree contigue o limitrofe, qualora poste entro il raggio di ml 150 dal perimetro dello stesso e appartenenti sotto il profilo urbanistico alla stessa zona omogenea. Tali aree dovranno essere asservite a tal fine attraverso apposito atto notarile, registrato e trascritto, da esibirsi al Comune al momento dell'utilizzazione edificatoria del lotto stesso. Possono altresì essere computate le aree destinate dal PRG a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come parcheggi, verde pubblico, strade ecc., che non sono ricomprese in ambiti a disegno unitario, purché le stesse vengano realizzate e cedute gratuitamente in proprietà al Comune con convenzione regolarmente registrata e trascritta. In tal senso possono essere considerate tutte le strade di previsione del PRG e comunque tutte quelle che alla data di adozione del nuovo PRG non erano definite, urbanizzate e aperte al pubblico.
6. L'indice si applica in via generale per il calcolo della superficie edificabile, in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
7. Nella determinazione della superficie edificabile sul lotto si dovrà detrarre la superficie edificabile (Se) degli edifici esistenti o assentiti alla data di adozione del presente PRG; alla data anzidetta deve altresì farsi riferimento per la determinazione del lotto edificabile.
8. Per superficie edificabile (Se) esistente s'intende in generale quella regolarmente assentita o condonata così come rilevabile dagli atti del Comune e valutata secondo le presenti Norme, nonché quella già assentibile in base alla specifica norma di zona del previgente strumento urbanistico.
9. Negli interventi previsti da piani particolareggiati, qualora vi sia discordanza tra la dimensione della superficie territoriale dell'intervento come riportata nella relativa planimetria approvata e la superficie reale misurata sul terreno "picchettato", per la determinazione della capacità edificatoria dell'area va applicato un indice di utilizzazione fondiario (Uf) desunto dai dati riportati nel piano particolareggiato, al netto delle cessioni previste che rimangono invariate.
10. Quando venga realizzata la superficie edificabile corrispondente a una determinata superficie fondiaria (Sf), essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio ai fini edificatori e resta vincolata alla successiva non edificazione; pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria di nuovi interventi edilizi.
11. Per tutti gli interventi di trasformazione edilizia è comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.
12. Per tutti gli interventi di trasformazione edilizia è comunque previsto il rispetto della normativa relativa ai *Vincoli Idrogeologici*.

CAPO II° - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 29: Definizione e tipologia degli strumenti

1. Il PRG si attua mediante:
   - Intervento diretto
   - Intervento indiretto

Art. 30: Intervento diretto

1. Per interventi diretti si intendono gli interventi edilizi realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio non risulti subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.
2. L'intervento edilizio diretto rappresenta lo strumento ordinario d'intervento in tutte le zone del territorio Comunale ove esistono le opere di urbanizzazione primaria, nonché nelle zone agricole. Nel caso di opere di urbanizzazione e infrastrutture mancanti, il titolo abilitativo dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o ad un impegno unilaterale da parte del privato; tale convenzione è comunque obbligatoria per interventi che interessano aree con superficie fondiaria (SF) superiore a 6.000 mq e l'entità delle aree pubbliche da cedere sarà determinata in sede di redazione della convenzione attuativa dei singoli interventi nel rispetto del DM 1444/68.
3. In particolare il PRG si attua mediante intervento diretto nei seguenti casi:
   - nelle aree non interessate da Piani Attuativi, nel rispetto delle prescrizioni (grafiche e normative) contenute nello stesso PRG;
   - nelle aree disciplinate da Piani Particolareggiati Attuativi vigenti e convenzionati precedentemente all'adozione del PRG
4. Il PRG si attua altresì per intervento diretto condizionato nelle sub-Zone C3 non interessate da perimetrazioni, dove il rilascio dei permessi di costruire è comunque subordinato alla stipula preventiva di apposita convenzione per la cessione delle aree da destinare a strade e a spazi pubblici. Quest'ultimi da prevedersi comunque nel rispetto dei rapporti fissati dagli artt.3 e 4 del DM 1444/68, dal computo dei quali sono escluse le aree destinate a strada pubblica.
5. L'intervento diretto si attua previo rilascio di Permesso di Costruire, sulla base di progetti edilizi riguardanti singoli edifici.
6. Il PdC, a eccezione dei casi previsti dalla Legge, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
7. A scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui al punto precedente, commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
8. Il PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la

corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla trasformazione di luoghi le cui caratteristiche risultino alterate.

9. I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio del PdC sono normati dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento Edilizio Comunale e specifiche delibere di Consiglio Comunale.
10. L'intervento diretto è altresì subordinato all'accertamento da parte dell'ufficio competente del verificarsi delle seguenti condizioni di urbanizzazione dell'area interessata:
    - *Accessibilità dell'area;*
    - *Dotazione delle reti fognante, idrica e di distribuzione di energia elettrica.*
11. Nelle zone di PRG ove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, in attesa della formazione ed approvazione del piano attuativo, sono consentiti interventi edilizi diretti sui fabbricati esistenti del tipo di quelli ammessi dalle presenti norme.

Art. 31: Intervento indiretto

1. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario, di iniziativa pubblica o privata, fra quelli previsti dalle leggi nazionali e regionali e dalle presenti Norme tecniche di attuazione.
2. In tutte le zone appositamente individuate dal PRG e in tutte le zone in cui sia richiamato il ricorso ad interventi urbanistici attuativi delle previsioni del PRG, l'intervento edilizio è subordinato alla formazione ed approvazione dello strumento urbanistico di attuazione previsto.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi previsti per l'attuazione del PRG sono:
    a. piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare);
    b. piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata);
    c. piani particolareggiati e piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica);
    d. programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);
    e. piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);
    f. programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.
4. I Piani attuativi avanti definiti sono regolati nelle procedure e nei contenuti - oltre che dalle leggi nazionali in materia - dagli artt. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, della LR 58/2023 nel testo vigente, che si intendono qui integralmente trascritti.
5. L'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica avviene in appositi ambiti a specifica destinazione o in ambiti di cui all'art. 51 della L.865/71.

6. Entro due anni dall'approvazione del PRG, il Comune è tenuto ad adottare i Piani di Attuazione di iniziativa pubblica previsti. In caso di inadempienza provvede la Regione in via sostitutiva. Comunque, trascorso invano un periodo di 3 anni dalla data di approvazione del PRG gli interventi potranno essere attuati anche su iniziativa dei privati proprietari delle aree nelle stesse modalità previste per gli interventi privati.
7. Il PRG si attua mediante intervento diretto convenzionato nelle aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi - redatti anche alternativamente ai sensi della L. 241/90, della L. 142/90, del D.Lgs 267/2000, della LR 18/83 nel testo in vigore - in esso contenuti e individuati nelle planimetrie di piano quali Ambiti soggetti a Disegno Unitario (ADU).
8. Il PRG si attua mediante Piani Particolareggiati e Progetti Unitari d'Intervento di iniziativa privata negli ambiti in esso individuati con perimetro di Ambiti soggetti a Disegno Unitario (ADU) in cui, per esigenza di un'equa distribuzione tra oneri e benefici e per esigenze di interventi unitari, l'intervento è condizionato alla stipula della convenzione di cui all'art. 28 della L. 1150/42 e alla realizzazione, da parte dei proprietari, di tutte le infrastrutture previste negli elaborati di dettaglio. Le previste opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, quindi, saranno realizzate e cedute al Comune a cura e spese dei privati proponenti, previa stipula di convenzione. A tal fine i proprietari interessati dovranno a loro spese redigere l'apposito progetto esecutivo di tutte le infrastrutture necessarie a rendere edificabile la sottozona.
   All'interno del perimetro ADU le aree interessate da realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria - come parcheggi, verde pubblico, strade ecc., - possono essere computate ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria complessiva applicando su di esse l'indice di utilizzazione fondiaria previsto per la Zona Omogenea inclusa nella perimetrazione. In caso di più Zone Omogenee presenti all'interno della perimetrazione, i diversi indici dovranno essere applicati in base alla incidenza percentuale delle singole Zone Omogenee sulla edificabilità complessiva data dalla somma delle potenzialità edificatorie dei rispettivi lotti edificabili.
   La realizzazione delle opere d'urbanizzazione in quota proporzionale alla capacità edificatoria dell'intervento unitario determina lo scomputo dei relativi oneri di cui alla L.R. 89/98. Sono prescrittivi gli allineamenti lungo le strade e gli spazi pubblici e – ove previsti - la localizzazione delle reti e dei parcheggi di urbanizzazione primaria, la dislocazione degli spazi da destinare ad urbanizzazioni secondarie. È data facoltà ai proponenti - senza che ciò costituisca variante al PRG - di articolare i progetti architettonici, nei limiti sopra descritti, all'interno delle superfici d'intervento e nel rispetto degli indici di Zona. Qualora specificatamente previsto per la Zona Omogenea di riferimento, la progettazione e l'attuazione degli interventi può essere demandata alla formazione di sub-ambiti con le modalità ivi dettate.
9. Nella redazione dei Piani Particolareggiati e Progetti Unitari d'Intervento sono prescrittive le previsioni del PRG riguardanti viabilità e parcheggi, mentre può essere modificata la configurazione urbanistica dell'insediamento.
10. Non costituiscono variante al PRG:
    a. adeguamenti perimetrali o modifiche discendenti dalla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
    b. modifiche alla viabilità;
    c. modifiche rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, nuove condizioni idrogeologiche o di rischio;
    d. modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, che siano comprese tra quelle elencate all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001;
    e. diversa localizzazione, all'interno del perimetro del PAC, delle attrezzature, dei servizi e

degli spazi collettivi, del verde pubblico nonché delle infrastrutture per le opere di urbanizzazione, a condizione che questi interventi non comportino modifiche in diminuzione delle quantità degli spazi riservati agli standard.

11. Nel caso di inerzia dei proprietari di aree nell'attuazione degli interventi unitari all'interno dei suddetti settori o di espresso diniego di alcuni di essi, è facoltà del Consiglio Comunale, anche a richiesta di parte dei proprietari, individuare sub-ambiti funzionali di attuazione di superficie accorpata non inferiore al 50% dell'ambito perimetrato, fermo restando quanto prescritto per le cessioni, convenzionamenti e urbanizzazioni espressamente indicate nelle tavole di Piano e quanto stabilito dalla norma di Zona, oppure coincidente con quella di lotti residui a seguito precedenti suddivisioni.
    L'individuazione di sub–ambiti di intervento da parte del Consiglio Comunale deve garantire:
    - *l'equa ripartizione degli oneri e benefici nell'intero ambito;*
    - *l'acquisizione da parte del pubblico delle aree destinate a standard e strade;*
    - *la realizzazione delle principali previsioni infrastrutturali (viabilità e parcheggi pubblici) e le eventuali previsioni di PRG per pubblici servizi.*
12. In relazione al programma triennale delle Opere Pubbliche e alle specifiche finalità descritte nella relazione generale, il Piano ricerca intese e proposte da e con Enti Pubblici o soggetti privati al fine pervenire, attraverso specifici Programmi Negoziati e Programmi Operativi, alla trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio comunale in attuazione delle previsioni del PRG
13. Le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni sono definite nel programma triennale riferito al quinquennio delle opere pubbliche o in sede di convenzione qualora ne sia prevista la realizzazione a carico dei privati proponenti.
14. L'attuazione delle previsioni del PRG producono trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale che sono regolate nelle attività e nelle procedure dal REC.
15. Nella fase di progettazione delle aree, sarà possibile per i proprietari, proporre dislocazioni alternative alle aree di urbanizzazione (verde, parcheggi, etc.), purché le stesse siano in collegamento diretto con le viabilità pubbliche e di facile fruizione da parte della collettività. Le dislocazioni alternative delle aree di urbanizzazione sono possibili se non vanno a stravolgere il disegno complessivo del comparto e non modifichino la posizione di tali aree ricadenti tra due o più comparti di diversa proprietà.
    Solo nel caso di intervento organico esteso a un'intera sottozona è possibile apportare rettifiche anche alla ubicazione delle sedi viarie, sempreché le motivazioni riguardino impedimenti reali di natura tecnica e sia dimostrato il miglioramento qualitativo delle infrastrutture.
    In tali casi la proposta insediativa sarà sottoposta all'esame dell'amministrazione comunale che previo parere degli organi competenti, la sottoporrà all'esame della Consiglio Comunale. L'approvazione diverrà esecutiva una volta acquisiti eventuali pareri degli organi competenti su vincoli esistenti.
16. Nelle aree sottoposte a strumento urbanistico preventivo, con salvaguardia delle SottoZone F3 (viabilità, parcheggi e piste ciclopedonali), e in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree di pertinenza dei fabbricati esistenti (organismi edilizi dotati di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) e utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
    - *determinazione della SF considerando l'ingombro del fabbricato principale esistente (all'interno della perimetrazione del comparto), con l'esclusione di annessi separati e superfetazioni, maggiorato di m. 10 per lato;*
    - *applicazione di indici e parametri previsti delle presenti norme per la Zona di riferimento o, in alternativa, per la SottoZona B3 - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di*

consolidamento);

- la superficie edificabile non assorbita potrà essere spesa nell'ambito del comparto.

17. Per le aree indicate specificatamente nelle tavole di Piano possono essere attivati Accordi di Programma ai sensi degli artt. 85 e 86 della L.R. 58/2023.

Art. 32: Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti

1. In generale è soggetta a convenzionamento l'attuazione degli interventi privati su aree di nuovo impianto residenziali, industriali e del terziario o previsti all'interno di eventuali programmi complessi (Programmi integrati e di riqualificazione urbana, operativi, ecc.).
2. Sono altresì soggette a convenzione le cessioni di aree in diritto di proprietà e l'assegnazione di aree in diritto di superficie nei PIP e nei PEEP.
3. Nelle aree di cui al precedenti comma 1 e 2 il rilascio dei permessi di costruire è comunque subordinato alla stipula, preventiva o contestuale, di convenzione, ove saranno specificati i tempi e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie, nonché delle cessioni di aree da destinare a strade e a spazi pubblici. Quest'ultimi sono comunque da prevedersi nel rispetto dei rapporti fissati dagli artt.3 e 4 del DM 1444/68, dal computo dei quali sono escluse le aree destinate alle sedi viarie. I suddetti rapporti, a valere sulle prescrizioni di tutte le singole zone omogenee urbane, sono comunque da rispettarsi in tutti gli ambiti inedificati con caratteristiche omogenee, anche costituiti da proprietà diverse, che si estendono unitariamente per una superficie maggiore di un ettaro e per i quali le previsioni edificatorie devono essere comunque attuate attraverso l'intervento urbanistico preventivo (comparto, lottizzazione, progetto unitario, ecc.) qualora il Comune, a seguito di apposita verifica sullo stato di urbanizzazione, lo ritenga necessario per la realizzazione o il potenziamento delle opere e dei servizi necessari a soddisfare taluni bisogni della collettività, vale a dire la realizzazione o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. La convenzione deve comunque prevedere:
   - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti nelle presenti norme o da prescrizioni di dettaglio, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   - le modalità di sistemazione e le forme di gestione convenzionata degli usi pubblici di aree, in esubero rispetto ai minimi di legge, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo con il privato;
   - l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in ambiti considerati di nuova espansione ai sensi della LR 18/83 nel testo vigente - degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento;
   - gli elementi progettuali delle opere da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
   - l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in ambiti considerati di nuova espansione ai sensi della LR 18/83 nel testo vigente - degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e dell'eventuale gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;
   - la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso;
   - le fasi di intervento ed i tempi di realizzazione;
   - i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
   - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
   - sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
5. Le convenzioni, qualora abbiano valore di *PdC*, devono contenere gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione ove previste, i termini temporali per la loro attuazione - anche per stralci funzionali -, le modalità di controllo sulla esecuzione, i criteri per l'eventuale cessione al Comune, le idonee garanzie finanziarie.

6. Scaduti i termini della convenzione, l'intervento edilizio nelle aree edificabili inattuate torna ad essere subordinato alla formazione ed approvazione di un nuovo strumento urbanistico di attuazione e relativo convenzionamento, mentre le aree destinate dal piano attuativo decaduto ad opere di urbanizzazione mantengono la conformazione a destinazione pubblica e come tali, qualora non già cedute al Comune, sono sottoposte a vincolo espropriativo.

TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE. Criteri e parametri di intervento

Art. 33: Ambiti a destinazioni prevalenti

1. Il PRG individua preliminarmente nel territorio tre ambiti principali e assegna a questi delle funzioni generali nell'assetto del territorio prescrivendone le destinazioni prevalenti:
    a. *Ambiti di tutela ambientale*
    b. *Ambiti destinati alla produzione agricola e alla valorizzazione del territorio rurale*
    c. *Ambiti destinati all'attività insediativa urbana*
2. All'interno degli ambiti vengono comprese più zone territoriali omogenee per tipologia del tessuto urbano, morfologia del territorio, ruolo nell'assetto del territorio comunale, densità edilizia. In taluni casi e per specifiche peculiarità, le zone omogenee sono limitate anche a singoli edifici e relative aree di pertinenza o d'influenza.
3. Il PRG indica per ciascuna zona omogenea la dotazione di funzioni primarie, secondarie e complementari che, opportunamente dimensionate, garantiscano pluralità di funzioni, compresenza di diverse tipologie d'intervento, integrazione urbana, nel rispetto del dimensionamento del carico urbanistico ammissibile previsto nell'intero ambito del territorio comunale.

Art. 34: Divisione del territorio comunale in zone omogenee

1. Con riferimento all'art. 2 del DM 1444/68[1], ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, il PRG suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee e sottozone:

    - *Zone territoriali omogenee "A". Ambiti ambientali e culturali*, come di seguito articolate:
        - SottoZona A1 - Centri Antichi:
            A1.a - Centro Antico di Sant'Omero
            A1.b - Centro Antico di Poggio Morello
            A1.c - Centro Antico di Villa Gatti
        - SottoZona A2 - Edifici e complessi di valore architettonico - monumentale
        - SottoZona A3 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico - architettonico e

[1] DM 1444/68 - Art. 2. (Zone territoriali omogenee).
Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:
A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui -fermo restando il carattere agricolo delle stesse- il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

documentale;
- SottoZona A4 - Aree di interesse archeologico
  A4.a - Siti e Beni archeologici puntuali
  A4.b - Aree di rispetto archeologico

- *Zone territoriali omogenee "B". Ambiti edificati di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie*, come di seguito articolate:
  - SottoZona B1 - Insediamenti intensivi
  - SottoZona B2 - Insediamenti estensivi
  - SottoZona B3 - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento
  - SottoZona B4 - Insediamenti a disegno unitario esistenti

- *Ambiti di trasformazione "C". Ambiti di espansione residenziale e di riqualificazione urbana*, da destinare al soddisfacimento del fabbisogno residenziale come di seguito articolati:
  - SottoZona C1 - Ambiti di espansione residenziale pubblica
  - SottoZona C2 - Ambiti di espansione residenziale privata

- *Zone territoriali omogenee "D". Ambiti a destinazione produttiva*, come di seguito articolate:
  - SottoZona D1 - Insediamenti produttivi a carattere industriale/ artigianale
    D1.a – industriale/ artigianale esistente
    D1.b – industriale/ artigianale previsti di nuovo insediamento
  - SottoZona D2 - Insediamenti produttivi a carattere artigianale/ commerciale/ direzionale
  - SottoZona D3 - Insediamenti turistici - ricettivi e alberghieri
    D3.a – Turistico-ricettivo/alberghiero di completamento
    D3.b – Strutture ricettive all'aria aperta
  - Sottozona D4 - Impianti di lavorazione di inerti per l'edilizia

- *Zone territoriali omogenee "E". Zone agricole e territorio rurale*, come di seguito articolate:
  - Zona E1 - Aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale:
    E1.a - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
    E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico;
  - Zona E2 - Produzione agricola;
  - Zona E3 - Aree agricole di contatto con il territorio urbanizzato;
  - Zona E4 - Aree agricole di riordino;
  - Zona E5 - Nuclei rurali e aree di supporto e concentrazione;

- *Zone territoriali omogenee "F". Zone destinate a verde urbano, attrezzature e impianti di interesse generale*
  - *SottoZona F1: Aree destinate a verde urbano*
    F1.a - Verde pubblico e attrezzato
    F1.b - Verde privato
  - *SottoZona F2: Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o d'interesse generale*
    F2.a - Attrezzature pubbliche e di interesse generale
    F2.b - Impianti tecnologici

- *SottoZona F3: Infrastrutture e servizi per la mobilità*
  F3.a - Strade
  F3.b - Attrezzature di servizio alla mobilità
  F3.c - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
  F3.d - Aree di sedime delle infrastrutture territoriali
  F3.e – Pista ciclabile

- *Perimetri*
  Ambiti soggetti a programmi con progettazione e attuazione unitaria
  - ADU - Ambiti a disegno unitario
  - ARPE - Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive
  - APO - Ambiti per programmi operativi
  - ATR - Ambiti per il Turismo Rurale

  Ambiti con prescrizioni puntuali
  - AI – Aree Incongrue
  - Cave e torbiere
  - Discarica e piattaforma ecologica

2. Il PRG definisce inoltre nell'ambito territoriale comunale i centri abitati e le aree urbane:
   a. Sono centri abitati, ai sensi dell'art. 3 del Codice della strada, un insieme di edifici, delimitato lungo le via d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.
   b. Costituiscono aree urbane:
      - i centri abitati di cui al punto precedente
      - le aree dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della L. n° 847/64 oltre che delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo d'insediamento
      - le aree di nuovo impianto previste dal PRG
      - le aree per il riordino degli insediamenti.
3. In ogni ambito urbano o extraurbano il Piano specifica, sulla base delle analisi, rilievi e scelte di intervento anche con distinzioni e definizioni di dettaglio:
   - il carattere dell'insediamento, il ruolo nel tessuto urbano e/o territoriale, il tipo e gli elementi costitutivi l'assetto urbanistico;
   - modalità di attuazione degli interventi;
   - le destinazioni d'uso degli immobili, degli edifici e delle aree;
   - gli interventi consentiti e particolari prescrizioni;
   - parametri edilizi-urbanistici che regolano l'edificazione.

CAPO II° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A". Ambiti ambientali e culturali

Art. 35: Zone "A"- Definizioni e obiettivi

1. Sono individuate come Zone omogenee "A", perimetrate con apposita simbologia nelle tavole di PRG, e in particolare nella tavola "C3", le aree di pregio ambientale e quelle interessate da agglomerati urbanistico - edilizi o singoli manufatti che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, testimoniale.

2. Le zone "A" si articolano in:
   - SottoZona A1 - Centri Antichi:
     A1.a - Centro Antico di Sant'Omero
     A1.b - Centro Antico di Poggio Morello
     A1.c - Centro Antico di Villa Gatti
   - SottoZona A2 - Edifici e complessi di valore architettonico -monumentale
   - SottoZona A3 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale;
   - SottoZona A4 - Aree di interesse archeologico
     A4.a – Siti e beni archeologici
     A4.b - Aree di attenzione archeologica
1. Le Zone "A" sono soggette alle prescrizioni esecutive di cui alle presenti norme. Tali prescrizioni si basano sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determinano i criteri per la conservazione e il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
2. Gli interventi nella zona "A" devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio e urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.
3. Comunque, nelle aree con previsione di trasformazione edilizia è necessario accertare la presenza di manufatti e siti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario individuati dal PTP quali Zone A.1.5, che richiedono particolare tutela. Per tali aree valgono le prescrizioni ad efficacia diretta dell'articolo 10 del P.T.P. In particolare, per ciò che riguarda le aree di interesse archeologico oltre alla individuazione contenuta nelle tavole di PRG, si rimanda all'individuazione contenuta negli elaborati grafici del P.T.P. e le trasformazioni eventualmente previste dalle destinazioni urbanistiche è subordinata all'acquisizione del nulla osta da parte della competente Soprintendenza, fermo restando la necessaria intesa da raggiungersi con la stessa in sede di conferenza di servizi.

Art. 36: Norme generali per le zone "A": interventi ammessi, modalità di attuazione

1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intero perimetro di zona valgono le seguenti norme generali:
   - sono consentiti gli interventi di:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - demolizione senza ricostruzione laddove prescritto;
   - ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione laddove prescritto;
   - interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti anche se riferiti a parti di zona, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera zona, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:
     a) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti non interessate dall'intervento;
     b) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
     c) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso.
   - Risanamento igienico - edilizio
2. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti di zona purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso.
3. Nel caso sussistano particolari caratteristiche del tessuto urbanistico - edilizio esistente,

specifiche esigenze di intervento volto alla valorizzazione dell'intero insediamento e in funzione del livello di degrado dei singoli corpi di fabbrica, oltre a quanto consentito dalla applicazione delle norme di zona, si può prevedere:

a) riorganizzazione delle aree libere;
b) accorpamenti di unità edilizie distinte, alle seguenti condizion:
   - che siano adiacenti
   - che l'intervento di accorpamento non coinvolga più di due unità
   - che il ridotto spessore del corpo di fabbrica sia riconosciuto tale da non consentire un funzionale recupero della tipologia originaria. In tal caso le due unità potranno essere assoggettate all'intervento di ristrutturazione edilizia;
c) interventi di ampliamento e completamento degli edifici esistenti, se realizzabili in applicazione degli indici previsti dal PRG e nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente.

4. Resta comunque esclusa in ogni caso la demolizione dei corpi di fabbrica originari salvo che per le parti riconosciute come superfetazioni dell'organismo originario;
   - classificato come superfetazione.
5. Il rilascio dei permessi di legge, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, è in generale subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del presente PRG
6. Negli interventi di cui al comma 4 si potrà non procedere alla demolizione delle superfetazioni nel caso in cui:
   a) il corpo classificato come tale sia connesso funzionalmente all'edificio su cui si interviene. A tal fine la proprietà richiede al competente ufficio comunale il riesame della classificazione del corpo edilizio presentando adeguata documentazione storica e sullo stato di fatto, volta a dimostrare che il corpo edilizio di cui si tratta costituisce un accrescimento funzionale organico all'edificio principale, e la sua conservazione non contrasta con gli obiettivi del recupero e riuso.
   b) nel caso di interventi parziali nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni richieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente; in tal caso il permesso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo trascritto nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire quanto individuato in sede di approvazione del progetto, nel momento in cui sarà realizzato da parte delle proprietà interessate un intervento edilizio soggetto a demolizione delle superfetazioni.
   c) Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PRG
   d) La superficie edificata (*Se*) delle superfetazioni non può essere in alcun caso computata ai fini di una eventuale ricostruzione.
7. In deroga alle disposizioni di cui ai commi precedenti possono essere autorizzate opere nel sottosuolo degli immobili, ai sensi dell'art.9 della L. 24.3.1989 n.122, per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, quando non espressamente vietati dalle norme di zona;
8. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.
9. Il Comune ha la facoltà di acquisire, a seguito del reperimento di risorse economiche dalla

monetizzazione, dagli oneri di urbanizzazione, dalla vendita di diritti volumetrici o con compensazione di diritti, edifici e aree ricadenti nel nucleo di antica formazione di Sant'Omero, per attribuirle ad attività artistiche da convenzionare in un progetto locale: residenze per artisti, laboratori d'arte, gallerie, sale espositive, botteghe di artigianato artistico e tradizionale, atelier di moda, studi di design, esposizione e vendita di prodotti tipici, ecc. Possono essere previste attività di somministrazione di cibi e bevande, albergo diffuso, bed & breakfast.
In caso di cessione volontaria, al proprietario sarà riconosciuto un trasferimento di cubatura pari al doppio della superficie ceduta. Tale diritto edificatorio può essere alienato e ceduto a terzi.

Art. 37: Prescrizioni generali per le Zone "A": stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974

1. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico, è quello esistente alla data di adozione del presente PRG, come ricavato dai rilievi fotografici di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della DIA o della richiesta di permesso di costruire, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva.
2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia o permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
3. In generale, non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PRG salvo che nei seguenti casi:
   - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PRG come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
     a) gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
     b) la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
   - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi, se in armonia con i criteri indicati dalle presenti norme e dalla disciplina edilizia;
   - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge e non siano riscontrabili soluzioni tecniche diverse;
4. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
5. Qualora, nel corso di interventi su edifici vincolati ai sensi della L. 1089/1939, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo Permesso di Costruire o SCIA o autorizzazione e relativo nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
6. All'interno della disciplina particolareggiata dei Centro Antichi, sono ammesse le deroghe di cui all'art.12 della L64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).
7. Nelle Zone A1 i Piani Attuativi possono prevedere interventi in applicazione delle leggi 18 Aprile 1962, n. 167, 22 Ottobre 1971, n. 865 e di quanto altro previsto in materia di edilizia economica e popolare.
8. Nel caso di aree libere interne ai perimetri di Zona "A1" destinate dal PRG all'edificazione, la realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto degli indici e dei parametri per esse previsti dalle presenti norme e all'allineamento sul fronte stradale anche mediante accorpa-

mento.

9. Nel caso di edifici in tutto o in parte caduti, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti o desunti per allineamento delle linee di gronda con edifici contigui o porzioni di essi; potranno essere consentite variazioni di altezza non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
10. Nelle SottoZone A1 e A2, così come per le SottoZone A4, considerando caratteristiche insediamentali e modello urbano, si ritiene necessaria l'assistenza archeologica in tutti i lavori di scavo, sotto cm 30,0 dai piani di calpestio attuali e dei livelli al piano terra dei singoli caseggiati, rifacimento di massetti pavimentali, scavi di rete per servizi e sottoservizi o comunque che non siano semplicemente di decorticamento superficiale. Tale assistenza è necessaria ai fini dell'accertamento di eventuali rilevanze struttive preesistenti obliterate, o stratificate nel contesto urbano, che potrebbero essere ricollegabili a modelli tipologici abitativi ancora più antichi di quanto pervenuto storicamente. In considerazione di ciò, e che l'intervento di ricostruzione può diventare preziosa occasione di tutela e rilevazione di dati strati grafici, reperti archeologici, e di notizie storiche importanti sulle origini dell' insediamento, si prescrivono interventi di controllo e di documentazione archeologica in sede di attuazione dei singoli interventi. Le modalità di esecuzione dei suddetti controlli ed interventi di documentazione dovranno essere concordate preventivamente con la Soprintendenza.

Art. 38: Prescrizioni generali per le Zone "A": altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali

1. La realizzazione di autorimesse interrate (prevista dall'art. 9, comma 1, L 122/89) può avvenire, anche in deroga alle norme del PRE sulle zone A, purché si tratti di autorimesse pertinenziali alle singole unità immobiliari e non in contrasto con le norme di zona. La deroga suddetta può essere estesa anche alla demolizione e ricostruzione di autorimesse esistenti, qualora previste da specifici progetti per la realizzazione di opere pubbliche.
2. Negli edifici di cui alle zone A, sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.E.C. , purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
   - altezza media non inferiore a m. 2,40
   - altezza minima non inferiore a m. 2,00
   - indice di illuminazione non inferiore a 1/12 (1/16 nel caso dei sottotetti).
3. Negli edifici di cui alla zona A1, è inoltre consentita in via generale:
   - la creazione di soppalchi, anche se ciò determina un incremento di Se;
   - l'utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati.
   - È inoltre ammesso, in caso di ristrutturazione edilizia l'aumento di Se nei limiti del volume e della sagoma esistenti anche con demolizione e ricostruzione e quote differenti dei piani di calpestio orizzontali solo quando tale intervento non comporti la demolizione di volte in muratura.
4. Nel caso di edifici in tutto o in parte caduti, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti o desunti per allineamento delle linee di gronda con edifici contigui o porzioni di essi; potranno essere consentite variazioni di altezza non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

Art. 39: SottoZona "A1" - Centro Antico

1. IL PRG individua i seguenti 3 Centri antichi presenti sul territorio comunale, che presentano nel complesso un insieme di valore storico-documentale o ambientale:
   - A.1.a Sant'Omero Capoluogo
   - A.1.b Poggio Modello
   - A.1.c Villa Gatti
2. Il PRG recepisce i Piani Particolareggiati per il recupero dei suddetti centri.
3. In ogni caso, sono comunque consentite le seguenti categorie di intervento:
   a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
   b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
   c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

   Inoltre sono ammessi i seguenti interventi:
   - recupero e risanamento delle aree libere;
   - variazione e mutamento o cambio di destinazione d'uso;
4. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L, opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo d'attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri di zona. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.
5. Gli usi consentiti sono: U1; S1; S2; S3; S4; R3; R5; R7; T3.
   Sono inoltre ammessi l'artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, barbieri, sartorie e simili), nonché attività artigianali, limitatamente al mantenimento delle superfici esistenti alla data di adozione del PRG con esclusione di quelle nocive, inquinanti, rumorose, maleodoranti e comunque incompatibili con il carattere residenziale della zona perimetrata.
   Sono comunque da escludersi tassativamente e da de - localizzarsi le seguenti attività:
   - Attività di commercio all'ingrosso di ogni genere
   - Depositi e negozi che necessitano per il carico e lo scarico delle merci di mezzi di trasporto pesanti
   - Attività di allevamento di bestiame a qualsiasi livello e tipo, anche di uso domestico, ed ogni altra attività comunque incompatibile con il carattere residenziale della zona.
6. I locali posti ai vari piani, qualunque sia la loro destinazione originaria, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse.
7. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico.
8. Il cambio d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, a esso collegata direttamente.
9. Sono espressamente vietate le realizzazioni di opere nel sottosuolo degli immobili esistenti.

Art. 40: SottoZona "A2" - Edifici e complessi di valore architettonico e monumentale

1. Tale zona comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi, per unicità, per caratteri architettonici o artistici. La mappatura di tali beni dovrà essere costantemente aggiornata da parte del Comune di Sant'Omero.
2. In tale zona sono consentite le seguenti categorie di intervento:
   - manutenzione ordinaria
   - manutenzione straordinaria
   - restauro scientifico
3. Le destinazioni d'uso ammesse in aggiunta alle attuali sono: U1, R3, R5, R7, S1, S2, S6, S7.
4. I locali posti ai piani terra e interrato, qualunque sia la loro destinazione, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;
5. I locali al 1° piano degli edifici in zona A2 di tipo specialistico (storici o di recente costruzione), possono essere destinati a tutte le attività non residenziali tra quelle ammesse per la zona, limitatamente alle parti non idonee all'uso residenziale. Sono comunque consentite le destinazioni per piccoli uffici sia pubblici che privati.
6. I locali destinati a residenza ed i locali non occupati posti ai piani sovrastanti il piano terra, compresi i sottotetti abitabili, appartenenti alle altre tipologie edilizie non citate al comma che precede, devono essere destinati a residenza.
7. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il cambio d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, a esso collegata direttamente.
8. In particolare, il complesso di epoca romanica di S. Maria a Vico caratterizzato da elevato valore storico e architettonico richiede una conservazione integrale dei suoi caratteri formali e architettonici oltre che del loro ambito circostante e naturale. All'interno dell'area circostante per un raggio di 1 chilometro non è consentita l'edificazione, né la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

Art. 41: SottoZona "A3" - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale;

1. Tale Sottozona comprende le unità edilizie che hanno assunto una rilevanza storico-architettonica nel contesto urbano territoriale, o loro parti, che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, nonché le unità edilizie coloniche, o loro parti, in cui sono riconoscibili elementi stilistici o tipologici caratteristici dell'architettura rurale che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. La mappatura di tali beni dovrà essere costantemente aggiornata da parte del Comune di Sant'Omero.
2. Nelle SottoZone A3 sono consentite le medesime categorie di intervento previste al precedente art.40; sono consentiti altresì ampliamenti fino al 30% della Se esistente, nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipo logici del manufatto esistente a condizione che la Se complessiva a intervento avvenuto sia contenuta nei limiti di 266,00 mq.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in aggiunta a quelle attuali sono U1, R3, R5, R7, S1, S2, S6.
4. In particolare appartengono a tali beni la villa Cerulli lungo la SP 259, villa Pilotti nel nucleo del capoluogo e altre ville e strutture negli ambiti urbani.

Oltre a quanto precedentemente disposto, le trasformazioni consentite per tali unità edilizie e complessi sono generalmente finalizzate a:

a) restauro e valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici mediante:
   - restauro o ripristino dei fronti interni ed esterni;
   - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo caratteristico;
   - restauro e ripristino degli ambienti interni;
   - conservazione e ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali;
   - conservazione e ripristino degli spazi aperti circostanti secondo le caratteristiche dimensionali e formali;
   - ripristino o ricostruzione filologica di parti demolite.

b) Consolidamento degli elementi strutturali
c) Eliminazione delle superfetazioni e dei manufatti incongrui rispetto agli impianti originari definiti tipologicamente;
d) Inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, anche esternamente alla struttura, se integrati, e con una superfice massima pari a 30mq lordi;
e) Conservazione e ripristino della vegetazione d'alto fusto.
f) Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, ricettivo, terziario direzionale, servizi.

5. Inoltre sono previste le seguenti disposizioni specifiche:
   - Villa Corallo: Per l'ambito di villa Corallo è prevista la redazione di un Progetto Unitario di Intervento che preveda, oltre al recupero di tutti gli edifici esistenti a scopo ricettivo, anche il recupero della SL derivata dall'abbattimento dei manufatti agricoli, incongrui e di recente fabbricazione. La SL recuperabile andrà realizzata in edifici compatibili per dimensione e tipologia (finiture, coperture, colori, ecc.) a quelli esistenti.
     Il Piano Attuativo così costituito è ammesso a condizione che venga previsto all'interno dello stesso:
     - un nuovo accesso carrabile a ovest dell'esistente
     - la sistemazione a parco delle aree libere con 1 essenza ogni 100 mq, che sia un albero di prima grandezza.

     Può essere realizzato un parcheggio lungo la strada d'accesso e/o nel retro della villa, purché la superficie complessiva non superi i 5.000 mq. che deve essere opportunamente mitigato con alberature perimetrali (un filare di alberi sempreverdi di prima grandezza) e con alberature interne come previsto dalle presenti norme per i parcheggi.
   - Villa Cerulli
     Occorre realizzare interventi di mitigazione paesaggistica sul terreno a ovest della villa, alberando il lato strada a ovest e a sud con un doppio filare di alberi, utilizzando o integrando essenze già presenti.
   - Villa Pilotti
     Oltre a quanto sopra normato è prescritto il mantenimento dell'importante giardino, in cui il taglio degli alberi è ammesso solo a seguito di relazione botanica che ne dimostri la necessità, e un progetto di sostituzione adeguata.

6. La Sottozona A3 comprende altresì le antiche abitazioni contadine costruite in terra cruda (pinciaie) presenti nell'ambito del territorio comunale, ma prossime all'estinzione in assenza di politiche di tutela. Per tali costruzioni arcaiche si prevede di procedere alla mappatura da parte del Comune di Sant'Omero e, sebbene non individuate, si impone comunque la necessità di salvaguardia mediante le seguenti prescrizioni:
   - Sono ammesse le categorie di intervento di cui al precedente art. 40 a esclusione della demolizione.
   - i proprietari possono presentare progetti di recupero e riutilizzo di tali case anche a fini turistici e culturali limitatamente alle medesime categorie di intervento previste al precedente art.40 a esclusione della demolizione.
   - Al fine della loro tutela, le volumetrie delle costruzioni in terra cruda assoggettate al

recupero, previo impegno scritto di tutela e conservazione delle "pinciaie" stesse potranno essere scomputate, qualora si andassero a realizzare altri edifici nell'ambito della proprietà; ovvero le abitazioni in terra cruda non vanno computate nel calcolo dei parametri edilizi ammissibili dalle norme di Piano; ovvero è possibile utilizzare il volume esistente per la realizzazione di una nuova costruzione.
- l'Amministrazione Comunale potrà predisporre forme di incentivazione, prevedendo provvidenze in conto capitale in percentuale alla spesa ritenuta ammissibile per i lavori di recupero.

1. Le edicole votive, anche se non graficamente individuate, sono sottoposte alle prescrizioni precedente art.40 a esclusione della demolizione.

Art. 42: SottoZona "A4" - Aree di interesse archeologico

1. Il Piano, in accordo con le indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di L'Aquila e Teramo (SABAP-AQTE), competente per territorio. E sulla base di apposito studio archeologico (redatto dalla Eureka srl), identifica aree e manufatti di interesse archeologico per i quali, ai sensi dell'art. 10.5 delle NTA del PTP, prescrive le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione, da sottoporsi all'approvazione della competente Soprintendenza.
2. Le sottozone A4 sono articolate nelle seguenti tre fasce di potenziale archeologico, alle quali si applica una disciplina differenziata in ragione del relativo grado di rischio:
    - *A4.a - Potenziale Archeologico Alto (rosso)*
    - *A4.b - Potenziale Archeologico Medio (arancione)*
    - *A4.c - Potenziale Archeologico Basso (giallo)*

3. Sottozona *A4.a – Potenziale Archeologico Alto (rosso):*
   Nelle aree individuate dal PRG come Zona "A4.a" ogni intervento che preveda scavi e/o alterazioni dei piani di calpestio attuali, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, è soggetto a richiesta di parere preventivo alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di L'Aquila e Teramo, che potrà fornire, a seconda della consistenza dell'intervento, prescrizioni per la tutela archeologica, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: saggi e/o trincee preventive, controllo archeologico in corso d'opera, carotaggi, ecc. Nel caso di rinvenimenti di contesti di interesse archeologico, la Soprintendenza avrà la facoltà di richiedere, anche in corso d'opera, approfondimenti e/o ampliamenti delle indagini e di valutare l'adozione di opportune soluzioni progettuali al fine di garantirne la tutela. Resta fermo l'obbligo di denuncia di eventuali rinvenimenti di interesse archeologico, secondo quanto disciplinato dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.
4. Sottozona *A4.b - Potenziale Archeologico Medio (arancione):*
   Nelle aree individuate dal PRG come Zona "A4.b" ogni intervento che preveda scavi e/o alterazioni dei piani di calpestio attuali per una quota superiore a 50 cm, sia d'iniziativa pubblica che di iniziativa privata, è soggetto a richiesta di parere preventivo alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di L'Aquila e Teramo, che potrà fornire, a seconda della consistenza dell'intervento, prescrizioni per la tutela archeologica, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: saggi e/o trincee preventive, controllo archeologico in corso d'opera, carotaggi, ecc. Nel caso di rinvenimenti di contesti di interesse archeologico,

la Soprintendenza avrà la facoltà di richiedere, anche in corso d'opera, approfondimenti e/o ampliamenti delle indagini e di valutare l'adozione di opportune soluzioni progettuali al fine di garantirne la tutela. Resta fermo l'obbligo di denuncia di eventuali rinvenimenti di interesse archeologico, secondo quanto disciplinato dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

5. Sottozona *A4.c - Potenziale Archeologico Basso (giallo):*
   Nelle aree individuate dal PRG come Zona "A4.c" ogni intervento che preveda scavi e/o alterazioni dei piani di calpestio attuali per una quota superiore a 50 cm, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, è soggetto a comunicazione preventiva, da inoltrarsi almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di L'Aquila e Teramo. Resta fermo l'obbligo di denuncia di eventuali rinvenimenti di interesse archeologico, secondo quanto disciplinato dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

CAPO III° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B". Ambiti edificati di recente formazione a prevalente destinazione residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie

Art. 43: Zone "B" - Definizioni e obiettivi

2. Sono definite Zone "B" le porzioni di territorio urbanizzato a esclusiva o prevalente destinazione residenziale per le quali il PRG individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.
3. Tali Zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia e modalità di formazione dell'insediamento, nonché per dotazione di servizi ed urbanizzazioni, sono così classificate:
   - SottoZona B1. Insediamenti intensivi;
   - SottoZona B2. Insediamenti estensivi;
   - SottoZona B3. Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento;
   - SottoZona "B4" - Insediamenti a disegno unitario esistenti.
4. In aggiunta alle norme generali di Zona, in tali SottoZone valgono anche le singole prescrizioni, indici e parametri indicati in ciascuna di esse.
5. Nelle Zone "B" il PRG si attua generalmente mediante interventi edilizi diretti. L'intervento diretto è costituito da:
   - ristrutturazione edilizia
   - completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti inedificati;
   - sostituzione dell'edilizia esistente;
   - adeguamento, anche attraverso interventi che prevedono incrementi della Se esistente in funzione dei parametri edilizi di zona.

Art. 44: Norme generali per le zone "B"

1. Nelle zone "B", in generale, sono consentiti interventi edilizi diretti con incremento di cubatura secondo i parametri insediativi di ciascuna SottoZona.
2. Per le nuove costruzioni contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire si dovrà cedere gratuitamente una superficie pari all'5% della superficie fondiaria, da destinare a parcheggi pubblici. Tale cessione deve essere localizzata a ridosso delle viabilità principali o di servizio, per una facile fruizione pubblica, con sistemazione a cura e spese del concessio-

nario.

3. Nel caso di lotti non affaccianti sulle pubbliche viabilità, interclusi o marcatamente arretrati e serviti da modeste viabilità derivanti da servitù di passaggio, la cui cessione dell'8% risulterebbe dispersiva in quanto non effettivamente fruibile, ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale, sentito il parere dell'ufficio urbanistico e della commissione urbanistica, la cessione stessa potrà essere sostituita con la monetizzazione il cui valore è determinato sulla base della vigente tabella IMU approvata dal Consiglio Comunale.
4. Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito in tutte le zone "B", il mantenimento del sedime attuale (nei limiti del Rapporto di Copertura indicato nelle norme di zona), salvo il caso in cui sia presente un altro allineamento riconoscibile; è inoltre consentita un'altezza pari a quella dell'edificio esistente; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.
5. Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggior altezza del nuovo fabbricato, comunque nel rispetto nei limiti prescritti dalle presenti Norme.
6. Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutte le prescrizioni della LR 62/99.
7. Nel caso di aree con perimetrazione identificante Insediamenti a disegno unitario, fermi restando gli indici ed i parametri previsti per le singole sottozone, l'edificazione è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito progetto unitario di attuazione di iniziativa privata - redatto e approvato con le modalità previste al precedente art. 31. Nella progettazione e realizzazione degli insediamenti di cui al presente punto devono essere comunque rispettate le dotazioni minime di aree da destinare a standards urbanistici (come definiti dal DM 1444/68) e strade, per una quantità complessiva comunque non inferiore al 25% della superficie territoriale di intervento. In particolare, il piano attuativo dovrà garantire: l'accessibilità dei singoli lotti alle principali reti infrastrutturali; la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica da individuarsi prioritariamente sulla base delle indicazioni di piano; la realizzazione diretta delle necessarie opere di urbanizzazione e/o di quelle previste, a scomputo dei relativi oneri di cui alla L. 10/77.
8. Nelle aree di cui al punto precedente, nel rispetto di quanto in esso prescritto, l'attuazione delle previsioni di Piano potrà avvenire anche mediante interventi a progettazione e realizzazione unitarie costituenti sub-ambiti funzionali di attuazione della estensione minima del 30% della St perimetrata, ferme restando le prescrizioni previste per le specifiche zonizzazioni.
9. Nel caso di edifici esistenti (organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) all'interno del perimetro di cui ai punti precedenti, con salvaguardia della Zona F3 (infrastrutture e servizi per la mobilità) e in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree dai comparti di nuovo impianto urbano e utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
    - determinazione della SF considerando alternativamente: a) la superficie fondiaria riportata nell'atto concessorio; b) il perimetro massimo complessivo dato dall'ingombro dei manufatti esistenti e dalle relative congiungenti, con l'esclusione di superfetazioni, maggiorato di massimo ml. 10 per lato;
    - applicazione sulla superficie fondiaria, come sopra determinata, di indici e parametri previsti per la sottozona di riferimento, o in alternativa della disciplina degli interventi su edifici esistenti prevista dalle presenti norme;
    - riperimetrazione dell'ambito sottoposto alle prescrizioni dei precedenti punti 4 e 5, con contestuale riconsiderazione della St complessiva conseguentemente ridotta.

10. Fatte salve eventuali prescrizioni specifiche previste per le singole sottozone, nelle Zone B gli usi consentiti ai vari piani, sono: U1; U4; R5; R7; S1; S2; S3; ~~S9~~; T3.
11. Negli interventi di sopraelevazione relative a fronti di edifici o parti di essi, ormai equiparate dalla giurisprudenza a "nuova costruzione", si applicano le regole in tema di distanze dettate dal D.M. 1444/68 e precisamente:
    - distanza minima dai confini e dalle strade non inferiore a ml. 5,00;
    - distacco tra fronti non inferiore a ml. 6,00 se entrambe le fronti sono cieche;
    - distanza di H/2 con minimo di ml. 10,00 tra fabbricati con almeno una parete finestrata.
12. Negli ampliamenti di edifici o parti di essi, anche se esistenti al 6-8-1967 sono prescritti:
    - distacco dai confini non inferiore a ml. 5,00;
    - distacco dalle strade non inferiore a ml. 5,00, oppure non inferiore al minimo esistente o all'allineamento prevalente del fronte stradale;
    - distacco tra fronti non inferiore a ml. 6,00 se entrambe le fronti sono cieche;
    - distanza di H/2 con minimo di ml. 10,00 tra fabbricati con almeno una parete finestrata.
13. Negli interventi di nuova edificazione demolizione e ricostruzione su aree di intervento coincidenti con lotti frazionati prima del 27.10.1971, negli ampliamenti di edifici o parti di essi, anche se esistenti al 6-8-1967, sono prescritti:
    - distacco dai confini non inferiore a ml. 5,00;
    - distacco tra fronti non inferiore a ml. 6,00 se entrambe le fronti sono cieche;
    - distanza di H/2 con minimo di ml. 10,00 tra fabbricati con almeno una parete finestrata;
    - distacco dalle strade non inferiore a ml. 5,00;
14. In qualunque caso e in tutti gli interventi nelle zone "B" deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.
15. Nel caso di lotti di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PRG che non consentono, applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria, un aumento di volume sufficiente a consentire ampliamenti e/o soprelevazioni tali da permettere l'introduzione di vani per adeguamenti igienico - sanitari, si può utilizzare a tale scopo un aumento del volume esistente nella misura di:
    - 50% per edifici fino a mq. 120
    - 20% per edifici fino a mq. 300
    - per edifici esistenti aventi un volume intermedio tra i limiti fissati, la determinazione dell'aumento di volume corrispondente avverrà per interpolazione lineare.
16. Negli edifici aventi funzioni produttive in atto, in contrasto con le specifiche norme di zona, sono ammessi interventi solo per adeguarsi a sopraggiunti obblighi di legge relativi allo svolgimento delle attività produttive in essere. In tal caso eventuali incrementi di Se dovranno essere contenuti entro i minimi tecnici strettamente necessari al rispetto di detti obblighi. L'incremento di Se non deve superare tali minimi e dovrà essere asseverato da tecnico abilitato con dichiarazione resa a firma autentica.
17. Gli edifici esistenti aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dalle presenti norme potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alle stesse.
18. E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.
19. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.
20. Sono da considerare aree libere della struttura urbana esistente:
    a) lotti di terreni compresi tra le zone di adeguamento e ristrutturazione di proprietà diversa da quella degli edifici limitrofi, la cui capacità edificatoria, eventualmente espressa dal precedente strumento urbanistico, non sia stata utilizzata e che comunque non siano risultanti da frazionamenti di aree di pertinenza di edifici esistenti, fatta salva l'applicazione del seguente punto b);
    b) lotti edificabili individuabili nelle Zone B costituenti, allo stato attuale, aree di pertinenza di edifici esistenti, una volta soddisfatto l'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalla sottozona di riferimento del fabbricato esistente;

c) lotti risultanti non edificati a seguito di demolizioni di fabbricati senza la contestuale ricostruzione.

21. Per lotto libero deve quindi intendersi quello che non contiene alcuna costruzione e quello corrispondente ad eventuali ulteriori superfici eccedenti il lotto edificato.
22. L'edificazione sulle aree libere interne al tessuto urbano, risultanti inedificate alla data dell'adozione del PRG, è regolata dagli indici e parametri prescritti per la SottoZona di riferimento.
23. Per le zone inedificate, anche costituite da proprietà diverse, aventi caratteri omogenei e superficie maggiore di 1 ettaro, ai sensi del precedente art. 30, l'attuazione delle previsioni insediative è subordinata alla definizione di un progetto unitario preventivo (comparto, piano di lottizzazione, ecc.) con l'indicazione delle aree destinate a strade e a spazi pubblici, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 25 delle presenti N.T.A., da cedere gratuitamente al Comune; tale intervento può essere attuato anche dall'Amministrazione Comunale e, nel caso di inerzia della stessa, da parte dei privati proprietari.

Art. 45: SottoZona "B1" - Insediamento intensivo

- La SottoZona comprende le aree totalmente e densamente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone consolidate e sostanzialmente sature, a prevalente destinazione residenziale, che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano a diretto contatto con il nucleo storico che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana e in cui la dotazione di infrastrutture e di servizi è adeguata al fabbisogno dell'insediamento.
- Le opere si attuano attraverso intervento diretto mediante le seguenti categorie di intervento:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - demolizione e ricostruzione
  - nuova edificazione
  - variazione di destinazione d'uso.
- In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, assicurate le opere di urbanizzazione primaria, applicando i seguenti indici:

Superficie minima lotto	**Sf**	**300 mq**
Indice di fabbricabilità fondiario	**Uf**	**0,5 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,50 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**11,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**m 5,00**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

- Ai vari piani, gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; R5; R7; T3.
- Nella Zona B1 è ammesso il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, qualora esso sia chiaramente riconoscibile nel contesto urbano interessato dall'intervento.
- Nel caso di lotti di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PRG che non consentono, applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria, un aumento di volume sufficiente a consentire ampliamenti e/o soprelevazioni tali da permettere l'introduzione di vani per adeguamenti igienico-sanitari, si può utilizzare a tale scopo un aumento della superficie esisten-

te nella misura di:
- 50% per edifici fino a mq. 120
- 20% per edifici fino a mq. 300
- per edifici esistenti aventi una superficie intermedia tra i limiti fissati, la determinazione dell'aumento di superficie corrispondente avverrà per interpolazione lineare.

o Per ogni lotto di pertinenza dei fabbricati esistenti e di nuova previsione dovrà essere prevista la recinzione dello stesso, secondo i criteri ed indirizzi della disciplina edilizia. Per le aree libere non edificate è fatto obbligo al proprietario di tenerle pulite da vegetazioni spontanee ed incontrollate e depositi di materiale di qualsiasi genere.

Art. 46: SottoZona "B2" - Insediamenti estensivi

1. Comprendono aree direttamente limitrofe e/o contigue alla Sottozona B1, urbanizzate e ormai consolidate, a prevalente destinazione residenziale che presentano una certa commistione di funzioni e attività connesse alla residenza. Pressoché legate alle principali vie di attraversamento costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare, morfologicamente e funzionalmente connesse con i centri storici o con il tessuto compatto. Le differenze tipologiche con il tessuto compatto derivano dalla collocazione entro un contesto a minore caratterizzazione urbana. Si tratta di zone, che richiedono soprattutto azioni di rifunzionalizzazione urbana.
2. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
   - manutenzione ordinaria
   - manutenzione straordinaria
   - restauro e risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia
   - demolizione e ricostruzione
   - nuova edificazione
   - variazione di destinazione d'uso
3. In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, assicurate le opere di urbanizzazione primaria, applicando i seguenti indici:

Superficie minima lotto	**Sf**	**500 mq**
Indice di fabbricabilità fondiario	**Uf**	**0,40 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,40 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**11,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**m 5,00**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

4. Ai vari piani, gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; R5; R7; T3.

Art. 47: SottoZona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento

1. Le Sottozone B3 comprendono aree a prevalente destinazione residenziale dotate di tutte le opere di urbanizzazione ma parzialmente edificate in cui si rende opportuno, ai fini di una razionale utilizzazione del territorio, una edificazione di completamento anche mediante nuova edificazione. Costituitesi dal consolidamento di nuclei rurali a bassa densità edilizia o come espansione marginale del tessuto compatto, costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare Le differenze tipologiche con il tessuto compatto derivano dalla collocazione a margine anche se dentro un contesto a sufficiente caratterizzazione urbana.

2. Tali zone si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
   - manutenzione ordinaria
   - manutenzione straordinaria
   - restauro e risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia
   - demolizione e ricostruzione
   - nuova edificazione
   - variazione di destinazione d'uso
3. In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Superficie minima lotto	**Sf**	**600 mq**
Indice di fabbricabilità fondiario	**Uf**	**0,30 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,40 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**8,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**2**
Distanza dai confini	**Dc**	**m 5,00**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

4. Le destinazioni ammesse sono U1; U4; S1; S2; S3; ~~S9~~; R3, R5; R7; T3
5. In tutte le zone B3 è fatta obbligo, precedentemente al ritiro del certificato di agibilità, della piantumazione di un albero di alto fusto ogni 150 mq di superficie fondiaria.

Art. 48: SottoZona "B4" - Insediamenti a disegno unitario esistenti

1. La SottoZona comprende le aree su cui al momento dell'adozione del presente PRG insistono Piani Attuativi approvati, attuati e/o in corso di attuazione, e che il PRG recepisce integralmente.

CAPO IV° - AMBITI DI TRASFORMAZIONE "C". Ambiti di configurazione e riqualificazione urbana idonei al soddisfacimento del fabbisogno residenziale

Art. 49: Zone "C" - Definizioni e obiettivi

1. Il PRG individua ambiti del territorio destinati alla espansione e riqualificazione dell'ambiente urbano distinti attraverso categorie principali di intervento, tutti volti alla riqualificazione e strutturazione della parte degli ambiti territoriali interessati a vario titolo dal fenomeno insediativo.
2. Le finalità specifiche sono definite dalla natura degli strumenti attuativi previsti.
3. Gli ambiti così individuati comprendono nel proprio perimetro varie zone con le caratteristiche di omogeneità di cui alla L 765/67 e DM 1444/68, ivi compresi gli insediamenti di nuovo impianto come previsti all'art. 9 punti "f" ed "l" della LR 18/83 nel testo vigente. Per questi ultimi è previsto l'onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità dell'insediamento a carico del titolare del intervento.
4. Negli ambiti "C" del presente articolo sono contenute norme di dettaglio e prescrizioni speciali attraverso discipline funzionali alla particolarità urbana del territorio comunale.
5. Le aree comprese all'interno delle zone C si dividono in :
   - Zona C1. Espansione residenziale pubblica
   - Zona C2. Ambiti di espansione residenziale privata
6. Nelle Zone C il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto con prescrizione esecutiva e diretto con piano attuativo unitario.
7. Le modalità attuative e la superficie territoriale (*St*) costituente la zona di nuovo impianto, sono determinate dal tipo di perimetro.
8. Per queste zone il PRG fornisce indicazioni di massima delle reti viarie, dei percorsi pedonali, di spazi di sosta e parcheggio e delle reti tecnologiche principali necessari alla infrastrutturazione degli insediamenti.

Art. 50: Norme generali per le Zone "C"

1. Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.
2. Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici e i parametri edilizi prescritti dalla normativa regionale di settore.
3. In tutti gli interventi di nuova costruzione o sostituzione dell'esistente è fatto obbligo, precedentemente al ritiro del certificato di agibilità, la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 150 mq di Sf.
4. Gli usi consentiti sono: U1; U4; R5; R7; S1; S2; S3; T3.
5. Nel caso di edifici esistenti (organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) all'interno del perimetro di cui ai punti precedenti, con salvaguardia della Zona M (infrastrutture e servizi per la mobilità) e in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree dagli ambiti perimetrati di nuovo impianto urbano e utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
   - determinazione della SF considerando alternativamente: a) la superficie fondiaria riportata nell'atto concessorio; b) il perimetro massimo complessivo dato dall'ingombro dei manufatti esistenti e dalle relative congiungenti, con l'esclusione di superfetazioni, maggiorato di massimo ml. 10 per lato;

- applicazione sulla superficie fondiaria, come sopra determinata, di indici e parametri previsti per la sottozona di riferimento, o in alternativa della disciplina degli interventi su edifici esistenti prevista dalle presenti norme;
- riperimetrazione dell'ambito sottoposto alle prescrizioni dei precedenti punti 4 e 5, con contestuale riconsiderazione della St complessiva conseguentemente ridotta.

Art. 51: SottoZona "C1" - Espansione residenziale pubblica

1. Le aree comprese nella SottoZona C1, destinate alla iniziativa pubblica, sono sottoposte alla preliminare formazione e approvazione di Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della legge n° 167 e successive modificazioni e integrazioni.
2. I piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare devono essere estesi a ognuno degli ambiti territoriali aventi medesima campitura e perimetrazione nelle planimetrie di PRG
3. In tali zone è ammesso anche l'intervento di iniziativa privata, con assegnazione sia di singoli lotti o comparti edificatori, sia dell'intera area individuata a P.E.E.P., ciò dietro preventivo convenzionamento, contenente gli obblighi, tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché il rispetto di tutte le norme e limitazioni in materia di edilizia economica e popolare, oltre al concordamento dei prezzi di vendita con l'amministrazione pubblica.
4. I Piani di zona devono rispettare i seguenti parametri:

Utilizzazione Territoriale	**Ut**	**0,5 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,50 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**10,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**½ di h con minimo di ml. 5**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

5. Nella progettazione e realizzazione degli insediamenti devono essere comunque rispettate le dotazioni minime di aree da destinare a standards urbanistici (come definiti dal DM 1444/68), comunque non inferiore al 40% della superficie territoriale di intervento;

Art. 52: SottoZona "C2" – Espansione residenziale privata

1. Sono aree inedificate interne o limitrofe alle strutture urbane esistenti alle quali sono collegate morfologicamente e funzionalmente. Esse completano il disegno urbano e i margini dell'edificato verso il territorio agricolo.
2. Il P.R.G destina tali aree alla formazione di nuovi nuclei autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi nelle quali, al fine di rendere organica e razionale l'attuazione del piano, gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati alla formazione di Piani Particolareggiati o progetti unitari di intervento regolati da convenzione in presenza di perimetrazioni di ambiti a disegno unitario, oppure da atto unilaterale d'obbligo in caso di interventi diretti.
3. Per tali aree il Piano specifica gli indici, i parametri e il rapporto tra superfici fondiarie e aree di cessione da rispettare nella realizzazione degli interventi.
4. Nelle aree campite come sottozona C2 gli interventi dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale	**Ut**	**0,4 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,50 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**10,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**½ di Hf con minimo di ml. 5**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

5. Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; R5; R7; T3.
6. I proprietari dei lotti liberi alla data di adozione del PRG, contestualmente alla richiesta del PdC, devono dimostrarne l'accessibilità e garantirne l'allaccio alle reti dei sottoservizi, nonché cedere gratuitamente al Comune le prescritte aree per urbanizzazioni, secondo le indicazioni di piano, ove previste, altrimenti secondo quelle del Consiglio Comunale. In tal caso le superfici di cessione concorrono a costituire la superficie territoriale. L'area deve essere reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensioni lineari minime di ml 3x5, attrezzata e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento. Le unità minime d'intervento sono definite dalle particelle catastali costituenti singoli lotti della superficie minima di mq. 600.
7. Nel caso di aree con perimetrazione identificante Insediamenti a disegno unitario, fermi restando gli indici e i parametri previsti al precedente punto 4, l'edificazione è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito progetto unitario di attuazione di iniziativa privata - redatto e approvato con le modalità previste al precedente art. 31. Nella progettazione e realizzazione degli insediamenti devono essere comunque rispettate le dotazioni minime di aree da destinare a standards urbanistici (come definiti dal DM 1444/68) e strade. In particolare, il piano attuativo dovrà garantire: l'accessibilità dei singoli lotti alle principali reti infrastrutturali; la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica da individuarsi prioritariamente sulla base delle indicazioni di piano - ove previste - o di quelle fornite dal responsabile del procedimento; la realizzazione diretta, qualora possibile, delle previste opere di urbanizzazione, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria di cui alla L.R. 89/98.
8. Nelle aree di cui al punto precedente, nel rispetto di quanto in esso prescritto, l'attuazione delle previsioni di Piano potrà avvenire anche mediante interventi a progettazione e realizzazione unitarie costituenti sub-ambiti funzionali di attuazione della estensione minima del 30% della St perimetrata, ferme restando le prescrizioni relative alle specifiche zonizzazioni previste.
9. Nel caso di edifici esistenti (organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) all'interno del perimetro di cui ai punti precedenti, con salvaguardia della Zona M (infrastrutture e servizi per la mobilità) ed in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree dai comparti di nuovo impianto urbano ed utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
   - determinazione della SF considerando alternativamente: a) la superficie fondiaria riportata nell'atto concessorio; b) il perimetro massimo complessivo dato dall'ingombro dei manufatti esistenti e dalle relative congiungenti, con l'esclusione di superfetazioni, maggiorato di massimo ml. 10 per lato;
   - applicazione sulla superficie fondiaria, come sopra determinata, di indici e parametri previsti per la sottozona di riferimento, o in alternativa della disciplina degli interventi su edifici esistenti prevista dalle presenti norme.
   - riperimetrazione dell'ambito sottoposto alle prescrizioni dei precedenti punti 10 e 11, con contestuale riconsiderazione della St complessiva conseguentemente ridotta.

10. Il PRG individua un ambito di trasformazione residenziale posto a est del Bivio di Sant'Omero destinato alla realizzazione di edilizia sperimentale che minimizzi l'impatto e le esternalità sull'ambiente. In questo ambito il PRG prevede, oltre all'attuazione mediante progetti unitari, particolari accorgimenti per quanto riguarda i consumi energetici:
    - edifici almeno di "Classe A" di efficienza energetica;
    - unità abitative ben isolate termicamente (o termoacusticamente);
    - infissi obbligatoriamente coibentanti;

- il 100% dell'energia elettrica consumata dovrà essere prodotta all'interno degli ambiti sfruttando le energie rinnovabili (solare, geotermica o altre);

e per quanto riguarda i consumi idrici:

- impianti di recupero delle acque meteoriche;
- reti di distinzione delle acque chiare, grigie e nere;
- le acque grigie dovranno essere adeguatamente trattate e recuperate per scopi non potabili, come il riempimento delle cassette dei sanitari o l'irrigazione o altro
- Inoltre i materiali da costruzione devono essere ottenuti dal riciclo di altri materiali edili per almeno il 50% del totale.

CAPO V° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D". Ambiti destinati ad attività economiche

Art. 53: Zone "D" - Definizioni e obiettivi

1. Sono individuate come Zone omogenee D con apposita simbologia e/o perimetrate nelle tavole del PRG le parti del territorio comunale, insediate o di nuovo impianto, da destinare ad attività economiche.
2. Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, di deposito, magazzinaggio e vendita di beni, e alle attività direzionali e di servizio all'impresa e alla persona.
3. Il PRG individua nelle tavole le seguenti SottoZone destinate alle attività economiche:
    - SottoZona D1 - Insediamenti produttivi a carattere industriale/artigianale
        - *SottoZona D1.a – Industriale-artigianale di completamento*
        - *SottoZona D1.b – Industriale-artigianale di nuova formazione*
    - SottoZona D2 - Insediamenti produttivi a carattere artigianale/commerciale/direzionale
    - SottoZona D3 - Insediamenti turistici
        - *SottoZona D3.a – Strutture turistico - ricettive e alberghiere*
        - *SottoZona D3.b – Strutture ricettive all'aria aperta*
    - Sottozona D4 - Impianti di lavorazione di inerti per l'edilizia

Art. 54: Norme generali per le Zone "D"

1. In tutte le SottoZone di cui all'articolo precedente non sono ammessi gli impianti e le attività produttive a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della normativa vigente, tranne nei casi eventualmente previsti dalle specifiche norme di SottoZona e a condizione che:
    - la distanza degli edifici limitrofi non sia inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti per i diversi tipi di impianti;
    - siano realizzati tutti i provvedimenti di legge per la sicurezza degli impianti e la eliminazione dei fattori inquinanti;
    - la zona non sia compresa nel vincolo di tutela idrogeologica e nelle zone ad alto rischio per la vulnerabilità dei punti di prelievo e delle falde acquifere utilizzate per uso potabile;
    - siano assicurati interventi tecnologici per il contenimento del rischio rapportati all'intorno edificato o edificabile delle specifiche zone d'insediamento.

   E' altresì vietato l'insediamento delle attività insalubri o inquinanti elencate nel D.M. 05.09.1994 e ove tali attività di accertata nocività fossero già insediate, il Sindaco ne imporrà la dismissione entro 3 anni dalla conclusione degli accertamenti stessi.
2. Nelle zone D sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
    - ristrutturazione edilizia
    - ampliamento e nuova edificazione
3. Gli interventi nelle zone insediate che comportano il raddoppio della Se esistente oppure nuova costruzione, i proprietari devono cedere alla AC un'area a parcheggi o verde attrezzato non inferiore al 10% della St.

Tale area andrà reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a m. 3, in forma non frammentata di facile accesso ed utilizzo e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento.

4. Gli usi consentiti nelle singole sottozone sono specificati nei rispettivi articoli.
5. Le attività commerciali, ove consentite, devono rispettare gli indirizzi programmatici di pianificazione commerciale eventualmente adottati dal Consiglio Comunale.
6. Nelle SottoZone D1 e D2 la limitazione alla destinazione residenziale nei complessi produttivi non si applica nel caso di fabbricati esistenti antecedentemente all'approvazione del previgente PRG e in cui le attività artigianali siano contenute nei limiti del 50% dell'intera Se del fabbricato esistente.

Art. 55: SottoZona "D1"- Insediamenti produttivi a carattere industriale/artigianale

1. Il P.R.E. individua quali Zone D1 le aree già destinate a impianti e attrezzature per l'esercizio di attività produttive di carattere artigianale e industriale presenti sul territorio comunale. In considerazione delle diverse caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti le sottozone D1 sono suddivise e conseguentemente normate in:
    - Zona D1.a – Insediamento industriale/artigianale di completamento
    - Zona D1.b – Insediamento produttivi di nuova formazione

Art. 56: SottoZona "D1.a" - Industriale/artigianale di completamento

1. Le Zone D1.a individuano aree già destinate a impianti e attrezzature per l'esercizio di attività produttive di carattere industriale-artigianale, parzialmente attuate ed in via di completamento.
2. Nelle aree residue presenti nella sottozona, oltre ai manufatti connessi all'esercizio dell'attività produttiva, sono consentiti tutti gli interventi per l'istallazione di apparecchiature e macchinari connessi alla funzionalità dello stabilimento, magazzini, silos, torri, uffici, esposizioni e simili, nonché l'alloggio per il custode o titolare dell'azienda nella misura massima di mq.150 di superficie edificata complessiva.
3. E' consentita la realizzazione di manufatti tecnologici (cabine elettriche, tecniche, ecc.) a una distanza minima di ml. 1,5 dal confine di proprietà, a condizione che abbiano accesso diretto e autonomo da strada.
4. Le previsioni di PRG si attuano mediante intervento edilizio diretto il cui progetto dovrà contenere e garantire le previsioni d'accesso e di manovra funzionali al lotto.
5. L'attività edificatoria nella sottozona "D1.a" deve rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto	**Sm**	**Mq. 1000**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,50 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**12,50 ml** - nel caso di particolari e documentate esigenze tecniche: o per i laboratori destinati ad attività produttive il limite è elevato a ml. 13,50. o per i volumi tecnici quali torri, camini, silos, ecc. il limite non si applica.
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**½ di Hf con minimo di ml. 5**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

Superficie esterna permeabile	**Sep**	**25% di Sf**
Indice di Piantumazione		**N° 6 alberi di medio e alto fusto per ogni 1000 mq di superficie fondiaria**

- Per le attività produttive esistenti è fatta salva la volumetria e la superficie complessiva esistente alla data di adozione del PRG.
- Nei limiti definiti al precedente comma, sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. In quest'ultimo caso, pur conservando volumetria e superficie complessive, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade fissate per la zona.
- Nel caso di interventi su lotti liberi è dovuta una cessione di aree per infrastrutture primarie e secondarie pari al 20% dell'area interessata e comunque nel rispetto del DM 1444/68;
- Nel caso di ampliamenti o soprelevazioni per le parti di nuova realizzazione è dovuta una cessione di aree per infrastrutture primarie nel rispetto del DM 1444/68.

6. Nel caso di complessi produttivi attivi siti all'interno degli ambiti con prevalente destinazione residenziale o in aree incongrue allo svolgimento dell'attività, prima dell'eventuale demolizione e ricostruzione dovranno essere espletati tutti i tentativi per il trasferimento dell'attività in zone più compatibili con gli insediamenti produttivi. In caso di risultato favorevole, previo apposito atto convenzionale tra i proprietari e il Comune, ratificato dal Consiglio Comunale, l'attuale previsione urbanistica a Zona per insediamenti produttivi sarà automaticamente e senza nessun ulteriore provvedimento trasformata a Zona B1 e la prevista edificazione avverrà con intervento edilizio diretto, con l'obbligo di prevedere spazi da destinare ad uso pubblico, per parcheggi e verde pubblico, nel rispetto del DM 1444/68 e comunque per un minimo del 30% dell'area della zona trasformata. I suddetti spazi dovranno essere attrezzati a cura e spese del titolare dell'intervento e ceduti gratuitamente al comune.
7. Nel caso di edifici o complessi produttivi dismessi, siti all'interno di ambiti con prevalente destinazione residenziale, i proprietari possono proporre programmi di riqualificazione finalizzati alla riconversione e riqualificazione dell'area dismessa mediante la definizione di un programma d'intervento a progettazione e attuazione unitarie e con le procedure stabilite dalla L.R. 18/83 nel testo vigente. In tal caso le trasformazioni potranno avvenire nei limiti delle volumetrie esistenti e nel rispetto delle prescrizioni e degli usi previsti per la Zona B1 a condizione che il progetto unitario d'intervento preveda spazi da destinare a uso pubblico, per parcheggi e verde pubblico, nel rispetto del DM 1444/68 e comunque per un minimo del 30% dell'area della zona trasformata. I suddetti spazi dovranno essere attrezzati a cura e spese del titolare dell'intervento e ceduti gratuitamente al Comune. In caso di accordo tra i proprietari e il Comune il programma negoziato dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale.
8. Gli usi consentiti sono: U2; U3; U4 e U5; S4 e S5 limitatamente a palestre, palazzetti dello sport e piscine coperte; T1 con esclusione delle discariche controllate e inceneritori; T3.
9. Nell'ambito della Superficie edificabile consentita (Se), per ogni unità produttiva è possibile la realizzazione di un alloggio, per il titolare o per il custode, di superficie Se non superiore a mq. 150, nonché la realizzazione di locali di vendita (spacci aziendali) per una superficie "Se"max di mq. 250, sempreché compatibili con gli indirizzi della programmazione commerciale comunale. E' altresì consentita la realizzazione di unità immobiliari da destinarsi ad attività commerciali per una superficie inferiore al 30% della superficie edificabile.
10. Nelle Sottozone "D1.a" è consentito l'insediamento e lo svolgimento di attività di raccolta dei veicoli fuori uso e di rottamazione, e dei relativi componenti, nonché quelle connesse con il loro riciclo nel rispetto, oltre che delle norme generali vigenti per tali attività, delle seguenti prescrizioni:
    a. le aree utilizzate e/o da utilizzarsi come depositi con attività di cui al D.L. 22/97 (decreto Ronchi)

art.7, comma l), sono da individuarsi attraverso apposita perimetrazione e da destinarsi specificamente all'attività di deposito all'aperto di materiali e prodotti -funzione legata alla commercializzazione -, o funzionali ad attività di rottamazione mediante l'identificazione con apposito retino, su proposta del proprietario e a cura dell'ufficio tecnico;

b. tali aree possono essere funzionalmente connesse con un'altra attività produttiva principale, ma non sono edificabili - ai sensi del Decreto 22/97 e della Legge n.426/98- come attività di trattamento e recupero di rifiuti solidi non inquinanti se non nella misura necessaria alla realizzazione di un ufficio e dei relativi servizi, per non più di 100 mq da realizzare nel rispetto dei seguenti parametri:
   - altezza massima edifici ml. 7,50;
   - numero dei piani 2;
   - distanza dai confini ml. 5,00;
   - distanza dalle strade calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/68.

c. Nel rispetto dei parametri di cui al comma precedente è consentita la realizzazione di strutture annesse coperte aventi caratteristiche di temporaneità e rimovibili, conformemente alla norma UNI, tamponate solo perimetralmente per non più del 70% del perimetro della superficie orizzontale coperta e con indice di superficie coperta (Sq) inferiore al 20%.
   Sono da intendersi strutture temporanee e rimovibili quei manufatti collocati o fissati sul suolo, pubblico o privato, destinate a far fronte a specifiche esigenze contingenti e che non comportino modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano. Le costruzioni temporanee si possono definire tali sia quando per caratteristiche strutturali occupano il suolo solo temporaneamente, sia quando, pur essendo stabili, risultino nel tempo adattabili ad esigenze diverse grazie all'utilizzo di strutture flessibili che "attrezzano" lo spazio e lo rendono variabile alle mutare delle stesse. La rimovibilità delle strutture invece è da intendersi quale caratteristica di reversibilità del processo costruttivo, cioè la sua capacità di tornare al punto di partenza "senza lasciare tracce", esprimendo in tal senso il più alto livello di temporaneità. In tal senso sono reversibili le costruzioni che:
      - sono assemblate a secco, senza utilizzo di leganti;
      - possiedono un attacco a terra poco invasivo, cioè con fondazioni poco profonde e non eccessivamente ancorate;
      - sono costruite con materiali e sistemi ecocompatibili o riciclabili;
      - è nota la procedura di montaggio e di smontaggio.

d. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui al successivo punto e) ed alla presentazione di uno studio di prefattibilità ambientale avente i contenuti di cui alla Legge n° 109/94.

e. Tali aree sono soggette inoltre alle seguenti ulteriori prescrizioni:
   - sistemazione dei lati lungo tutti i confini e le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere sono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dal proprietario e a scelta dall'amministrazione comunale;
   - previsione di una quota almeno pari al 15% dell'intera zona da destinare a verde (all'interno della quale prevedere la barriera vegetale di cui al punto precedente);
   - separazione dalle zone destinate a parcheggio delle aree destinate a deposito e movimentazione delle merci e impermeabilizzazione delle stesse con rete separata e adeguata di raccolta delle acque.

Le possibilità insediative offerte dal presente comma 10 sono da considerarsi strettamente legate allo svolgimento delle esistenti attività di deposito all'aperto di materiali e prodotti - funzione legata alla commercializzazione -, o funzionali ad attività di rottamazione. In tal senso, la cessazione di tali attività comporta il venir meno della necessità derivante dal dover far

fronte a esigenze contingenti e conseguentemente la perdita del requisito di temporaneità delle strutture realizzate che dovranno in tal caso essere rimosse.

Art. 57: SottoZona" D1.b" – Industriale/artigianale di nuova formazione

1. Riguarda aree da assoggettare a nuova edificazione per fini produttivi a carattere industriale-artigianale.
2. Per esigenze di equa distribuzione tra oneri e benefici, l'intervento nella sottozona è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso alle aree di naturale connessione della zona, che preveda:
   - l'individuazione delle aree oggetto di cessione per infrastrutture primarie nei limiti minimi del 20% e comunque nel rispetto del DM 1444/68;
   - individuazione e obbligo della realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie ed eventualmente previste negli elaborati di PRG.
3. L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	**Sm**	**Mq. 1500**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,40 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**12,50 ml** - nel caso di particolari e documentate esigenze tecniche: o per i laboratori destinati ad attività produttive il limite è elevato a ml. 13,50. o per i volumi tecnici quali torri, camini, silos, ecc. il limite non si applica.
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**½ di Hf con minimo di ml. 5**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**
Superficie esterna permeabile	**Sep**	**30% di Sf**
Indice di Piantumazione		**N° 6 alberi di medio e alto fusto per ogni 1000 mq di superficie fondiaria**

4. Al fine del rispetto delle distanze dalle strade *Ds* non vengono considerate le cabine elettriche e del gas a servizio dell'azienda che possono essere inglobate nella recinzione e comunque nel rispetto di ulteriori disposizioni di legge.
5. Per i lotti non in collegamento con la viabilità generale di PRG, il progetto edilizio dovrà contenere e garantire le previsioni d'accesso e di manovra funzionali al lotto.
6. La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.
7. Gli usi consentiti sono: *U2; U3; U4; U5; S5 limitatamente a palestre palazzetti dello sport e piscine coperte; T1 con esclusione delle discariche controllate ed inceneritori; T3.*
   Nell'ambito della Superficie edificabile consentita (Se), per ogni unità produttiva è possibile la realizzazione di un alloggio, per il titolare o per il custode, di superficie Se non superiore a mq. 150, nonché la realizzazione di locali di vendita (spacci aziendali) per una superficie max di mq. 250, sempreché compatibili con gli indirizzi della programmazione commerciale comunale. E' altresì consentita la realizzazione di unità immobiliari da destinarsi ad attività commerciali per una superficie inferiore al 30% della superficie edificabile.
7. Per l'attuazione del Piano, il Comune potrà acquisire ai sensi dell'art. 27 della Legge 22-10-71 n. 865 e successive modifiche e integrazioni le aree comprese nella zona produttiva, urbanizzarle direttamente e cederle a privati operatori in proprietà.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere all'attuazione del Piano acquisendo le aree della zona produttiva mediante accordi con i privati proprietari utilizzando eventualmente anche contratti di opzione e/o compravendita definendo, modalità, tempi e mezzi di cessione sia delle aree edificabili che quelle destinate a uso pubblico e urbanizzazioni.
In tali casi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio degli insediamenti per attività produttive saranno realizzate nella loro totalità dal Comune o da operatori convenzionati sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità delle previsioni del PRE.
Agli operatori, a cui sarà consentito insediarsi nelle aree destinate a zona produttiva, saranno ceduti in proprietà lotti aventi superficie commisurata alle loro esigenze secondo le previsioni del presente Piano. La conformazione e individuazione dei lotti e le tipologie edilizie riportati nell'apposita tavola non risultano vincolanti ma sono solo indicativi e potranno essere modificati in funzione delle esigenze da soddisfare in base alle richieste di intervento, fermo restando comunque la ubicazione e individuazione delle opere di urbanizzazione individuate nel Piano.
A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi di breve e medio periodo degli operatori stessi, la cui quantificazione dovrà essere riportata nella richiesta di insediamento.
Le imprese che intendono usufruire delle dette aree produttive sono pertanto tenute ad allegare alla domanda di insediamento, indirizzata al Comune, oltre a quanto sopra detto, tutti quegli elementi concernenti la propria attività, le previsioni di sviluppo della stessa, l'ubicazione dell'attività esistente in caso di trasferimento, compreso il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

Le domande dovranno contenere tutta la documentazione richiesta dal Comune che definirà l'ordine di assegnazione delle aree in funzione delle seguenti esigenze che a titolo ricognitivo vengono di seguito elencate:

1) trasferimenti di aziende dai centri abitati del Comune di Nereto (per le attività industriali ed artigianali);
2) nuova imprenditoria locale;
3) incremento base occupazionale con almeno 3 unità di cui una di età superiore a 32 anni;
4) imprenditoria femminile;
5) innovazione tecnologica, ecc.;
6) i proprietari (industriali, artigiani, commercianti, ecc.) dei lotti ricadenti in zona produttiva hanno priorità assoluta di realizzare gli insediamenti destinati alle attività ammesse per tali zone.
   - Quanto prescritto al punto 3 del presente articolo non si applica alle ditte che già operano e risiedono nel Comune di Nereto e che intendono trasferire le loro attività dai centri abitati nelle aree destinate ad attività produttiva, all'imprenditoria femminile.
   - Quanto prescritto al punto 6, si applica solo se la proprietà delle aree risulta acquisita antecedentemente all'adozione della presente variante;
   - Nelle predette aree di Piano, in zone appositamente destinate, oltre agli operatori privati possono insediarsi operatori pubblici, società miste pubblico-privato, aziende di servizio pubbliche, private e miste e del terziario in genere, per la creazione di strutture di servizio. Il loro insediamento è subordinato alla richiesta, all'Amministrazione Comunale, di assegnazione dell'area necessaria.

Convenzione tra Comune e ditte assegnatarie

L'edificazione è consentita tramite intervento diretto subordinato alla stipula di una Convenzione tra assegnatario proprietario delle aree interessate ed il Comune che dovrà avere il seguente contenuto minimo:

- a superficie delle aree assegnate;

- l'ammontare del costo globale di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e loro modalità di versamento;
- l'impegno della ditta assegnataria a redigere i progetti degli opifici e/o strutture destinate ad attività di qualificazione settoriale e del terziario in genere, ecc., da realizzare nel rispetto della normativa di Piano, nel caso di forme associative con altri assegnatari di lotti contigui, l'impegno a presentare progetto di coordinamento unitario di esecuzione corredato dalla documentazione richiesta per il caso dal Comune;
- i tempi massimi consentiti per l'inizio e la ultimazione dei lavori di costruzione delle strutture progettate, nonché i casi di proroga di detti termini;
- i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o locazione dell'immobile ad altre ditte, nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione;
- l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per l'immobile o parte di esso;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- casi di risoluzione della Convenzione derivanti da inadempienza e/o inosservanza degli obblighi in essa contemplati;
- l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione dell'intervento che si propone; ciò a scomputo del costo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 58: SottoZona "D2" - Insediamenti artigianale/ commerciale/ direzionale

1. Il PRG individua quali SottoZone D2 le aree destinate all'insediamento di attività produttive di carattere artigianale/ commerciale/ direzionale, sia esistenti che di nuova formazione.
2. Nelle Zone D2 sono ammessi i seguenti usi: U1; U2; U4; S2; S3; S5; S6; S7; ~~S10~~; T3. E' comunque vietato l'insediamento di attività insalubri o inquinanti e qualsiasi altra attività che possa essere ritenuta nociva o incompatibile con l'ambito urbano di riferimento.
3. Nelle Zone D2 le attività possono essere realizzate in concomitanza con eventuali residenze; in tal caso, queste ultime non potranno eccedere una superficie edificabile pari al 30% di quella totale.
4. Di norma l'edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	**Sm**	**Mq. 1.500**
Indice di fabbricabilità fondiario	**Uf**	**0,70**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,40 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**11,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**> ½ di Hf** con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	**Ds**	**art.15 comma 3 punto 3**
Distacco tra edifici	**De**	**> ml. 10,00**
Indice di Piantumazione		**N° 1 albero ad alto fusto per ogni 100 mq di nuova superficie coperta**

5. Nelle SottoZone D2.a le attività possono essere realizzate in concomitanza con eventuali residenze; in tal caso, queste ultime non potranno eccedere una superficie edificabile pari al 30% di quella totale.
6. L'intervento deve prevedere una superficie a parcheggi superiore al 40% della superficie fondiaria interessata dallo stesso, garantita con qualsivoglia soluzione architettonica ed urbanistica. La restante parte della superficie fondiaria non occupata dall'edificio dovrà rispondere a tutti i requisiti più volte ri-

chiamati per le esigenze di arredo urbano e ambientale.

7. In presenza di perimetrazione ADU, al fine di assicurare un'equa distribuzione tra oneri e benefici, le trasformazioni sono subordinate alla definizione di un Progetto Unitario di Intervento l'intervento esteso alle aree di naturale connessione della zona, che preveda:
   - l'individuazione delle aree oggetto di cessione per infrastrutture primarie nei limiti minimi del 20% e comunque nel rispetto del DM 1444/68;
   - individuazione e obbligo della realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie ed eventualmente previste negli elaborati di PRG.

   All'interno della suddetta perimetrazione, l'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	**Sm**	**Mq. 3.000**
Indice di fabbricabilità fondiario	**Uf**	**0,50**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,40 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**11,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**½ di Hf** con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**
Distacco tra edifici	**De**	**ml. 10,00**

8. Nelle Zone D2.b le attività possono essere realizzate in concomitanza con eventuali residenze; in tal caso, queste ultime non potranno eccedere una superficie edificabile pari al 25% di quella totale
9. L'intervento deve prevedere una superficie a parcheggi superiore al 40% della superficie fondiaria interessata dallo stesso, garantita con qualsivoglia soluzione architettonica e urbanistica. La restante parte della superficie fondiaria non occupata dall'edificio dovrà rispondere a tutti i requisiti più volte richiamati per le esigenze di arredo urbano e ambientale.

Art. 59: SottoZona "D3" - Insediamenti turistici

1. Il PRG individua quali Zone 3 le aree destinate a impianti e attrezzature per l'esercizio di attività turistiche. In considerazione delle diverse caratteristiche degli insediamenti la SottoZona D3 è suddivisa e conseguentemente normata in:
   - *SottoZona D3.a – Strutture turistico - ricettive e alberghiere*
   - *SottoZona D3.b – Strutture ricettive all'aria aperta*

Art. 60: SottoZona "D3.a" - Strutture turistico - ricettive e alberghiere

2. Il PRG individua quali Sottozone D3.a le aree destinate all'insediamento di strutture a carattere turistico-ricettivo e alberghiero.
3. L'attività edificatoria nella sottozona "D3.a" deve rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto	**Sm**	**Mq. 700**
Indice di Utilizzazione territoriale	**Ut**	**0,30 mq/mq**
Indice di fabbricabilità fondiario	**Uf**	**0,50 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,50 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**10,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**½ di Hf** con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**
Distacco tra edifici	**De**	**ml. 10,00**

4. Specificatamente le attività ammesse sono: R1; R3; R5; R7; U2; U4: S2; S4; S5; ~~S10~~.
5. Nelle Zone D3.a l'insediamento di attività turistiche può avvenire in concomitanza con eventuali residenze; in tal caso, queste ultime non potranno eccedere una superficie edificabile pari al 25% di quella totale.
6. In presenza di perimetrazione ADU, al fine di assicurare un'equa distribuzione tra oneri e benefici, le trasformazioni sono subordinate alla definizione di un Progetto Unitario di Intervento l'intervento esteso alle aree di naturale connessione della zona, che preveda:
   - l'individuazione delle aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione primarie nei limiti minimi del 30% e comunque nel rispetto del DM 1444/68;
   - individuazione e obbligo della realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie ed eventualmente previste negli elaborati di PRG.

Art. 61: Sottozona "D3.b" – Strutture ricettive all'aria aperta

1. Il PRG individua quali Sottozone D3.b le aree ove è consentito l'installazione di campeggi e villaggi turistici, e delle attrezzature relative, come definiti dalla L.R. 23 ottobre 2003, n° 16.
2. La realizzazione delle strutture all'interno dei villaggi turistici e campeggi è disciplinata dalla L.R. 23.10.2003 n° 16 (disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta) che viene interamente recepita nelle presenti norme.
3. Ogni attività ricettiva deve essere dotata di scarichi acque nere o di idonei impianti di depurazione degli effluenti liquidi in modo da assicurare il rispetto delle disposizioni contenute nella legge 10 maggio 1976, nr. 319.
4. In ambito rurale possono essere realizzate strutture ricettive all'aria aperta ai sensi del successivo Art. 93: ATR - Ambiti per il turismo rurale.

Art. 62: Sottozona "D4" - Impianto di lavorazione di inerti per l'edilizia

1. Il PRG individua gli impianti attivi lavorazione di inerti per l'edilizia.
2. Gli edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con specificata campitura, purché legittimamente realizzati prima dell'adozione del presente PRG, ovvero sanati ai sensi della Legge 47/85, possono essere mantenuti alla loro attuale destinazione.
3. I fabbricati di cui all'oggetto possono essere sottoposti agli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art.3 del DPR 380/2001.
4. Nell'area con specifica destinazione è ammessa l'esecuzione di interventi edilizi secondo i seguenti parametri:

- IC: pari al 10% dell'intera area di proprietà, con l'esclusione degli impianti tecnologici
- Altezza massima costruzioni pari a m 7,50;
- Distanza dai confini e dai confini di zona pari a m 5,00;
- Distanza dai fabbricati pari a m 10,00;
- Distanza dalle strade pari a m 20,00.

5. Gli interventi all'interno dell'area perimetrata sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che preveda la mitigazione ambientale con un filare di alberi sempreverdi lungo gli ambiti agricoli e lungo la strada, oltre a siepe sempreverde continua. In fase di esecuzione del primo intervento edificatorio dopo l'approvazione della presente norma dovrà essere presentato specifico progetto di risanamento ambientale e mitigazione delle aree circostanti l'impianto e di quelle non direttamente interessate dalle attrezzature, dagli impianti e dalle at-

tività produttive. Nel progetto dovranno essere definiti gli interventi di ripristino o recupero delle eventuali cave e aree di risulta dei movimenti di terra, la riprofilatura dei rilievi naturali, gli interventi di piantumazione con idonee essenze su lato strada, preferibilmente autoctone, l'eventuale regimentazione delle acque superficiali e quanto altro necessario per un integrale recupero ambientale, sulla base di un documentato progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione degli organi comunali. Nell'intervento di sistemazione dell'area, dovrà essere realizzata una idonea recinzione per la perimetrazione dell'area destinata all'attività produttiva.

6. La destinazione d'uso da attribuire ai fabbricati va specificatamente documentata facendo riferimento alle attività effettivamente svolte in tali edifici alla data di adozione del presente PRG.
7. Qualora l'attività attualmente esercitata venga dismessa, cessa con essa la destinazione attribuita con la presente norma e l'area di cui all'oggetto acquista destinazione a "Territorio agricolo".

CAPO VI° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" - Zone agricole del territorio rurale

Art. 63: Zone "E"- Definizioni e obiettivi

1. Obiettivo specifico del PRG è la difesa attiva del patrimonio agricolo, inteso come sistema conglobante le risorse naturali, il patrimonio edilizio esistente, il patrimonio ambientale, il patrimonio di forza lavoro e produttivo. Conseguentemente viene tutelata e valorizzata la nozione del territorio agricolo quale fattore di produzione, e quella del territorio come risorsa da non dissipare.
2. A tal fine il PRG identifica le zone omogenee "E" che comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
3. Nelle tavole di PRG *C3 - destinazione d'uso dei suoli*, il territorio agricolo è suddiviso in sottozone sulla base delle caratteristiche paesaggistiche, delle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato. In particolare, sono delimitate le seguenti zone agricole:
    - Zona E1 - Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale
        - E1.a - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
        - E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico
    - Zona E2 - Produzione agricola
    - Zona E3 - Aree agricole di contatto con il territorio urbanizzato

Art. 64: Norme generali per le Zone "E"

1. Per le Zone "E" si applicano in generale le norme della L.R. 58/2023 nel testo vigente, di cui al "Titolo V – Disposizioni sul territorio rurale", con le ulteriori specificazioni dettate dalle presenti norme che precisano per ogni SottoZona le trasformazioni ammesse.
2. In tutte le Zone "E", ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio, sia di nuova realizzazione sia relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:
    - del lotto di pertinenza;
    - della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
    - della superficie aziendale.
3. Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati relativi alle opere che si intendono realizzare al fine di rimuovere o consolidare gli accessori in precario e riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.
4. Per lotto di pertinenza dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno a esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.
5. Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area oc-

cupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.

6. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, l'Area di Intervento in zona "E" è rappresentata dalla azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti a una gestione unitaria. L'Area di Intervento può essere costituita anche da parti distinte, a una delle seguenti condizioni:
   - le singole parti, anche se divise da strade, risultino prospicienti;
   - le singole parti facciano parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del medesimo Comune o di Comuni contermini.
7. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di approvazione del P.T.C.P., quale risulta da appropriata documentazione catastale, integrato dai manufatti costruiti in data successiva. Lo stato di fatto documenta:
   - l'appoderamento originale
   - gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione d'uso.
8. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.
9. Le coltivazioni di cave previste dalla vigente normativa regionale sono consentite esclusivamente nelle SottoZone "E2".
10. In considerazione del fatto che ai sensi dell'articolo 12, comma 1, del D.Lgs. 387/2003 l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile è dichiarata di pubblico interesse e pubblica utilità e le opere relative sono dichiarate indifferibili e urgenti, in aree classificate agricole dagli strumenti urbanistici possono essere realizzati, senza la necessità di effettuare la variazione di destinazione d'uso, dei siti di ubicazione dei medesimi impianti per la produzione di energia che utilizzano fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili. Detti impianti possono essere localizzati con le modalità indicate al successivo articolo 96.
11. Ai sensi del comma 7 dell'art.12 del D.Lgs. 387/2003, nell'ubicazione si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla Legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14. Ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 26 ottobre 1995, n. 504, gli impianti fotovoltaici di potenza non superiore a 20 kW sono considerati impianti non industriali e conseguentemente non sono soggetti alla verifica ambientale di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 come modificato e integrato dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 settembre 1999, sempre che non siano da ubicarsi in aree protette.
12. Sono comunque da rispettarsi le norme della L.R. 3/2014 in materia di tutela e valorizzazione delle foreste, dei pascoli e del patrimonio arboreo della Regione Abruzzo e le norme di tutela e valorizzazione del territorio agricolo previste dalla L.R. n.2 del 10/03/2008. L'utilizzo dei suoli, qualora ne ricorrano le condizioni (estirpazione vigneti, oliveti, piante protette e monumentali), è subordinato alle autorizzazioni rilasciate dagli Enti preposti, nonché al rispetto dei vincoli dettati dalle normative in vigore ed in particolare da impegni coperti da finanziamenti pubblici.
13. Al fine di promuovere la produzione tipica agricola e ortofrutticola e la trasformazione vinicola presente sul territorio, è consentito realizzare o potenziare strutture finalizzate anche alla esposizione e degustazione del prodotto finito. Gli interventi dovranno essere definiti da apposite "Schede Interventi di Promozione Agricola" (SIPA) redatte dai proponenti e la loro realizzazione è subordinata all'approvazione delle SIPA da parte del Consiglio Comunale. In tal caso gli interventi si attuano tramite intervento diretto regolato dalle SIPA che costituiranno prescrizioni speciali ma non determinano Variante.
14. L'edificazione nelle sottozone agricole del P.R.G. non è ammissibile negli ambiti che ricadono nelle "aree di interesse bio-ecologico" del P.T.C.P. e/o nella rete primaria della Rete Ecologica Provinciale (REP);

Art. 65: Interventi e soggetti attuatori

1. Nelle zone agricole e territorio rurale così come individuate nelle cartografie del PRG e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, saranno consentite:
   - le attività agricole qualificate come tali dall'art. 2135 Codice Civile, nonché da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
   - le attività svolte da aziende agricole di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
   - le attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia;
   - le attività faunistico - venatorie;
   - le attività definite come connesse all'attività agricola da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.
2. Al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento dell'attività agricola, sono ammesse solo le trasformazioni compatibili con tali attività congrue con il sistema ambientale.
3. Gli interventi di trasformazione del territorio rurale sono consentiti ai soggetti di cui all'art.59 della LR 58/2023, nonché a soggetti diversi in caso di interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente e di valorizzazione turistica del territorio rurale in applicazione di leggi regionali e delle presenti norme.

Art. 66: Nuove costruzioni rurali

1. Gli interventi di nuova edificazione ammessi nel territorio rurale sono:
   a. Interventi di nuova edificazione mediante progetto di sviluppo aziendale
   b. Interventi di nuova edificazione in assenza di progetto di sviluppo aziendale
   c. Manufatti per attività agricola amatoriale
   d. Interventi di valorizzazione turistica del territorio rurale
   e. realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
   f.
2. Gli interventi di nuova edificazione mediante progetto di sviluppo aziendale sono subordinati al rispetto delle prescrizioni dell'art. 60 della L.R. 58/2023 nel testo in vigore;
3. Gli interventi di nuova edificazione in assenza di progetto di sviluppo aziendale sono subordinati al rispetto delle prescrizioni dell'art. 61 della L.R. 58/2023 nel testo in vigore;
4. La realizzazione di manufatti per attività agricola amatoriale è subordinata al rispetto delle prescrizioni dell'art. 62 della L.R. 58/2023 nel testo in vigore;
5. Gli interventi di valorizzazione turistica del territorio rurale sono ammessi in applicazione delle Leggi nazionali e regionali di settore, ove specificatamente previsto dal PRG.
6. L'alienazione di un fabbricato rurale realizzato dopo la data di adozione del P.T.P. (18 dicembre 1998) da un imprenditore agricolo a un soggetto senza tale requisito è ammissibile solo se la stessa non produca frazionamenti aziendali, il fabbricato insista su un'azienda di superficie pari o superiore a 3 ettari in unica soluzione e la realizzazione del fabbricato residenziale non sia collegato a un programma di sviluppo aziendale. In tal caso vi è l'obbligo da parte del nuovo proprietario della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
7. Nuove unità aziendali derivanti da frazionamenti di aziende come attualmente esistenti o ad aziende oggetto di compravendita dopo l'adozione del P.T.P. devono necessariamente conformarsi alla normativa di quest'ultimo. Nel frazionamento di aziende le dimensioni minime aziendali sopra riportate devono essere rispettate anche per l'azienda residua.
8. Nelle aree agricole, come individuate e perimetrate nel PRG la superficie minima aziendale,

per chi non è in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.), non potrà essere inferiore a 3 ettari. Per le aree classificate dal P.T.C.P. quali "terreni agricoli periurbani", la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore a 5 ettari.

9. Le cubature massime e le massime superfici utili consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali fabbricati già destinati a uso residenziale, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento.
10. Nelle aree definite dal P.T.C.P. come "aree agricole di rilevante interesse economico" non è comunque consentita la realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale e di allevamenti di tipo intensivo
11. Nei suoli agricoli possono essere inoltre realizzati:
    - impianti o manufatti edilizi destinati ad attività turistico-ricettive collegate all'attività agricola nei limiti fissati dall'articolo 41 della legge regionale n. 75/1995 (Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere) per gli edifici esistenti;
    - nuovi impianti o manufatti edilizi destinati ad attività turistico-ricettive collegate all'attività agricola, alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica, serre con strutture permanenti, frantoi e cantine con relativi locali per l'accoglienza e la degustazione a essi collegati, secondo le seguenti indicazioni:
        - rapporti di copertura non superiore ad un quarto (1/4) del lotto di pertinenza dell'impianto;
        - unità minima aziendale di almeno diecimila metri quadri (10.000mq) per gli imprenditori agricoli professionali ed i coltivatori diretti e di trentamila metri quadri (30.000 mq) per gli altri soggetti;
        - assegnazione di una superficie non superiore a un ventesimo (1/20) della superficie aziendale complessiva agli impianti produttivi a servizio delle attività agricole;
        - distacchi tra fabbricati non inferiori a metri venti (20m), a esclusione di quelli ricadenti all'interno della stessa unità aziendale;
        - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1444/68;
        - parcheggi in misura non inferiore al dieci per cento (10%) del lotto di pertinenza.
12. E' in ogni caso consentito esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali e ai coltivatori diretti l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini.
13. Ai fini del presente articolo e fatta salva la diversa previsione dello strumento urbanistico, sono considerati contigui i terreni agricoli separati da una strada poderale.

Art. 67: Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli edifici esistenti sparsi e isolati che insistono sul territorio rurale possono essere oggetto degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001 e delle premialità di cui alle vigenti leggi nazionali. Il trasferimento volumetrico è ammesso nei limiti previsti dal titolo II, capo I, della L.R. 58/2023.
2. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro i limiti stabiliti dagli artt. 4 e 6 della L.R. 16/2009, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato. In tal caso la superficie edificabile esistente, sarà ragguagliata mediante il seguente rapporto: volume lordo esistente/3.
3. E' ammesso il frazionamento in più unità abitative degli immobili di cui al comma 4 del presente articolo, nel rispetto del comma 6 dell'art. 58 della L.R. 58/2023

4. Al fine di favorire una conservazione attiva di edifici esistenti, sparsi e isolati insistenti sul territorio agricolo è consentita il mutamento della destinazione d'uso e il frazionamento degli immobili rurali non più utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola, dismessi definitivamente dalla funzione per cui erano stati autorizzati, a condizione che sia trascorso un decennio dalla loro realizzazione e siano presenti tutti gli impianti necessari ai manufatti nonché ai collegamenti con le reti di urbanizzazione primaria. Gli interventi edilizi garantiscono, in ogni caso, il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.
   A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali esistenti relative a immobili abitativi e destinati ad annessi, anche se costituenti edifici a sé stanti, che possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata.
   Ai fini del rilascio del titolo edilizio, i progetti definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza agli edifici o alle unità immobiliari. La superficie totale delle aree di pertinenza, come individuata ai sensi del presente articolo, è asservita all'intervento di riutilizzazione edilizia.
   Il titolo edilizio può porre a carico dei proprietari l'obbligo di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale, secondo un programma definito con l'Amministrazione comunale.
   Tali interventi sono ammessi previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metro quadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata.
   Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n°58/2023 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso un aumento del volume esistente entro i limiti di mc. 800. Tale incremento non può in nessun caso essere utilizzato in aggiunta alla possibilità di cui al comma 1 del presente articolo. Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:
   a. Residenziale (una o più unità abitative).
   b. Agriturismo e attività connesse
   c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
   d. Residenziale- turistico
   e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
   f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
   g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli
5. Per gli edifici classificati dal PRG come "Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale" e dal P.T.P. come "Manufatti di interesse storico, artistico e documentario" o come "emergenze percettive", ai sensi degli artt. 10 e 11 delle N.T.A. del PTP, non sono consentiti aumenti della volumetria.
6. Inoltre, ai sensi della D.C.C. n.2 del 17/02/2010, il patrimonio edilizio legittimamente utilizzato per strutture ricettive può essere oggetto di interventi di ampliamento "una tantum", a condizione che l'attività turistico-ricettiva insediata nell'immobile, che va oggettivamente do-

cumentata, abbia almeno due anni di attività svolta alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire. Tutti gli interventi di ampliamento "una tantum" di cui al presente comma non possono essere cumulati con altri incentivi e riguardano i fabbricati esistenti sul territorio agricolo alla data di adozione del presente PRG, legittimamente realizzati o sanati ai sensi della legge n. 47/85 e successive normative, ricadenti nelle zone omogenee "E".
Essi sono ammessi all'interno delle aree di pertinenza delle attività esistenti e/o nelle particelle di proprietà contigue, comunque entro 50 m dalla struttura principale sede dell'attività e devono soddisfare i seguenti parametri:

- Dc - Distanze dai confini di zona e di proprietà = 5,00 m Df - Distanze dai fabbricati = 10,00 m
- Ds - Distanze da strade = come da DPR 495/92, con minimo 5 m P - Numero dei piani = 2
- H - Altezza del fabbricato =7,50 m o maggiore se esistente
- PP - Standard di parcheggi privati pertinenziali come previsti dalle presenti NTA.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla costituzione, per atto pubblico, di un vincolo di destinazione d'uso turistico-ricettiva degli immobili, attrezzature e aree di pertinenza oggetto del permesso medesimo. Tale vincolo, con effetto per i successori a qualunque titolo nella disponibilità degli immobili, deve avere durata non inferiore ad anni 20 e deve essere trascritto a cura e spese del richiedente presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ex "Conservatoria dei Registri Immobiliari"). L'Amministrazione comunale può autorizzare la cancellazione del vincolo, su specifica istanza del titolare, quando sia stata accertata la sopravvenuta impossibilità o non convenienza economico-produttiva della destinazione e l'avvenuto ripristino dello stato degli immobili e dei luoghi o l'avvenuta eliminazione dei manufatti realizzati in virtù del presente articolo ma non conformi al resto delle NTA.
Oltre agli interventi normalmente consentiti (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e risanamento, ristrutturazione edilizia), è ammesso un ampliamento "una tantum" finalizzato all'incremento economico funzionale della ricettività (camere ed accessori) e delle attrezzature complementari (ristoranti, sale bar e ritrovo, piano bar, saune, sale proiezioni o meeting, sala fitness, reception, ecc.) nell'osservanza dei seguenti limiti:

a) ampliamenti "una tantum" in misura non superiore al 20% della Superficie Lorda (SL) esistente alla data di adozione della presente variante al PRG (con esclusione della superficie dei manufatti connessi alla conduzione del fondo) e legittimamente edificata per tutte le strutture esistenti sul territorio agricolo, a condizione che si garantisca la necessaria dotazione di parcheggi privati pertinenziali in ragione di 25 mq ogni 100 mq di SL complessiva dopo l'ampliamento;
b) ampliamenti "una tantum" in misura non superiore al 50% della Superficie lorda esistente alla data di adozione della presente variante al PRG (con esclusione della superficie dei manufatti connessi alla conduzione del fondo) e legittimamente edificata per tutte le strutture esistenti sul territorio agricolo che soddisfino le seguenti prescrizioni:
    - che l'intervento si attui nel rispetto degli elementi architettonici tradizionali (se presenti) con l'obbligo di indicare nel dettaglio le tipologie e i materiali impiegati per non introdurre (o per eliminare) impatti sull'architettura tradizionale e sul paesaggio;
    - che si garantisca la necessaria dotazione di parcheggi privati pertinenziali in ragione di 25 mq ogni 100 mq di SL complessiva dopo l'ampliamento;
    - che si garantisca la necessaria dotazione di verde privato e comunque di aree permeabili in ragione di 100 mq ogni 100 mq di SL complessiva dopo l'ampliamento;
    - che sia previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica in grado di coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta dall'utenza per la produzione di acqua calda sanitaria;

- che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili che producano almeno il 30% del fabbisogno annuo di energia elettrica o, in alternativa, che si utilizzino le tecniche costruttive della bioedilizia;
- che gli incrementi proposti abbiano classi energetiche non inferiore alla classe B.

Nel caso di cui alla presente lettera b) è altresì consentita la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi scoperti quali campi da tennis, da calcetto, maneggi per l'equitazione, tiro con l'arco, ecc.

c) ampliamenti "una tantum" in misura non superiore al 100% della Superficie lorda esistente alla data di adozione della presente variante al PRG (con esclusione della superficie dei manufatti connessi alla conduzione del fondo) e legittimamente edificata per tutte le strutture esistenti sul territorio che soddisfino le seguenti prescrizioni:
   - che l'intervento si attui nel rispetto degli elementi architettonici tradizionali (se presenti) con l'obbligo di indicare nel dettaglio le tipologie e i materiali impiegati per non introdurre (o per eliminare) impatti sull'architettura tradizionale e sul paesaggio;
   - che si garantisca la necessaria dotazione di parcheggi privati pertinenziali in ragione di 25 mq ogni 100 mq di SL complessiva dopo l'ampliamento;
   - che si garantisca la necessaria dotazione di verde privato e comunque di aree permeabili in ragione di 200 mq ogni 100 mq di SL complessiva dopo l'ampliamento.
   - che sia previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica in grado di coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta dall'utenza per la produzione di acqua calda sanitaria;
   - che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili che producano almeno il 50%del fabbisogno annuo di energia elettrica;
   - che gli incrementi proposti abbiano classe energetica "A";
   - che le altezze massime degli ampliamenti (H) siano contenute in ml 7,50;
   - che l'indice di edificabilità fondiaria (IF) sia contenuto in 0,05 mq/mq;
   - che l'indice di copertura (IC) sia contenuto entro il 10%;
   - che venga realizzata la mitigazione perimetrale del lotto con un filare di alberi sempreverdi di prima grandezza.

   Nel caso di cui alla presente lettera c) è altresì consentita la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi scoperti quali campi da tennis, da calcetto, ecc.
   In ogni caso gli interventi di ampliamento ammessi in funzione della SL esistente e delle varie tipologie di interventi (20%, 50% e 100%) non potranno superare 350 mq di SL
   I progetti relativi alle fonti di energia rinnovabili e alle tecniche di bioedilizia dovranno essere presentati contestualmente alle richieste del permesso di costruire e la realizzazione delle medesime opere è vincolante per il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 68: Strumenti di attuazione nelle zone "E"

1. Attesa la oggettiva complessità della gestione delle zone agricole e la molteplicità di interessi coinvolti, ritiene utile, al fine di garantire una adeguata istruttoria delle istanze aventi ad oggetto interventi da effettuarsi in dette zone, prevedere l'utilizzazione dei seguenti strumenti:
   - interventi soggetti a denuncia di inizio attività o autorizzazione
   - interventi soggetti a permesso di costruire, oneroso o gratuito
   - interventi subordinati ad approvazione di Progetti di sviluppo Aziendale –PSA
   - interventi regolamentati da Atti di impegno
   - Intervento edilizio diretto in assenza

Art. 69: Intervento edilizio diretto - PSA – Atti d'impegno

1. L'intervento diretto è consentito in tutti i casi previsti dalle presenti norme entro i limiti delle potenzialità edificatorie in rapporto alle dimensioni dell'azienda agricola.
2. Il Programma di Sviluppo Aziendale o interaziendale è un documento di iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione Comunale l'istruttoria della richiesta di intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.
3. Il PSA è redatto in conformità alle disposizioni di cui alla LR n.58/2023 nel testo in vigore.
4. Il permesso di costruire rilasciato in zona agricola sarà in ogni caso assoggettato ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti fissati all'ultimo comma dell'art. 10 della L. 28.10.1977 n. 10.
5. Per l'attuazione delle disposizioni previste dalle presenti Norme, l'intervento in zona agricola o comunque l'attività di gestione prevista dal PSA può essere subordinato all'assunzione da parte del richiedente di specifici "atti di impegno" (atti d'obbligo; convenzioni; ecc.), con i quali si garantisce all'Amministrazione Comunale la partecipazione dei diversi operatori pubblici e privati alla corretta esecuzione delle opere assentite e alla gestione territoriale e ambientale.
6. In particolare sono obiettivi degli atti di impegno:
   - l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione potrà realizzare a favore del settore agricolo, del territorio e dell'ambiente;
   - l'erogazione di servizi da parte delle aziende agricole, degli addetti e dei cittadini;
   - l'efficacia a lungo termine delle opere autorizzate, oltre che la corretta gestione dei beni di interesse pubblico ad esse relazionati;
7. I diversi atti di impegno hanno i seguenti connotati fondamentali:
   a. l'atto d'obbligo impegna la parte privata al rispetto di specifici vincoli o indicazioni prescrittive;
   b. le convenzioni regolano rapporti fondati su mutui impegni fra la parte pubblica e quella privata.

Art. 70: Potenzialità edificatoria in zona "E"

1. La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sull'applicazione degli indici e norme allo stato di fatto come definiti negli articoli precedenti, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.
2. Per i parametri insediativi in tutte le zone "E" il PRG rinvia alle norme del titolo IV della LR 58/2023 nel testo vigente e degli artt. 22, 23 e 24 del P.T.C.P.
3. L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico - edilizi all'atto della concessione edilizia. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata secondo le modalità previste dalle presenti Norme.
4. Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PRG e provviste di abitazione è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi attraverso interventi sui fabbricati esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti norme.
5. Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela sovra - ordinati, nell'ambito degli interventi di sistemazione delle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato quali:
   a. campi da tennis
   b. piscine
   c. campi da bocce
   d. piccole attrezzature ricreative assimilabili

   a condizione che la realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione

complessiva di tutta l'area cortiliva e di recupero dei fabbricati prospicienti.

Art. 71: SottoZona "E1"- Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale

1. Nelle tavole del P.R.G sono individuate con apposita campitura le sottozone omogenee E1 costituite dalle parti del territorio rurale a varia natura interessate da limitazioni d'uso finalizzate alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale.
2. In base alle specifiche valenze ambientali le zone "E"1 si articolano a loro volta nelle sottozone:
   - "E"1a. Ambiti fluviali della vegetazione ripariale e di rischio idrogeologico
   - "E"1b. Ambiti di valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico

Art. 72: SottoZona "E1.a" - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico

1. Il PRG comprende nella Zona "E1.a" le aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo derivanti da leggi e pianificazioni di livello sovracomunale (PPR; PTP; Legge "Galasso"; ecc.) che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni del Piano. Pertanto, l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto delle suddette norme.
2. Nelle Zone E1.a sono altresì comprese aree individuate dal P.T.C.P come "Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali" e aree ritenute utili alla definizione dei progetti strategici a matrice ambientale.
3. Le aree di cui al presente articolo concorrono alla determinazione della consistenza dell'unità minima aziendale ma non esprimono alcuna potenzialità edificatoria.
4. Prescrizioni sugli interventi:
   a. Sono ammessi tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, qualora non interessati da specifico vincolo del PAI o del PSDA; sono altresì ammissibili limitati ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un incremento massimo del 20% della superficie coperta, quando quest'ultima è inferiore a 100 mq.; fino al 10% nel caso di una superficie coperta tra 100 mq. e 200 mq.; fino al 5% quando quest'ultima supera i 200 mq. Qualora l'intervento raggiunga la qualificazione energetica in classe B secondo le normative vigenti, la percentuale di ampliamento degli edifici può arrivare ad un massimo del 40% della superficie coperta. Gli ampliamenti non sono fra loro cumulabili.
   b. In questi ambiti sono altresì consentiti, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P., interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, l'attività di difesa del suolo e la tutela dell'ambiente, con particolare osservanza del divieto di impermeabilizzazione dei suoli e di modificazione dello stato dei luoghi se non finalizzata al risanamento e al restauro ambientale, oltreché di qualsiasi intervento di trasformazione insediativa. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale.
   c. Gli interventi di cui al comma precedente sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge, secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali.
   d. Gli interventi in prossimità di aste fluviali sono soggetti a preventiva verifica idraulica tendente ad eliminare pericoli di inondazione.
   e. Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche:

i. è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde;
ii. è consentito - con preventiva autorizzazione ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523 - la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, e di tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso, nonché l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un PMA e la sezione di deflusso del fosso deve essere mantenuta integralmente.

f. Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione a eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di infrastrutture e impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.
g. Gli interventi dovranno comunque garantire:
i. la conservazione e il ripristino ove possibile della viabilità interpoderale e della viabilità storica, quale risulta dalla Carta della Provincia di Teramo del 1856 e dalla cartografia I.G.M. di primo impianto;
ii. la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, quali le permanenze della maglia poderale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari e i percorsi alberati.

5. Usi ammessi:
a. sono permessi le seguenti classi di intervento previste dalle norme del P.R.P. :
i. per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
ii. per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.; 2.3;
iii. per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3
iv. per l'uso turistico, a condizione che non producano consistenti modifiche dello stato dei suoli e l'impermeabilizzazione degli stessi, ai sensi dell'art. 5 del P.R.P.: 4.1.d qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale, esclusi impianti sportivi, mentre le attrezzature di ristoro devono essere di modeste dimensioni, precarie e rimovibili; 4.1.d, escluse strutture per impianti sportivi; 4.2; 4.5; 4.6;
v. per l'uso tecnologico: 6.3 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
b. al fine di assicurare la manutenzione delle aree agricole, in presenza di insediamenti produttivi non agricoli è consentito il permanere di usi, manufatti e attrezzature pre-esistenti eventualmente in contrasto con le presenti norme, seppur inattivi, compresi gli impianti di trattamento con funzioni di vagliatura, classificazione, lavaggio, frantumazione, deposito e insilaggio di materiali estrattivi, e gli impianti di produzione calcestruzzi, deposito e selezione di materiali di recupero dell'edilizia, ferma restando l'obbligatorietà per qualsiasi nuovo insediamento ad adeguarsi alle presenti prescrizioni;
c. nelle aree comprese in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale interessate da usi civici, sono sempre consentiti gli usi previsti dalle specifiche categorie di uso civico.

Art. 73: SottoZona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale

1. Sono le aree agricole che costituiscono il quadro paesaggistico dell'intero territorio comunale caratterizzato da specifici rapporti percettivi e dalla permanenza delle specifiche relazioni tra i nuclei antichi ed il territorio rurale le cui caratteristiche ambientali o paesaggistiche risultano di valore (reale o potenziale) elevato. Si tratta in particolare di aree caratterizzate dalla persistenza di elementi organizzativi storici del paesaggio agrario, e da qualità percettiva per le quali il PRG persegue la conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale e agrario, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici storici dell'insediamento, il

risanamento ed il restauro ambientale delle aree degradate.

2. L'azione di tutela è orientata alla conservazione dei caratteri originari del territorio agricolo e delle visuali libere del/dal borgo storico.
3. Prescrizioni sugli interventi:
    a. nelle Zone E1.b è consentito:
        i. la realizzazione di annessi e strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo nei limiti prescritti dalla LR 18/83 nel testo vigente, con progettazioni tali da garantire il minimo impatto percettivo;
        ii. la conservazione di elementi, allineamenti ed emergenze percettive vegetazionali e/o edificate;
        iii. la sistemazione dei terreni con movimenti di terra limitati unicamente al ripristino di terrazzamenti esistenti abbandonati;
        iv. attività di turismo rurale, solo attraverso il recupero degli edifici esistenti, organizzando la fruizione ricreativa e turistica nei limiti di compatibilità con la tutela delle aree stesse;
        v. realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, garantendo la salvaguardia della morfologia agraria attuale;
        vi. la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti esistenti anche per la realizzazione di servizi ed attrezzature;
        vii. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
        viii. le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
        ix. le opere di difesa idraulica, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
    b. Sono pertanto espressamente vietati tutti gli interventi e gli usi riguardanti:
        x. depositi e stoccaggio di materiali non agricoli, comprese le discariche di rifiuti solidi urbani e di qualsiasi altro genere e classe;
        xi. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
        xii. la realizzazione di serre sia fisse che removibili, anche sotto forma di impianto colturale stagionale;
        xiii. nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
        xiv. allevamenti di tipo intensivo e relative strutture.
4. Usi ammessi:
    a. in tali aree sono consentite, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P. , le seguenti classi di intervento previste dalle norme del P.R.P. per le Zone A2:
        xv. per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; 1.3 e 1.5 solo nel completo rispetto della natura e del valore dei luoghi in cui si inseriscono;
        xvi. per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 2.3;
        xvii. per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3
        xviii. per l'uso turistico: 4.1.c esclusi impianti sportivi, mentre le attrezzature di ristoro devono essere di modeste dimensioni, precarie e rimovibili; 4.2; 4.5; 4.6 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale
        xix. per l'uso tecnologico: 6.3.
    b. è consentito il permanere di usi esistenti eventualmente in contrasto con le presenti norme, ferma restando l'obbligatorietà per qualsiasi nuovo intervento ad adeguarsi alle presenti prescrizioni;
    c. nelle aree comprese in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale interessate da usi civici, sono sempre consentiti gli usi previsti dalle specifiche categorie di uso civico.

Art. 74: SottoZona "E2" - Produzione agricola

1. Si tratta di zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale organizzate sul piano produttivo. Esse comprendono:
   - zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
   - zone recuperabili all'uso agricolo;
   - zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.
2. Il PRG prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.
3. Gli usi ammessi in tali zone sono:
   - magazzini, depositi, stoccaggi, limitatamente agli usi agricoli
   - attività produttive agro-alimentari e relativi impianti
   - allevamenti zootecnici, anche di tipo intensivo
   - abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
   - strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
   - edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
   - spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli oltre che alla vendita dei prodotti dell'azienda
   - bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
   - serre e coltivazioni industriali, attività di floro-vivaismo
   - strutture ricettive agrituristiche.
5. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali e di m. 300 dagli insediamenti abitativi esistenti, consistenti in gruppi di edifici riconosciuti urbanisticamente dal PRG

Art. 75: SottoZona "E3" - Area agricola per il riordino degli insediamenti

1. Sono SottoZone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano gli interstizi e i margini verdi, e che interagiscono con la città in termini:
   - di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
   - i relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
   - di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.
2. In tali zone vengono attualmente confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - con la specifica finalità di valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano. L'Amministrazione promuove preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture.
3. Le SottoZone E4 fanno esplicito riferimento agli ambiti per il riordino, il completamento e l'espansione ex art. 18 N.T.A. del PTP.
4. In esse è prevista l'urbanizzazione differita – e pertanto non considerata nel dimensionamento del PRG - da attuare previa Delibera del Consiglio Comunale, mediante Piani attuativi che prevedano prioritariamente l'insediamento di completamento organico delle aree parzialmente urbanizzate e di chiusura del disegno del margine dell'insediamento verso il territorio agricolo. Le attività proponibili all'interno di eventuali Piani attuativi dovranno essere complementari con i vicini insediamenti urbani o previste nelle aree edificabili contermini.
5. Fino alla formazione dei Piani attuativi le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla zona E3 con le seguenti ulteriori limitazioni:

- area di intervento: contigua a nuclei o edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a ml 20 da un edificio principale esistente, fatte salve le norme sul rispetto stradale;
- usi ammessi:
  - usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli allevamenti zootecnici;
  - lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli previsti in generale per la zona "E";
- la superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.

6. Nelle aree agricole per il riordino degli insediamenti è consentito il mutamento della destinazione d'uso e il frazionamento di tutti gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG. A tal fine possono essere riutilizzate anche a fini residenziali e turistico-ricettivi le volumetrie aziendali esistenti relative a immobili abitativi e destinati ad annessi, anche se costituenti edifici a sé stanti, che possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata.
7. Ai fini del rilascio del titolo edilizio, i progetti definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza agli edifici o alle unità immobiliari. La superficie totale delle aree di pertinenza, come individuata ai sensi del presente articolo, è asservita all'intervento di riutilizzazione edilizia.
8. Il titolo edilizio può porre a carico dei proprietari l'obbligo di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale, secondo un programma definito con l'Amministrazione comunale.

Art. 76: SottoZona "E4" - Area agricola di contatto con il territorio urbanizzato

1. Il PRG individua i terreni agricoli interstiziali – anche se di dimensioni rilevanti - rispetto al territorio urbanizzato a cui attribuisce funzioni di riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana. Tali ambiti definiscono aree di compensazione ambientale per gli insediamenti, in cui l'attività agricola risulta condizionata da fattori esterni economici, sociali e tecnici. Hanno la peculiarità di offrire agli insediamenti urbani un'elevata qualità paesaggistico - ambientale al proprio contorno.
2. In tali aree è prevista la conservazione della naturale destinazione agricola e andranno, quindi, perseguiti modelli colturali apprezzabili sotto il profilo bio-ecologico, dal punto di vista dell'impatto ambientale e dei contenuti paesaggistici.
3. Non saranno ammessi nuovi manufatti per impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente.
4. In tali SottoZone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti organizzati su colture favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio edificato.
5. Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla Sottozona E2 con le seguenti ulteriori limitazioni:
   - area di intervento: contigua a nuclei o edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a ml 20 da un edificio principale esistente, fatte salve le norme sul rispetto stradale;
   - usi ammessi:
     - usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli allevamenti zootecnici;
     - lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
     - serre e coltivazioni industriali, attività di floro-vivaismo;
     - attività di agriturismo (senza presenza di stalle per cavalli e altri animali).
   - gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli previsti in generale per la zona "E";

- la superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.

6. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali e di m. 300 dagli insediamenti abitativi esistenti, consistenti in gruppi di edifici riconosciuti urbanisticamente dal PRG

Art. 77: Annullato

Art. 78: Zona "E5" - Nuclei rurali e aree agricole di supporto e concentrazione

1. Si tratta di zone del territorio agricolo interessate dagli insediamenti rurali rilevati dagli studi propedeutici e caratterizzati da una articolazione degli spazi costruiti e pubblici tale da costituire piccoli nuclei rurali con edifici che conservano le caratteristiche agricole e al contempo soddisfano esigenze abitative di persone che, seppur non rientranti nelle categorie ammesse, contribuiscono alla conduzione dei fondi.
2. Le SottoZone E5 sono individuate dal P.R.G. mediante apposito perimetro in diretta correlazione con il reticolo viario originario su cui gli insediamenti rurali si appoggiano reidentificandolo. Apponendo vincoli di inedificabilità su molte parti del territorio comunale, infatti, il piano riduce la capacità edificatoria generale delle zone E1 e la concentra nella zona E5 con il duplice effetto di salvaguardia ambientale e di definizione degli insediamenti di supporto all'attività agricola.
3. Nelle SottoZone E5 non interessate dall'azione di tutela e valorizzazione del P.R.G. potranno altresì essere realizzate nuove costruzioni nei seguenti casi:
   - se l'intervento è riferito ad unità aziendali minime di un ettaro unitario. In tali casi si potrà concorrere alla realizzazione massima di due unità abitative, oltre all'abitazione principale esistente, per ogni nucleo famigliare già insediato all'interno della perimetrazione di zona alla data di adozione del P.R.G., per un massimo di mq. 150 di Se residenziale per ogni unità. Sarà inoltre possibile intervenire sull'edificio esistente con ampliamenti e ristrutturazioni per un massimo del 50% della volumetria esistente e comunque nel limite di mc. 800;
   - per tutte le aree presenti all'interno delle perimetrazione di zona, su cui insistono edifici legittimamente autorizzati e realizzati per la conduzione dell'attività agricola, i cui lotti di riferimento sono inferiori ad 1 ettaro, e con un limite minimo di mq. 2.000, sarà possibile realizzare per ogni nucleo famigliare una ulteriore unità abitativa per un massimo di mq. 150 di Se residenziale. Sarà inoltre possibile intervenire sull'edificio esistente con ampliamenti e ristrutturazioni fino al raggiungimento di mc. 800;
   - Per tutti i lotti liberi da costruzioni ricompresi all'interno delle perimetrazione di zona superiori ai mq. 1.500 e formatisi prima dell'adozione del P.R.G., utilizzati ai fini colturali da parte dei proprietari escludendo quindi qualsiasi forma di affitto del terreno stesso, è possibile intervenire con una nuova costruzione da destinare a prima abitazione per un massimo di mq. 150 di Se residenziale. In tali aree sono ammessi solo interventi isolati nel limite di un'unica unità immobiliare e devono essere integrati nel territorio, salvaguardando le attività agricole della zona e utilizzando materiali costruttivi e tipologie consoni alle caratteristiche rurali consolidate.
4. Nelle SottoZone E5 interessate dall'azione di tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico in cui le trasformazioni necessitano di autorizzazione da parte del competente ufficio regionale, l'utilizzazione edificatoria dei suoli è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni dettate dalla L.R. 58/2023.
5. Viene assegnata una capacità insediativa adeguatamente contenuta secondo i seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	**Sm**	In caso di perimetrazioni sovrapposte alle sottozone E1.b: **Mq. 2000** con fronte stradale minimo di ml. 40, In tutti gli altri casi, **Mq.1.000** con fronte stradale minimo di

		ml. 25, fatti salvi i lotti aventi superficie inferiore alla data di adozione della presenta normativa.
Rapporto di copertura max	**Rc**	**0,25 mq/mq**
Altezza edifici max	**Hf**	**7,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**2**
Distanza dai confini	**Dc**	nel caso di perimetrazioni sovrapposte alle sottozone E1.b: **Ml. 10,00** in tutti gli altri casi: secondo le Norme generali per le Zone "E"
Distanza dagli edifici esistenti		**ml. 10,00**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

6. In tali aree sono ammessi solo interventi isolati con tipologia mono o bifamiliare.
7. L'edificabilità e le possibilità di intervento indicate nel presente articolo sono comunque riservate esclusivamente a soggetti che non siano in possesso di prima casa e che abbiano un rapporto di parentela diretta o indiretta con il nucleo della famiglia coltivatrice originaria o un rapporto di lavoro pregresso o in atto con la stessa già esistente alla data di adozione della Variante al P.R.G., ma con esclusione di tutti i tipi di rapporti di lavori temporanei e stagionali.
   Inoltre, si dispone quanto segue:
   - chi ha già usufruito della possibilità di edificare in tali zone non può usufruirne di nuovo;
   - le superfici minime dei lotti necessarie per l'edificazione devono ricadere completamente entro i perimetri della SottoZona E5;
   - la realizzazione di una unità abitabile in SottoZona E5 è legata alle reali esigenze abitative di prima casa di appartenenti al nucleo familiare.
8. Oltre agli usi previsti dalla Sottozona perimetrata, gli usi ammessi sono: A4; U1 limitatamente alla residenza.
9. Le nuove residenze dovranno conservare la destinazione agricola del suolo e tutelare l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.
10. Le nuove costruzioni non potranno essere alienate prima di dieci anni dall'ottenimento dell'agibilità.
11. La superficie permeabile dovrà essere superiore all'70% dell'area di pertinenza del fabbricato.
12. All'interno delle SottoZone E5 non sono ammesse la realizzazioni di depositi e lo stoccaggio di materiali non agricoli.
13. Per ogni intervento dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi a uso pubblico da individuarsi lungo la viabilità e da questa accessibile, con le medesime modalità e caratteristiche previste dalle presenti norme in merito alla dotazione minima e realizzazione di parcheggi di tipo P3 - Privati di uso pubblico, non applicandosi nella fattispecie quanto previsto nel caso di misura inferiore a mq. 40.

CAPO VII° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F". Zone destinate a verde urbano, attrezzature e impianti di interesse generale

Art. 79: Zone "F" – Definizioni e obiettivi

1. Sono individuate come Zone F le aree destinate a verde urbano, attrezzature e impianti di interesse generale
2. Nelle tavole di PRG *C3 - destinazione d'uso dei suoli*, le Zone F sono suddivise nelle seguenti sottozone:
    - *SottoZona F1: Aree destinate a verde urbano*
        - *F1.a - Verde pubblico e attrezzato*
        - *F1.b - Verde privato*
    - *SottoZona F2: Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o d'interesse generale*
        - *F2.a - Attrezzature pubbliche e di interesse generale*
        - *F2.b - Impianti tecnologici*
    - *SottoZona F3: Infrastrutture e servizi per la mobilità*
        - *F3.a - Strade*
        - *F3.b - Attrezzature di servizio alla mobilità*
        - *F3.c - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico*
        - *F3.d - Aree di sedime delle infrastrutture territoriali*
        - *F3.e – Pista ciclabile*

In particolare le SottoZone F1 sono finalizzate alla conservazione e realizzazione di giardini, parchi urbani e di quartiere, attrezzature per il gioco, lo sport e ricreative in genere, di interesse comunale, territoriale e di quartiere, pubblico o privato; le SottoZone F2 sono destinate ad attrezzature di servizio a livello locale, generale e territoriale; le SottoZone F3 sono destinate alla realizzazione e/o al mantenimento delle infrastrutture per la mobilità.

3. Gli interventi nelle Zone F possono essere attuati:
    - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
    - da soggetti privati, su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche del intervento stesso.
4. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme e i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera che viene realizzata.
5. Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.

Art. 80: SottoZona "F1" - Aree destinate a verde urbano

1. Le aree comprese nelle SottoZone F1 sono ulteriormente suddivise, con le relative simbologie, come di seguito ,:
    - *F1.a - Verde pubblico e attrezzato*
    - *F1.b - Verde privato*

Art. 81: SottoZona "F1.a" - Verde pubblico e attrezzato

2. Le SottoZone F1.a sono destinate alla realizzazione di giardini, alla sistemazione di aree di uso pubblico e parchi sportivi, con specifica dotazione di attrezzature per lo svago e il tempo libero realizzate all'interno di un progetto unitario di verde.
3. Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.
4. Gli interventi di realizzazione dei manufatti –comunque amovibili e/o precari- sono regolati dai seguenti indici:

Indice di utilizzazione territoriale	**Ut**	**0.05 mq/mq** (per attrezzature scoperte)
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,01 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**4,50 ml**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**1**
Distanza dai confini	**Dc**	**ml. 5**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

5. Gli usi previsti sono: R1; R3 limitatamente ai bar; R6; R8; S4; S5; T3.
6. Possono essere realizzate costruzioni per servizi igienici e attività connesse alla destinazione d'uso della zona. Possono essere eventualmente cedute in uso aree per la realizzazione di costruzioni in precario destinate ad attrezzature di ristoro.
7. In tali zone devono comunque essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione e, più in generale, lo sviluppo l'impianto del verde con relativi servizi.
8. Nel caso di intervento misto pubblico-privato o privato esso dovrà comprendere anche una convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori.
9. Le previsioni del P.R.G. in tali zone possono essere attuate anche da privati o soggetti proprietari dietro stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale siano previste la realizzazione e cessione gratuita al Comune, prima del rilascio della autorizzazione edilizia delle aree a destinazione pubblica e, nel caso di aree di proproetà pubblica:
    - le modalità di realizzazione e cessione degli spazi verdi attrezzati, degli impianti, delle relative costruzioni di pertinenza e degli eventuali parcheggi pubblici, nel rispetto di tutte le prescrizioni di Piano;
    - la durata della gestione in comodato per un minimo di anni 10;
    - la modalità di conduzione dell'impianto con la specificazione degli orari e delle tariffe.

Art. 82: SottoZona "F1.b" - Verde privato

1. Le sottozone F1.b riguardano aree private, generalmente sistemate a giardino di pertinenza di edifici esistenti, per le quali il PRG prevede la salvaguardia e la buona cura delle alberature esistenti la allo scopo di incrementare l'attuale dotazione di verde. Esse sono quindi zone a servizio degli insediamenti destinate alla realizzazione di giardini ed al potenziamento delle alberature esistenti, mediante la messa a dimora di alberature del genere esistente, aventi altresì la fondamentale funzione di assicurare la corretta permeabilità dei suoli e il riequilibrio vegetazionale.
2. In queste zone sono ammessi percorsi carrabili e parcheggi privati di servizio alla residenza. I percorsi carrabili di servizio alla residenza debbono avere una larghezza inferiore a ml 3,50 e la superficie pavimentata con destinazione a parcheggio non può superare il 20% dell'area rimanente. L'indice per la realizzazione di manufatti accessori –comunque amovibili e/o precari- non può superare in ogni caso il valore di Utilizzazione territoriale Ut = 0,01 mq/mq ed il valore di rapporto di copertura Rc = 0.2 mq/mq
3. Caratteristiche tipologiche di base delle aree:

- aree pavimentate e percorsi devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato.
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il giardino si trova.

4. La dotazione di attrezzature deve essere limitata alle aree giochi per bambini e per attività sportivo/ricreative. Si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skate-board.
5. Nella zona sono ammessi interventi edilizi solo in presenza di fabbricati esistenti.
6. I fabbricati esistenti ricadenti in tale ambito, con esclusione di quelli di valore storico-architettonico, potranno essere ristrutturati e ampliati oppure oggetto di demolizione e nuova costruzione, anche con modifiche delle sagome, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	**- 0,50 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**- 0,35 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**- ml. 7,00**
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**2**
Distanza dai confini	**Dc**	**ml. 5,00**
Distacco tra edifici	**Df**	**ml. 10,00**
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

7. Negli interventi di demolizione e ricostruzione o negli ampliamenti vanno salvaguardati il verde e le alberature preesistenti, nonché le attuali distanze dalle strade dei fronti ad esse prospicienti.

Art. 83: SottoZona "F2" – Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

1. Le SottoZone F2 sono destinate ad attrezzature di servizio a livello locale, generale e territoriale.
2. Esse sono suddivise in:
   - SottoZona F2.a - Attrezzature pubbliche e di interesse generale
   - SottoZona F2.b - Attrezzature tecnologiche
3. Tutti gli interventi potranno essere di iniziativa sia pubblica, sia privata.
4. Nel caso di iniziativa pubblica, gli interventi sono comunque subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetti unitari che stabiliscano l'ambito di intervento, l'eventuale maglia viaria interna carrabile e pedonale con il collegamento a quella pubblica esistente, lo schema planovolumetrico degli edifici e degli impianti previsti con le specifiche destinazioni d'uso, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria necessarie con il relativo computo metrico e quadro economico, piano particellare delle aree da espropriare o da destinare all'iniziativa privata e una relazione con l'illustrazione delle modalità, dei tempi e delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del progetto stesso.
5. Nel caso di intervento misto pubblico-privato o privato esso dovrà comprendere anche una convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori.
6. Sono ammesse tutte le categorie di intervento.
7. In caso in cui un'attrezzatura esistente venga delocalizzata in una nuova zona all'interno del

territorio comunale e il Comune non necessiti più dell'area di partenza, questa può assumere destinazione d'uso residenziale con le seguenti classificazioni:
- Sant'Omero e Garrufo: "SottoZona B2"
- Altre frazioni: "SottoZona B3"

Art. 84: SottoZona "F2.a" – Attrezzature pubbliche e di interesse generale

1. Nelle SottoZone F2.a gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e alle leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.
2. Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.
3. In tali zone, i parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano Se.
4. Gli interventi all'interno delle aree o negli edifici compresi nelle Zone F2.a sono regolati dai seguenti indici e parametri salvo quanto stabilito per le specifiche attività:

Indice di utilizzazione territoriale	**Ut**	**1 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,40 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**14,50 ml** (salvo particolari esigenze funzionali)
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**4**
Distanza dai confini	**Dc**	**H/2** e comunque >ml. 5
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

5. Nella realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, in alternativa ai parametri insediativi indicati al precedente comma 4, è possibile utilizzare le seguenti opportunità:

   a. Nel caso di realizzazione di insediamenti a carattere religioso si applicano i seguenti parametri edilizi:

Indice di utilizzazione territoriale	**Ut**	**0,40 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,40 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**ml. 10.50** a esclusione di volumi edilizi ed elementi architettonici particolari (torri campanarie ecc.) per i quali non si pongono limiti.
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**4**
Distanza dai confini	**Dc**	**H/2** e comunque >ml. 5
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

   b. Nel caso di attrezzature sanitarie, per gli edifici esistenti sono ammissibili tutti i tipi di intervento e l'area è utilizzabile per eventuali ampliamenti o densificazione secondo gli indici di seguito specificati perle aree di nuovo insediamento:

Indice di utilizzazione territoriale	**Ut**	**0,60 mq/mq**
Rapporto di copertura	**Rc**	**0,40 mq/mq**
Altezza massima edifici	**Hf**	**ml. 13.50** (salvo particolari esigenze funzionali)
Numero dei piani fuori terra	**Nf**	**3**
Distanza dai confini	**Dc**	**H/2** e comunque >ml. 5
Distanza dalle strade	**Ds**	**Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

In tutti gli edifici esistenti e le aree che distano un massimo di 500 metri dagli ingressi dell'ospedale esistente o del suo ampliamento, possono essere realizzate case di accoglienza pre-post ospedaliere, nel rispetto delle prescrizioni relative alla Zona Omogenea di riferimento.

6. Gli usi previsti sono: R1, R3 limitatamente ai bar e ristoranti; R5; R6; R8; U4; S1; S2; S3; S4; S5; S6; S7; T3, di cui una quota parte non superiore al 20% della superficie edificata può essere destinata a pubblici esercizi e attrezzature culturali.
7. Nel caso di realizzazione di attrezzature per lo svolgimento di attività sportive (campi scuola, palestre, piscine, ecc.), le attrezzature previste dovranno essere complete di servizi secondo le norme del C.O.N.I. e necessitano di un prevalente uso pubblico.
8. Le caratteristiche tipologiche degli spazi aperti sono le stesse della zona F1.
9. Appositi simboli identificano le attrezzature esistenti.
10. Le aree cimiteriali sono individuate nelle tavole di PRG con apposito simbolo. Le zone di rispetto cimiteriale e i relativi limiti sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e individuate nelle tavole di piano con apposito perimetro. Le suddette zone di rispetto possono essere destinate ad attrezzature cimiteriali, comprese piccole costruzioni per vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Sull'esistente sono consentiti interventi di:
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
    - ristrutturazione edilizia

    Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili, ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria, secondo le rispettive norme di Zona.
11. Tutti gli interventi in Zona F2.a devono prevedere una superficie a parcheggi superiore al 30% della superficie fondiaria interessata, garantita con qualsivoglia soluzione architettonica e urbanistica che rispetti il rapporto di contiguità e vicinanza dal luogo di intervento, evitando localizzazioni a distanze eccessive tra gli stessi.
12. Ai sensi della Legge n. 225/1992 per la pianificazione nazionale di emergenza e del relativo "*Modello standardizzato di intervento per coordinare i soccorsi in caso di catastrofe estesa*" gli spazi destinati all'emergenza sismica sono individuati nella nell'area sportiva lungo la SS. N. 259.

Art. 85: SottoZona "F2.b"- Attrezzature tecnologiche

1. Le aree per attrezzature tecnologiche sono individuate con apposito retino nelle tavole di PRG e comprendono sia le attrezzature, private e pubbliche, esistenti e sia le aree destinate a nuova costruzione o espansione. Queste ultime, quando finalizzate alla costruzione di attrezzature pubbliche sono assoggettate a vincolo espropriativo.
2. Nel caso di iniziativa pubblica, gli interventi sono comunque subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetti unitari che stabiliscano l'ambito di intervento, l'eventuale maglia viaria interna carrabile e pedonale con il collegamento a quella pubblica esistente, lo schema planivolumetrico degli edifici e degli impianti previsti con le specifiche destinazioni d'uso, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria necessarie con il relativo computo metrico e quadro economico, piano particellare delle aree da espropriare o da destinare all'iniziativa privata e una relazione con l'illustrazione delle modalità, dei tempi e delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del progetto stesso.
3. Nel caso di intervento misto pubblico-privato o privato esso dovrà comprendere anche una convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori.
4. Sull'esistente sono consentiti interventi di:
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria

- ristrutturazione edilizia

5. Gli interventi di trasformazione edilizia sono direttamente stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti secondo le relative disposizioni di legge in materia di impianti tecnologici.
   Oltre quanto strettamente necessario alla realizzazioni di impianti pubblici è consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie *Se* non superiore a mq. 150, nonché gli uffici necessari alla gestione, entrambi compresi nei limiti di Uf 0,15 mq/mq.
6. Ulteriori limitazioni potranno derivare dal rispetto delle disposizioni di vigenti in materia di impianti tecnologici, per lo smaltimento dei rifiuti solidi e percolati urbani.
7. In alternativa, in tali zone il Piano si attua per intervento diretto, esteso all'intera area campita o parte di essa, applicando i seguenti indici:
   - IT = 0,60 mq/mq;
   - Parcheggi: 20 mq/100 mc;
   - Altezza massima: ml 10,50 (salvo che per particolari volumi tecnici le cui esigenze di deroga dell'altezza debbono essere documentate);
   - Distanze: come da norme generali.
8. Gli usi previsti sono: T1; T2; T3; U4; U5.

Art. 86: SottoZona "F2.c"- Aviosuperficie

1. All'interno delle zone agricole il PRG individua con apposito perimetro le aree da destinare ad attrezzature di avio superficie, che comprendono:
   - pista di atterraggio e di decollo, realizzata in terra battuta o con manto erboso;
   - hangar;
   - locali di servizio.
2. Gli edifici ammessi, dovranno essere localizzati esclusivamente all'esterno della zona "E1", assoggettati a specifico progetto unitario d'intervento al quale applicare tutti i parametri già deliberati per gli Accordi di Programma nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
   - altezza massima: 4 m
   - numero di piani fuori terra: 1
   - distacco tra edifici: 10 ml
   - distanza dai confini: 10 ml
   - parcheggi privati d'uso pubblico e convenzionati: 300 mq.
3. Sono altresì stabilite le superfici edificabili massime assentibili (SL) computate al lordo delle superfici esistenti secondo la seguente ripartizione:
   - hangar: 1.000 mq
   - servizi accessori: 300 mq, di cui per:
     - servizi di gestione: 50 mq
     - scuola piloti: 50 mq
     - locali sicurezza: 50 mq
     - bar/ristorazione: 150 mq
4. Limitatamente al presente articolo si definiscono servizi accessori i locali adibiti ai seguenti usi: pronto soccorso, infermeria, segreteria, sala piloti, uffici, direzione, servizi igienici, bar, ristorante.

Art. 87: SottoZone "F3": Infrastrutture e servizi per la mobilità

1. Tali SottoZone sono destinate alla realizzazione e/o al mantenimento delle infrastrutture per la mobilità e si distinguono in:

   F3.a - Strade
   F3.b - Attrezzature di servizio alla mobilità
   F3.c - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico

F3.d - Aree di sedime delle infrastrutture territoriali
F3.e - Pista ciclopedonale

2. L'indicazione grafica delle strade, dei parcheggi e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
3. I progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del Piano.
4. In assenza di progetto esecutivo l'indicazione del Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.
5. A eccezione degli interventi per la realizzazione di Piste ciclopedonali (F3.e), la realizzazione di infrastrutture e servizi per la mobilità è da escludersi nelle aree che ricadono nelle "aree di interesse bio-ecologico" del P.T.C.P. e/o nella rete primaria della R.E.P.

Art. 88: SottoZona "F3.a": Strade

6. Negli elaborati di PRG sono individuate graficamente le strade e i nodi stradali. Nel caso di previsioni da realizzarsi, l'indicazione grafica ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
7. L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, nei seguenti casi:
   - all'interno delle fasce di rispetto stradale, indicate dal PRG o di norma vigenti;
   - per l'incremento delle sezioni stradali entro i limiti di cui ai successivi punti.
8. Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi di livello urbano sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.
9. Le caratteristiche tecniche delle strade primarie, secondarie e locali sono predestinate nelle tavole di PRG salvo diverse disposizioni dettate dalle esigenze di progettazione esecutiva. Esse non possono avere una carreggiata veicolare e banchina laterale inferiore a ml. 6,00. Tale larghezza è riducibile a ml. 5,00 nel caso di strade ad una unica corsia di marcia.
10. Nelle aree pervenute a destinazione produttiva (industriale, artigianale e commerciale) non si possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiata e banchina laterale) inferiore a ml. 10. Tale larghezza è riducibile a ml. 8 solo nel caso di strade ad un'unica direzione di marcia.
11. Per gli altri elementi valgono le seguenti dimensioni minime:
    - marciapiedi: larghezza m. 1,50;
    - piste ciclabili: larghezza m. 2,75;
    - passaggi pedonali: larghezza m. 3,00;
    - aiuole alberate: larghezza m. 2,50;
    - aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m. 3,50.
12. Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati esistenti.
13. L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di progettazione preliminare, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.
14. Nel caso in cui l'attuazione di nuove infrastrutture o l'adeguamento della viabilità esistente (ad esempio per la realizzazione di sistemazioni a rotatoria) comporti la necessità di acquisizione di terreni limitrofi all'attuale sede stradale, altrimenti zonizzate in sede di PRG, la procedura di esproprio potrà essere eseguita senza necessità di modifica alla PRG, a condizione che siano mantenuti i distacchi stradali minimi richiesti dalla normativa vigente.
15. In sede di procedura autorizzativa per la realizzazione di recinzioni può essere prescritta una distanza minima di m. 3,50 dalla recinzione all'asse della strada prospiciente. In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare,

quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 3,50 dall'asse stradale, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale sia impedito da elementi oggettivi. Può essere prescritta una distanza superiore in relazione all'importanza della strada prospiciente.

16. In riferimento alla realizzazione di accessi, connessioni e diramazioni delle strade classificate dal Codice della Strada vanno applicate le norme di cui all'art. 22 Cod. Str.

Art. 89: Sottozona "F3.b": Attrezzature di servizio alla mobilità

1. In tale zona sono consentite stazioni di servizio, distributori di carburante e servizi alla viabilità e alla mobilità.
2. Sono altresì consentite tutte quelle attività di assistenza automobilistica, di alloggio, servizio e manutenzione, lavaggi, attività commerciali e di ristoro oltre alle abitazioni per gli addetti.
    a. Uf = 0.30 mq/mq
    b. H max = mt 10.00
    c. Sc = 35%
    d. P = 3
    e. Lotto minimo = mq 2000
    f. Cessione per opere di urbanizzazione nei limiti minimi del 10% e comunque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 5 delle presenti NTA.
3. Le localizzazioni degli impianti di distribuzione carburante sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente oltre quelle eventualmente individuate nelle tavole di PRG. In questi casi ogni attività edilizia è vincolata alla realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti.
4. In caso di area destinata al parcheggio di autobus o edificio di servizio per autotrasporti è ammessa la presenza di un servizio di somministrazione.

Art. 90: Sottozona "F3.c": Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico

1. Il PRG individua per ogni ambito insediativo gli spazi per il parcheggio delle auto in quantità necessaria per soddisfare lo standard minimo previsto dal DM 1444/68.
2. Gli spazi di sosta o parcheggio indicati nelle planimetrie di PRG rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e pertanto sono regolamentati dalle presenti norme all'art.23-Disciplina dei parcheggi. Comunque devono essere ubicati marginalmente alle sedi viarie e agli edifici. Altri spazi di sosta possono essere ricavati lungo la viabilità urbana in sede di progettazione esecutiva delle strade o di approntamento della segnaletica per quelle esistenti.
3. I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nelle tavole del Piano. In sede di progettazione esecutiva possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
4. I parcheggi inseriti in aree di elevato valore ambientale dovranno essere realizzati con metodi che consentano la salvaguardia dei valori percettivi, attraverso l'utilizzo di materiali, tecniche costruttive e tipologie che garantiscano la salvaguardia degli aspetti formali.

Art. 91: SottoZona "F3.d": Aree di sedime delle infrastrutture territoriali:

1. il PRG individua le aree di sedime delle infrastrutture territoriali per le quali devono essere rispettate le norme fissate dalle disposizioni statali e/o regionali in materia. In tali zone e nelle zone asservite per la costruzione di reti energetiche, anche se non indicate nelle tavole grafiche del Piano, è vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere, all'infuori di opere di recinzione delle proprietà, con l'osservanza delle modalità prescritte dagli Enti

competenti.

2. Le fasce di rispetto stradale, sono comunque stabilite dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495, Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.
3. Nelle Tavole del PRG possono essere previsti vincoli maggiori.
4. Sono escluse dal vincolo di rispetto stradale le zone comprese nel perimetro del territorio urbanizzato. Tali fasce di rispetto possono essere acquisite dalle aziende ed enti competenti, anche mediante l'esproprio, al fine di costruire, ristrutturare, ampliare o dotare delle necessarie attrezzature le infrastrutture cui sono asservite. Possono anche essere realizzati impianti tecnologici pubblici o di interesse generale, piazzole di sosta e stazioni per autoveicoli mediante apposita convenzione revocabile in qualsiasi momento con delibera consigliare. Tali stazioni di servizio devono essere situate ad una distanza reciproca di almeno ml. 1000.
5. Le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ovvero i limiti di strade ampliate per effetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi in data successiva alla adozione del P.R.G, non costituiscono specifica zonizzazione. Le zone comprese nelle fasce di rispetto o nei limiti di strade ampliate concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria. I limiti di dette fasce o strade ampliate non costituiscono confine di zona ai fini della determinazione delle distanze.
6. Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali alla data di adozione del PRG possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, che non modifichino la sagoma esterna degli edifici stessi.. Interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere realizzati soltanto alla condizione che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori del limite di rispetto.
7. La capacità edificatoria delle aree situate all'interno delle zone di rispetto può essere trasferita sui terreni retrostanti nel rispetto delle prescrizioni e dei limiti precedentemente previsti.
8. Sono sempre ammessi gli interventi di demolizione; in tali casi è consentito il riuso della volumetria demolita per la costruzione, in zona retrostante degli edifici ivi ammessi, nel rispetto della normativa di zona ed in deroga ai soli indici di fabbricabilità ed ai rapporti di copertura previsti.

Art. 92: SottoZona "F3.e": Pista ciclo-pedonale

1. Il PRG promuove la realizzazione della "mobilità dolce" la cui realizzazione, oltre alle normative di carattere generale, è sottoposta al rispetto del Decreto Ministeriale 30 Novembre 1999, n.557 "*Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*" (G.U. n. 225, 26 settembre 2000, serie Generale).
2. I tracciati di mobilità alternativa legati alla fruizione ciclabile in sede propria sono da individuarsi in sede di progettazione di detti spazi. Le piste ciclabili devono sempre essere accompagnate da apposite sistemazioni a verde: siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati. Queste sistemazioni devono riprendere tratti salienti delle aree che collegano e, nell'insieme, dare un'idea di continuità del sistema. Anch'esse vanno quindi attentamente progettate, con i caratteri indicati per le alberate stradali.
3. In sede di procedura autorizzativa per la realizzazione di recinzioni è prescritta una distanza minima di m. 1,50 dalla recinzione al ciglio della pista ciclopedonale prospiciente. In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 1,50 dal ciglio, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio della pista ciclopedonale sia impedito da elementi oggettivi

CAPO VIII° - PERIMETRI

Art. 93: Perimetro del territorio urbanizzato

1. Ai sensi dell'art.40, comma 2, della L.R. 58/2023, il PRG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:
    a. le aree edificate con continuità a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti;
    b. le aree per le quali siano stati rilasciati o per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano state presentate richieste di titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
    c. i lotti all'interno delle zone sottoposte a intervento diretto e/o sottoposti a permesso convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.p.r. 380/2001 previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della L.R. 58/2023, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 100, comma 3, della stessa;
    d. le aree non edificate, sottoposte a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, approvata e in corso di validità alla data di entrata in vigore della L.R. 58/2023, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 100, comma 3, della stessa;
    e. i lotti residui non edificati, sottoposti a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, attuata o in corso di completamento e che siano dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti;
    f. i nuclei residenziali, anche a vocazione rurale, dotati delle infrastrutture pubbliche essenziali per l'urbanizzazione primaria;

Art. 94: Ambiti a Disegno Unitario

1. Sono individuate nelle tavole di Piano le superfici territoriali degli ambiti d'intervento d'iniziativa pubblica e privata soggette a Progetto Unitario d'Intervento entro i quali il rilascio degli atti concessori è subordinato alla formazione di Piani attuativi di cui all'art. *31. Intervento Indiretto* delle presenti NTA.
   In relazione al livello di attuazione tali ambiti sono inoltre identificati in:
   - ARPE Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive – Non Attivati
   - ARPE.n: Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive – Attivati
   - APP: Ambiti per Programmi Produttivi – Non Attivati
   - APP.n: Ambiti per Programmi Produttivi – Attivati
   - Ambiti soggetti a Progetto Unitario (APU)

Art. 95: ARPE : Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive

1. Sono individuate nelle tavole di Piano le superfici territoriali degli ambiti d'intervento d'iniziativa pubblica e privata a prevalente destinazione residenziale soggette a Progetto Unitario d'intervento entro i quali il rilascio degli atti concessori è subordinato alla formazione di Piani attuativi di cui all'art. *31. Intervento Indiretto* delle presenti NTA.

2. Sono altresì perimetrate nelle tavole di Piano le superfici territoriali delle aree soggette a prescrizioni esecutive – ARPE.n° - in cui vigono piani attuativi a prevalente destinazione residenziale, approvati dal Consiglio Comunale e regolarmente convenzionati o interessati da atti unilaterali d'obbligo, che il Piano recepisce integralmente.
3. La validità delle previsioni e prescrizioni dei sopra elencati piani attuativi è legata ai termini delle relative convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo, scaduti i quali sarà necessario, in caso di mancata o non completa attuazione e in assenza di proroga, sottoporre gli stessi alle procedure di cui quelle presenti norme tecniche.
4. Con riferimento all'ARPE "Parco delle Rose", all'interno della perimetrazione di ambito e nei limiti dei parametri insediativi ed edilizi previsti dalla convenzione urbanistica, già ottemperata per la parte riguardante le realizzazione delle opere pubbliche, gli interventi da effettuarsi potranno avere indifferentemente l'integrazione dei seguenti usi: U1; U2; U4; S2; T3."

Art. 96: APP_ Ambiti per Programmi Produttivi

1. Sono perimetrate nelle tavole di Piano le superfici territoriali degli ambiti d'intervento d'iniziativa pubblica e privata a prevalente destinazione produttiva (artigianale, industriale, commerciale e turistica), soggette a Progetto Unitario d'intervento entro i quali il rilascio degli atti concessori è subordinato alla formazione di Piani attuativi di cui all'art. 31. Intervento Indiretto delle presenti NTA.
2. Sono altresì perimetrate nelle tavole di Piano le superfici territoriali delle aree soggette a prescrizioni esecutive – APP.n° - in cui vigono piani attuativi a prevalente destinazione produttiva (artigianale, industriale, commerciale e turistica), approvati dal Consiglio Comunale e regolarmente convenzionati o interessati da atti unilaterali d'obbligo, che il Piano recepisce integralmente.
3. La validità delle previsioni e prescrizioni dei sopra elencati piani attuativi è legata ai termini delle relative convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo, scaduti i quali sarà necessario, in caso di mancata o non completa attuazione e in assenza di proroga, sottoporre gli stessi alle procedure di cui quelle presenti norme tecniche.
4. E' altresì perimetrata nelle tavole di Piano la superficie territoriale di un ambito d'intervento d'iniziativa privata a destinazione produttiva di carattere agricolo soggette a prescrizioni esecutive – APP.A.1 "Manfredi"- relativo a un Progetto Unitario di Attuazione per lo sviluppo di attività agricola con contributo in c.c. del Ministero dell'Agricoltura, avente il seguente parametro insediativo individuato in relazione alle specifiche esigenze: If=0,015 mq/mq; gli altri parametri edificatori sono quelli previsti dalle presenti NTA per la Zona Omogenea di riferimento.

Art. 97: Ambiti soggetti a Progetto Unitario (APU)

1. Sono individuate nelle tavole di Piano le superfici territoriali degli ambiti d'intervento d'iniziativa pubblica e privata soggette a Progetto Unitario d'intervento entro i quali il rilascio degli atti concessori è subordinato alla formazione di Piani attuativi di cui all'art. 31. Intervento Indiretto delle presenti NTA.

Art. 98: ATR - Ambiti per il Turismo Rurale

1. Al fine della valorizzazione delle aree agricole, il PRG permette all'interno delle zone "E", ad esclusione delle SottoZone "E1", la realizzazione di strutture di servizio al turismo e di campeggi, come definiti dall'art. 4 della L.R. 23 ottobre 2003, n°16, mediante l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario che individui l'ambito di intervento con apposita perimetrazione identificante la Sottozona D4 - Strutture turistiche all'aria aperta: D4.c - Ambito per il Turismo Rurale. In assenza della suddetta approvazione di eventuali Progetti Unitari nessun intervento turistico in territorio agricolo può essere autorizzato, fatto salvo quanto specificatamente previsto dalla normativa regionale.
2. A tal fine le superfici destinate all'allestimento dei campeggi e aree di sosta (Sf) vanno determinate con un minimo di mq.10.000 nella misura del 25 % delle aree appartenenti a un'unica unità aziendale.
3. Ai fini della determinazione della superficie che concorre alla definizione dell'unità aziendale di cui al precedente punto vanno escluse dal conteggio le aree già asservite all'edificazione di edifici rurali esistenti tuttora necessari alla conduzione del fondo.
   Possono invece concorrere ai suddetti fini le aree individuate in tutte le SottoZone E, ferma restando la inedificabilità di quelle ricadenti nelle SottoZone E1.
4. Gl'interventi per la realizzazione di campeggi ed aree di sosta in aree agricole sono assoggettati alla definizione di un Progetto Unitario d'Intervento da redigere nel rispetto delle seguenti prescrizioni esecutive:
   - gli accessi dovranno avvenire dalle strade interpoderali, vicinali o comunali esistenti per le quali, in caso di "strade bianche", sono ammessi esclusivamente interventi di depolverizzazione con sistemi ecologici
   - potrà essere previsto un solo spazio da adibire a parcheggio per gli utenti dimensionato in ragione di 1 posto auto per ogni unità ricettiva oltre le corsie di parcheggio
   - dovrà essere prevista un'unica viabilità carrabile interna a servizio sia del parcheggio per gli utenti che delle strutture di servizio generale
   - la viabilità di distribuzione alle unità ricettive fisse dovrà essere esclusivamente pedonale e con pavimentazione permeabile
   - Il suolo non insediabile con manufatti su cui insistono le piazzole di sosta deve essere sistemato ed attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e consentire un'agevole percorribilità ai veicoli, anche con traino
   - La superficie impermeabile delle le aree insediabili con manufatti potrà eccedere di massimo il 10% l'area occupata dal manufatto stesso
   - Le coperture delle strutture sportivo - ricreative, devono essere realizzate in materiali di facile rimozione.
   - gli insediamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'andamento planoaltimetrico del terreno nello stato ante-operam e localizzati a distanza non inferiore a mt 50 dalla linea di crinale ed a quota di spiccato inferiore di almeno mt 7,50 dalla quota altimetrica del crinale.
5. Il progetto unitario dovrà riportare specificatamente e in apposita cartografia le aree insediabili con manufatti, le aree non insediabili, le viabilità pedonali, la viabilità carrabile, lo spazio destinato alla sosta e le reti di servizio.
6. Gli insediamenti dovranno comunque rispettare i seguenti indici riferiti alle superfici destinate all'allestimento dei campeggi e aree di sosta:
   - Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0.05 mq/mq
   - Indice rapporto di copertura Rc = 0,07 mq/mq
   - Altezza massima delle fronti Hf = ml 4.50 ml
   - Numero dei piani fuori terra Nf = 1
   - Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 0

- Distacco tra edifici Df = 10.00 ml > Hf
- Distanza dalle strade Ds = Come da Codice Stradale
- Distanza dai confini Dc = 10.00 ml

7. Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici i servizi igienici generali, gli uffici, i magazzini e gli alloggi per il personale nel limite del 20% della superficie edificabile ammissibile. Le strutture di cui al presente comma devono essere ad un solo piano – salvo quando ricavate all'interno di edifici esistenti - e l'indice massimo di copertura consentito è il 2% della superficie fondiaria.
8. Gli edifici esistenti non necessari alla conduzione del fondo possono essere utilizzati sia per i servizi di cui al comma 7 sia come unità abitative fisse. In entrambi i casi concorrono alla determinazione dei rispettivi indici e parametri.
9. I campeggi di cui al presente articolo, devono essere realizzati ed attrezzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella LR 16/03 nel testo vigente.
10. Gli usi consentiti sono: R1, R3 limitatamente a bar, ristoranti, dancing, R4, R5, R6, R8.
    Inoltre, oltre a quanto previsto dalla L.R. 23 ottobre 2003, n° 16 e al precedente comma, gli usi consentiti sono:
    - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali; locali di ristoro, bar, ristoranti.

TITOLO V° - NORME FINALI

CAPO I° - VINCOLI E LIMITAZIONI

Art. 99: Prescrizioni e vincoli territoriali diversi

1. Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del PRG, hanno efficacia vincoli e limitazioni alla edificabilità apposti dagli enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per, depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc., nonché vincoli e prescrizioni a efficacia diretta derivanti da Pianificazioni sovra-ordinate (PPR, PTP, ecc.) e comunque è fatto divieto di trasformazione urbanistica nelle zone boscate esposte a dissesto, pericolo di frane, ecc.
2. In considerazione del fatto che ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20.03.2003 il territorio del comune di Sant'Omero è stato ricompreso nelle zone classificate sismiche, tutti gli interventi edilizi nel territorio comunale sono comunque subordinati al rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dei rischi sismici e idrogeologici, e in particolare:
   - del D.M. 11.03.1988;
   - della Circolare esplicativa 24.09.1988 n° 30483, la quale prescrive indagini geologiche e geotecniche di dettaglio prima di ogni nuova edificazione e del disposto di cui al D.M. 11.03.1988 per quanto attiene la scelta della tipologia di fondazioni da utilizzare anche in funzione dell'acclività del terreno e della tipologia di substrato accertato con le prove condotte in situ e delle accelerazioni sismiche corrispondenti, fermo restando le disposizioni vincolistiche del PAI e del PSDA ;
   - del D.M. 14 gennaio 2008 che approva le nuove norme tecniche per le costruzioni, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008 - Suppl. Ordinario n. 30;
   - della Circolare 02.02.2009 n.617/cSll.PP.
3. Inoltre si richiama quanto prescritto:
   - dall'art. 9 della L.R. 24/86 in relazione alla tutela di piante disposte in gruppi e filari al di fuori degli agglomerati urbani;
   - dall'art.7 della L.R. 45/79 e s.m. per quanto attiene all'obbligo di rinverdimento delle parti di terreno danneggiate da movimenti di terreno a fini edilizi.
4. I P.R.G. persegue obiettivi di assoluta protezione del territorio da ogni forma di inquinamento o compromissione ambientale. Le azioni di protezione antinquinamento riguardano in particolare:
   - Inquinamenti da emissioni aeriformi e da rumore;
   - Inquinamenti da scarichi liquidi.

   In tutto il territorio, le attività di qualunque tipo che presentino emissioni aeriformi in atmosfera, comunque derivanti da processo produttivo devono attenersi alle norme vigenti in materia (L.615/66). Le emissioni rumorose, in assenza di piano di zonizzazione acustica, dovranno essere contenute nei limiti dei 50 db e pertanto le attività che presentano cicli rumorosi più elevati si dovranno dotare di impianti di insonorizzazione.
   In tutto il territorio la disciplina degli scarichi è regolata: dalla legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai relativi allegati; da tutte le altre disposizioni di leggi vigenti in materia. Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi delle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo sono

tenuti a preventiva autorizzazione allo scarico ai sensi della legge 319/76 e successive modifiche e integrazioni. Per tutti gli scarichi devono essere rispettati i limiti di inquinamento previsti nella relativa autorizzazione e comunque con i limiti di accettabilità stabiliti dalla legge stessa.

5. In recepimento delle indicazioni della Ruzzo Reti S.p.A pervenute in sede di conferenza dei sevizi in data 13/04/2026 prot. 9434, le aree della suddetta Società ricadenti all'interno del territorio comunale, aventi natura demaniale e costituenti patrimonio indisponibile della stessa, non possono avere capacità edificatoria. Pertanto, qualora ricomprese all'interno di perimetrazioni che comportano l'attivazione di piani attuativi, le stesse sono da considerarsi aree enucleate prive di potenzialità edificatoria. Inoltre, per esigenze correlate al S.I.I., le aree di sedime delle condotte gestite dalla Ruzzo Reti S.p.A, anche laddove non fossero regolarmente intestate alla stessa, non possono essere occupate da opere che apportano variazioni della quota del piano di campagna/calpestio attualmente esistente.

Art. 100: Emergenze architettoniche e percettive

1. Ai sensi della LR 58/2023 e del PTP sono individuati nelle tavole di piano e in particolare nella tavola "C4" particolari emergenze percettive e architettoniche di carattere monumentale e storico architettonico, nonché i complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale.
2. Per le emergenze percettive valgono le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.P come recepite e precisate nelle tavole di Piano.
3. Qualsiasi trasformazione a fini insediativi nelle aree posizionate lungo i crinali attualmente liberi da insediamenti storici o consolidati, oppure ricadenti in ambiti identificati come poggi dovrà conservarne il profilo integro e libero da costruzioni e manufatti di qualsiasi genere che ne possano modificare la percezione visiva. In tal senso, oltre che rispettare le norme previste per la Zona Omogenea di riferimento, le sagome dei nuovi manufatti non potranno superare il profilo del crinale o del poggio proiettato sul rispettivo piano di facciata.
4. Lungo la linea dei suddetti crinali non sarà comunque consentita la realizzazione di nuove infrastrutture per la viabilità extra-urbana.

Art. 101: Vincolo archeologico

1. Il PRG identifica nella tavola C4 aree e siti sottoposti a tutela archeologica dove sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie SottoZone dalle NTA, previa autorizzazione da parte della competente Sovrintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo per tutti gli interventi, sia pubblici che privati, nonché per le variazioni oltre i cm. 30 dell'attuale piano di campagna a fini di coltivazione.
2. Poiché i suddetti beni non sono direttamente valutabili a vista, ma necessitano di specifiche indagini conoscitive (scavi), l'attuazione degli interventi nelle aree interessate da beni archeologici, per un raggio di ml. 50 dal centro del bene stesso, è subordinata a specifico parere della competente Sovrintendenza. Analogo limite di rispetto dal perimetro è comunque prescritto per le aree archeologiche non comprese nelle aree di attenzione archeologica.
3. Comunque, in caso di rinvenimenti archeologici nel corso dei lavori, la ditta interessata, la direzione dei lavori e l'impresa appaltatrice sono tenuti al rigoroso rispetto di quanto stabilito all'art.90 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., che stabilisce l'obbligo di immediata denuncia nel

termine di ventiquattro ore alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, anche per il tramite del Sindaco o dell'autorità di pubblica sicurezza del rinvenimento, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

Art. 102: Vincolo Idrogeologico

1. Va assicurato il rispetto del Regio Decreto del 30/12/ 1923 n. 3267 in materia di vincolo idrogeologico e gestione delle acque superficiali e va garantita la conservazione delle sorgenti e dei corsi d'acqua e la prevenzione dell'inquinamento. In particolare, nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/23 – R.D. 1126/26) sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie zone dal P.R.E., previa specifica richiesta di autorizzazione a vincolo idrogeologico.
2. Qualsiasi trasformazione del territorio e qualsiasi intervento in genere che interferisca con corsi d'acqua, devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione di competenza ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523, fermo restando quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio Regionale d'Abruzzo 30.11.1999 n° 140/16, riguardante il Piano straordinario per la rimozione delle situazioni di rischio idrogeologico elevato nell'ambito di bacini idrografici di rilievo regionale ai sensi della Legge 03.08.1998 n° 267.
3. In merito al rispetto delle distanze minime inderogabili di cui all'art.96 del R.D. n.523/1904, gli interventi dovranno essere realizzati tenendo anche conto che le sezioni di deflusso del reticolo idrografico minore siano in grado di smaltire le portate di massima piena.
4. Il PRG recepisce gli indirizzi e le prescrizioni dettati dal P.T.P. in merito agli Ambiti di rischio geologico e idrogeologico (art.6 delle NTA del P.T.P.) e agli Ambiti di Attenzione Idrogeologica (artt. 7 e 8 delle NTA del P.T.P.) precisando i relativi perimetri sulla base degli studi e delle indagini effettuate.
5. In recepimento di tutte le prescrizioni dettate dai sopra richiamati strumenti normativi, in tutte le aree sottoposte a vincolo geologico e idrogeologico, al fine di garantire un'adeguata tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, oltre che tutte le limitazioni imposte dagli strumenti di livello sovracomunale, è comunque vietato:
   - lo scarico libero sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
   - Il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;
   - La ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi ove non autorizzati dalle singole autorità competenti;
   - La realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche controllate per lo smaltimento di inerti;
   - L'interramento, l'interruzione o la deviazione delle vene di afflusso e la modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali delle zone interessate da risorgive.

Art. 103: Rispetto cimiteriale

1. Il PRG individua le aree cimiteriali e riporta i relativi ambiti di rispetto nelle tavole di piano con apposito perimetro ai fini dell'applicazione del vincolo di in edificabilità delle aree ivi comprese, i cui limiti sono comunque disciplinati dalle leggi sanitarie in materia.
2. Dette aree sono soggette alle limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie

approvate con R.D. 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni.

3. Le suddette zone di rispetto possono essere destinate ad attrezzature cimiteriali, comprese piccole costruzioni di manufatti in precario per vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, previa stipula di convenzioni con cui il concessionario si impegni a rimuovere il manufatto in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.
4. Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria secondo le rispettive norme di zona, ma restano esclusi gli interventi di nuova costruzione.
5. Eventuali costruzioni esistenti prima dell'adozione del PRG possono essere interessate solo dalle seguenti categorie di intervento:
    a. manutenzione ordinaria
    b. manutenzione straordinaria
    c. ristrutturazione edilizia
    d. restauro e risanamento conservativo

Art. 104: Fascia di rispetto extraurbana

1. La fascia di rispetto extraurbana non è riportata sulle tavole di piano in quanto s'intende delimitata dal Codice della Strada secondo la classificazione viaria.
2. In particolare, in recepimento delle prescrizioni di ANAS, pervenute in sede di conferenza dei sevizi in data 18/05/2026 prot. u.0445099, in merito alla Ss. N.259 "Vibrata" classificata, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.Lgs. 30/04/1992 n.285 - "Nuovo Codice della Strada", quale strada extraurbana secondaria di tipo C, con funzione prevalente di collegamento di lunga percorrenza e di distribuzione del traffico di area vasta, valgono le seguenti limitazioni:
    - Fasce di rispetto e distanze di sicurezza (art. 26 Reg. del CDS): Trattandosi di strada extraurbana secondaria di tipo C, ogni previsione edificatoria o mutamento di destinazione d'uso nelle aree prospicienti la sede stradale dovrà rigorosamente sottostare alle distanze minime di protezione stabilite dal D.P.R. 495/1992 (Regolamento di esecuzione del Codice della Strada). In particolare, dovrà essere garantito il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta fuori dai centri abitati, al fine di non pregiudicare futuri interventi di ammodernamento o allargamento della sede stradale;
    - Accessi e intersezioni (art. 45 e 46 Reg. del CDS): Con riferimento alla viabilità di progetto e alle nuove lottizzazioni previste nel P.R.G., si osserva che non è consentita l'apertura di nuovi accessi diretti sulla S.s. 259, né la trasformazione di accessi agricoli esistenti in accessi civili o industriali, se non previa autorizzazione formale di questa Società. Eventuali nuove esigenze di collegamento dovranno essere soddisfatte tramite la realizzazione di strade di servizio o complanari che convoglino il traffico verso intersezioni esistenti o appositamente regolate;
    - Opere di urbanizzazione e regimentazione acque (art. 45 Reg. del CDS): Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione delle opere di urbanizzazione primaria affinché lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle nuove aree impermeabilizzate non interferisca con il sistema di drenaggio della piattaforma stradale statale, evitando fenomeni di ruscellamento o accumulo sulla carreggiata.

    Comunque, ogni singolo intervento edilizio o infrastrutturale che interessi la fascia di rispetto della S.s. 259 venga preventivamente sottoposto al nulla osta tecnico di ANAS S.p.A. ai sensi del Codice della Strada.

Art. 105: Vincoli

1. Piano regionale Paesistico
    - Il PRG recepisce all'interno delle norme per le zone "E" il complesso delle prescrizioni finalizzate alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio di cui all'art. 4 "A) Conservazione" del Piano Regionale Paesistico, precisandone le perimetrazioni nelle tavole dell'uso del suolo, sulla base dell'analisi dell'effettivo stato dei luoghi e dei processi di trasformazione attuatisi nel territorio.
    - Ai sensi dell'art. 18, comma 3.a, delle NTA del P.R.P., sono comunque fatte salve dalle disposizioni del P.R.P., ancorché in contrasto con lo stesso, le prescrizioni e previsioni di intervento contenute negli strumenti urbanistici comunali generali o esecutivi approvati alla data di approvazione del P.R.P 31.03.1990, limitatamente alle Zone A, B, C, D, F, relativamente all'uso residenziale, commerciale, produttivo, turistico e per servizi.

1. Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – PSDA
    - Il PRG recepisce le limitazioni imposte dal Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni –adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- relative alle aree a rischio esondazione con pericolosità media, elevata e molto elevata.
    - Nelle aree a pericolosità moderata il piano, in attesa degl'indirizzi e delle direttive da emanare ai sensi degli artt. 11 comma 4 e 14 comma 1 delle norme tecniche del PSDA, recepisce le indicazioni di carattere generale contenute negli artt. 7,8,9,10 delle stesse norme, senza ulteriori limitazioni se non quelle prescritte per le specifiche norme di zona.
    - Fermo restando quanto prescritto ai precedenti punti del presente articolo, qualsiasi trasformazione del territorio e qualsiasi intervento in genere che interferisca con corsi d'acqua, devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione di competenza ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523.
2. Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI –

    - Il PRG recepisce le prescrizioni puntuali imposte dal Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi –adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- nelle aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e moderata (P1), nonché ogni altra disciplina relativa a situazioni di pericolosità relative a grotte carsiche ed altre cavità sotterranee e scarpate morfologiche.
    - Le aree relative ai differenti livelli di pericolosità così come le altre situazioni di pericolosità sono state precisate mediante apposito studio geomorfologico e riportate nella tavola dei vincoli. riportate nella tavola dei vincoli "C2 - Carta dei Vincoli di Tutela Ambientale" in scala 1:5.000.
    - Gli atti concessori per le attività di trasformazione del territorio previste dal PRG relative alle aree di cui al punto 2 – se ammesse - sono subordinati alla presentazione di specifico studio di compatibilità idrogeologico ai sensi dell'allegato D delle Norme di attuazione del PAI, redatto da tecnico abilitato attestante l'effettivo stato di stabilità dei versanti interessati.
    - Gli Interventi che ricadono entro una distanza di ml.100 dalle scarpate individuate sulla carta di cui al precedente punto 2 – qualora ammessi – sono subordinati ad una relazione geomorfologica che evidenzi l'esatto rilievo delle scarpate e l'indicazione della fascia interna a monte della scarpata di ampiezza pari al doppio dell'altezza della scarpata stessa e della fascia a valle della scarpata di ampiezza pari all'altezza della scarpata stessa, così come previsto dall'art. 20 com-

ma 2 delle norme di attuazione del PAI.

Art. 106: Cave e torbiere

1. L'attività estrattiva e la coltivazione di cave e torbiere è consentita e autorizzabile solo ed esclusivamente entro gli appositi perimetri riportati nelle tavole d'uso del suolo delimitati con linea a binario e, comunque, non ricadenti in ambiti di "interesse paesaggistico ed ambientale" o "agricole di rilevante interesse economico" del P.T.P. In questi ultimi casi le condizioni di ammissibilità vanno di volta in volta analizzate e sottoposte alla valutazione del Settore Urbanistico della Provincia di Teramo.
2. Le distanze delle attività estrattive è fissata in ml 30 dalle strade provinciali, ml 15 dalle strade comunali e ml 50 da edifici esistenti alla data di adozione del PRG
3. Nel piano di coltivazione, da presentare a corredo dell'istanza autorizzativa, dovranno essere inserite le strade di percorrenza dei mezzi usati per il trasporto degli inerti –portata max. q.li 330.00-.
4. Dovrà essere presentata, inoltre prima del rilascio del permesso all'escavazione, adeguata fideiussione per il ripristino della sede stradale manomessa, pari a € 2,50 al mc di inerte prelevato.
5. I depositi a cielo aperto di materiale sono consentiti, previo Piano Attuativo, purché compatibili con i caratteri ambientali, con l'igiene pubblica e del suolo. È obbligatoria la realizzazione di barriere verdi di mitigazione con alberi almeno di seconda grandezza, con siepe sempreverde continua lungo tutto il perimetro.

Art. 107: Discarica e piattaforma ecologica

1. Il PRG perimetra l'ambito della discarica costituita da due differenti parti:
   A: vecchia discarica ora dismessa e ripianata;
   B: nuova discarica attualmente in utilizzo.
   In questo ambito e per una fascia di 50 ml attorno, non sono consentite nuove costruzioni e ampliamenti di edifici e manufatti esistenti. Sono vietate altre aree di discarica, pubbliche o private, atte al deposito o smaltimento di rifiuti al di fuori di quelle previste negli elaborati grafici.
2. Il PRG individua altresì l'area destinata a piattaforma ecologica in cui possono essere localizzati i locali tecnici strettamente necessari all'attività. Lungo il confine dell'area devono essere piantati alberi e arbusti in modo da formare una schermatura sia nei confronti dell'impatto visivo sia nei confronti dell'impatto determinato da odori. In particolare dovranno essere piantati lungo l'intero perimetro dell'area almeno due filari sfalsati di alberi oltre agli arbusti.
   Trovano applicazione i seguenti parametri:
   - Indice di copertura IC = 40%
   - H = 9 m.
   - Superficie permeabile SP = metà della superficie scoperta.

Art. 108: Realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

1. Il Comune, nel perseguire la transizione energetica del sistema socio-economico e della riduzione della dipendenza energetica, in conformità al decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità" e al decreto ministeriale 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da

fonti rinnovabili", al fine di preservare il suolo agricolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, individua aree con indicatori di presuntiva non idoneità nonché, in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili", aree con indicatori di idoneità alla realizzazione di impianti fotovoltaici. All'individuazione si procede al fine di contemperare gli interessi coinvolti dalla realizzazione degli impianti in funzione del conseguimento degli obiettivi di produzione di energia da fonti rinnova- bili, come definiti nel Piano nazionale integrato per l'energia ed il clima (PNIEC) e nella normativa pianificatoria vincolante dell'Unione europea e statale in materia di energia, con i valori di tutela dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-artistico, delle tradizioni agroalimentari locali e della biodiversità, in coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo zero e della lotta ai cambiamenti climatici e con gli obiettivi della pianificazione territoriale.

2. Sono prioritariamente da ritenersi non idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici le seguenti aree:
    a. aree particolarmente vulnerabili alle trasformazioni territoriali e del paesaggio, individuate o individuabili in base:
        - alle materie di tutela ambientale e del patrimonio storico-architettonico e del paesaggio;
        - agli art. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
        - alla Rete Ecologica Provinciale qualora comprese nella rete primaria e secondaria della stessa;
    b. aree agricole interessate da produzioni agroalimentari di qualità (produzioni biologiche, DOP, IGP, STG, DOC, DOCG, DE.CO., produzioni tradizionali), limitatamente alle superfici agricole effettivamente destinate alla coltura che la denominazione e l'indicazione intendono salvaguardare, nonché i terreni interessati da coltivazioni biologiche;
    c. aree agricole di pregio e di rilevante interesse economico, come già identificate dall'articolo 24 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e/o come già individuate dal PRG.

   Nelle suddette aree è ammessa esclusivamente l'installazione di impianti integrati ai tetti di copertura, con colorazioni omogenee al manto di copertura stesso e per potenze strettamente necessarie al fabbisogno energetico del fabbricato esistente, o regolarmente autorizzato.
3. Le aree con indicatori di idoneità all'installazione di impianti fotovoltaici sono le seguenti:
    d. le aree a destinazione industriale, artigianale, per servizi e logistica, ivi incluse quelle dismesse;
    e. le superfici di tutte le strutture edificate, ivi compresi capannoni industriali e parcheggi secondo soluzioni progettuali volte ad assicurarne la funzionalità;
    f. le aree interessate da discariche o lotti di discarica chiusi e ripristinati, da miniere, cave o lotti di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento, per i quali la autorità competente abbia attestato l'avvenuto completamento dell'attività di recupero e ripristino ambientale, o cessate e non recuperate, sulle quali è sempre consentita l'installazione di impianti fotovoltaici a condizione che le suddette aree non abbiano acquisito una ulteriore e preminente valenza ambientale o paesaggistica, riconosciuta dalla pianificazione territoriale e urbanistica, e qualora la realizzazione dell'impianto risulti compatibile con la destina- zione finale della medesima zona;
    g. le aree già interessate da processi di urbanizzazione o dalla realizzazione di opere pubbliche o di attrezzature o impianti di interesse pubblico, nonché le relative aree di pertinenza e di rispetto;

h. i siti ove sono già installati impianti della stessa tipologia e in cui vengono realizzati interventi di modifica che non aumentano l'area perimetrale dell'impianto, o comunque qualificabili come non sostanziali ai sensi della normativa vigente.
i. i terreni agricoli abbandonati o incolti, che non siano stati destinati a uso produttivo da almeno dieci annate agrarie.

Nelle suddette aree, e nelle altre di cui al successivo punto 4, sono ammessi impianti cromaticamente armonizzati al contesto territoriale (a mero titolo esemplificativo, nelle aree agricole è consentita l'installazione di pannelli di colore verde, marrone o trasparente).

4. Ulteriori aree agricole idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici possono essere individuate dal Comune attraverso una deliberazione del Consiglio Comunale.
5. Nelle more della definizione del suddetto procedimento relativo all'individuazione di ulteriori aree agricole idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici, nonché nelle more dell'emanazione del decreto di cui all'articolo 6, comma 2, del d.l. n. 50/2022, convertivo in legge n. 91/2022, in tutte le aree agricole non già individuate come idonee, è ammessa esclusivamente:
   - l'installazione di impianti integrati ai tetti di copertura, con colorazioni omogenee al manto di copertura stesso e per potenze strettamente necessarie al fabbisogno energetico del fabbricato esistente, o regolarmente autorizzato;
   - la realizzazione di impianti fotovoltaici da parte di imprenditori agricoli professionali (IAP) o coltivatori diretti o amministrazioni pubbliche, ai fini dell'autoconsumo o realizzati in regime di comunità energetiche composte da soggetti pubblici o privati o da entrambi, ferma restando la non idoneità delle aree di cui al comma 2.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili si intendono: le fonti energetiche rinnovabili non fossili (eolica, solare, geotermica, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas). In particolare, per biomasse si intende: la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani.

CAPO II° - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 109: Norme transitorie

1. L'adozione de presente PRG comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.
2. Le aree soggette a piani attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione della presente Variante al PRG sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro scadenza di legge, salvo quanto disposto dalle presenti Norme.
3. Le autorizzazioni ed i permessi emanati in data anteriore all'adozione del presente nuovo PRG rimangono validi fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

Art. 110: Norme finali

1. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del progetto di PRG, in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.
2. Con l'entrata in vigore del presente PRG sono abrogate le disposizioni degli strumenti precedenti e ogni altra disposizione incompatibile. Qualsiasi riferimento al PRG contenuto nelle presenti norme è da riferirsi al nuovo Piano Regolatore Generale Comunale.

COMUNE DI SANT'OMERO
PROVINCIA DI TERAMO

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Iter di approvazione

- ***Adozione Consiglio Comunale: DCC n°12 del 12/03/2024***
- ***Esame osservazioni Consiglio Comunale: DCC n°34 del 18/11/2025***
- ***Determina V.A.S. : n° 50 del 26/06/2026***
- ***Determina conclusione conferenza di Servizi: n° 51 del 26/06/2026***
- ***Approvazione definitiva Consiglio Comunale: DCC n° ……. del……..***

Il tecnico redattore
del Piano Regolatore Generale

Prof. Arch. Marco D'Annuntiis

N° 279 di iscrizione all'Albo
dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Teramo