



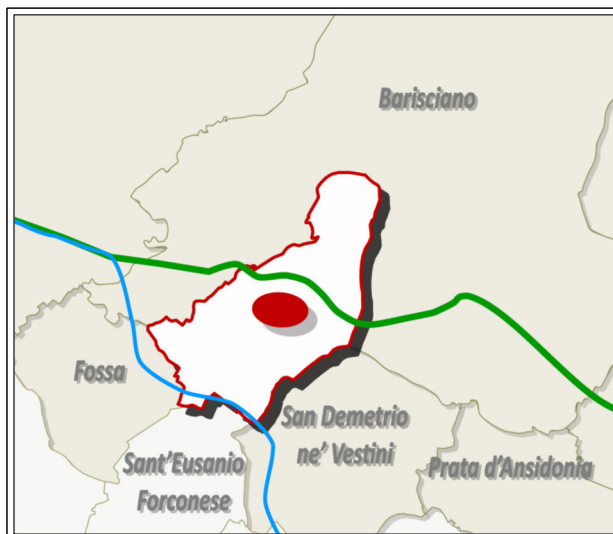
comune di
POGGIO PICENZE
(AQ)

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

(L.n. 1150 del 17- 08 - 1942 - L.R. 18 del 12-04-1983 succ. mod. ed int.)

ELABORATO CORRETTORE

IL SINDACO
Antonello GIALLORETO



☒ *fascicolati* ☐ *analisi* ☐ *progetto*

1:20000 ☐

1:10000 ☐

1:5000 ☐

1:2000 ☐

a

b

c

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

02

dr. Arch. PIO CASTIELLO
(capogruppo - coordinatore)

SOMMARIO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	4
ART. 2 - ESTENSIONE NORMATIVA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	4
ART. 3 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	4
ART. 4 - LEGGI E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE.....	6
ART. 5 - ELABORATI DEL PRG.....	7
ART. 6 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PRG	7
ART. 7 - MISURE DI SALVAGUARDIA	8
ART. 8 - COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	8
ART. 9 - STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO	9
ART. 10 - POSSIBILITA' DI DEROGA DELLE NORME DI P.R.G.	9
ART. 11 - STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE	9
ART. 12 - ALVEI DEI FIUMI.....	10
ART. 13 - CENTRI STORICI ED EMERGENZE AREALI, PUNTUALI, LINEARI	11
ART. 14 - NORME GENERALI SUI PROGETTI	11
CAPO II - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	12
ART. 15 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	12
ART. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	24
ART. 17 - DELIBERAZIONE COMUNALE SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	26
ART. 18 - ONERI SOSTITUTIVI - MONETIZZAZIONE DI OPERE O AREE DI URBANIZZAZIONE NON CEDIBILI E/O INUTILIZZABILI	26
ART. 19 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	26
ART. 20 - EFFETTI DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	27
ART. 21 - PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI	27
ART. 22 - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, SISMICO E IDROGEOLOGICO	27
ART. 23 - RECEPIMENTO DEGLI STUDI DI MICROZONAZIONE SISMICA DI PRIMO LIVELLO (MZS1).....	28
ART. 24 - FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA	29
ART. 25 - RISPETTO CORPI IDRICI (SORGENTI).....	30
ART. 26 - VIABILITÀ.....	31
ART. 27 - ALBERATURE.....	31
ART. 28 - FASCE DI RISPETTO STRADALE	32
ART. 29 - PARCHEGGI	35
ART. 30 - RECINZIONI, MURI E CANCELLI [...]	36
ART. 31 - DISTANZA DI RISPETTO ELETTRODOTTI	36
CAPO III - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEL PRG	37
ART. 32 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	37
ART. 33 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	37
ART. 34 - PIANI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA	37
ART. 35 - PIANI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	37
ART. 36 - PIANI DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA	39
ART. 37 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO	39
ART. 38 - CONVENZIONAMENTO DEGLI INTERVENTI.....	40
ART. 39 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE E COMPARTO DI ATTUAZIONE	40

CAPO IV - NORME GENERALI SULL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	42
ART. 40 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	42
ART. 40-BIS - CESSIONE E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI COMUNALI	42
ART. 41 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE	43
ART. 42 - AREE DI PERTINENZA E CATASTO URBANISTICO-EDILIZIO	44
ART. 43 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE INDICAZIONI DI PIANO: NORME PER L'INTERVENTO	44
ART. 44 - EDIFICI ESISTENTI.....	45
ART. 45 - INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI SITUATI IN AREE ASSOGGETTATE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO IN ASSENZA DEL MEDESIMO	46
ART. 46 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE	47
ART. 47 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE	47
ART. 48 - INTERVENTI DI MODIFICA DI DESTINAZIONI D'USO	47
ART. 49 - INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI.....	48
CAPO V - DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI ZONA	49
ART. 50 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA DISCIPLINA.....	49
ART. 51 - CARATTERE VINCOLANTE DELLE DESTINAZIONI D'USO	50
CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI	51
ART. 52 - TIPOLOGIA DELLE ZONE RESIDENZIALI.....	51
ART. 53 - ATTIVITÀ AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI.....	51
ART. 53 BIS - AMBITO DEL PIANO DI RICOSTRUZIONE *	52
ART. 54 - ZONA A: CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO	53
ART. 55 - ZONA B1: RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	53
ART. 56 - ZONA B2: COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO URBANO.....	54
ART. 57 - ZONA BP: AREA PEEP.....	56
ART. 58 - ZONA C: INTEGRAZIONE DEL TESSUTO PERIURBANO	56
ART. 58 BIS - ZONA C1.....	57
ART. 59 - AREA MODULI MAP	58
ART. 60 - ZONA D: PRODUTTIVA GIÀ PROGRAMMATA (AREA PIP)	58
ART. 61 - ZONA D1: PRODUTTIVA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE IN AMBITO URBANO.....	58
ART. 62 - ZONA D2: PRODUTTIVA/ESTRATTIVA (AREA ESTRATTIVA DELLA PIETRA BIANCA)	59
ART. 63 - ZONA T: TURISTICA RICETTIVA	59
ART. 64 - ZONA AE: AGGREGATI EDILIZI IN CAMPO APERTO.....	60
ART. 65 - ZONA E: AGRICOLA ORDINARIA	60
ART. 66 - ZONA ET: AGRICOLA DI TUTELA PAESAGGISTICA.....	61
ART. 67 - ZONA EF: AGRICOLA FLUVIALE	61
ART. 68 - ZONA EI: VERDE VIVO INFRAURBANO.....	62
ART. 69 - ZONA ES: AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PERIURBANA	62
ART. 70 - ZONA EV: AGRICOLA DI VALORE STORICO-AMBIENTALE.....	63
ART. 71 - ZONA F1: ATTREZZATURE COMUNALI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO.....	64
ART. 72 - ZONA F2: ATTREZZATURE DI INTERESSE SOCIALE E TERRITORIALE	65
ART. 73 - ZONA F3: ATTREZZATURE CIMITERIALI.....	65
ART. 74 - ZONA F4: ATTREZZATURE ECO-AMBIENTALI E TECNOLOGICHE.....	65

ART. 75 - ZONA F5: ATTREZZATURE FIERISTICHE E TERZIARIE PER LA VALORIZZAZIONE DEL PRODOTTO ESCAVIVO	66
ART. 76 - ZONA RA: RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CAVE DISMESSE.....	66
ART. 77 - AREE E SITI ARCHEOLOGICI: PARCO ARCHEOLOGICO/ARTISTICO.....	67
ART. 78 - FASCIA DI RISPETTO ARRETRAMENTO FERROVIARIO.....	67
CAPO VII: ZONE A VINCOLO SPECIALE	68
ART. 79 - ZONA DEL CIMITERO E DI RISPETTO CIMITERIALE	68
ART. 80 - ZONA A VINCOLO PAESAGGISTICO.....	68
ART. 81 - TUTELA DELLE ZONE DI CUI ALL'ART. 80 DELLA L.R. N. 18/83.....	68
ART. 82 - VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	68
ART. 83 - MANUTENZIONE DEL TERRITORIO RURALE E URBANO	69
CAPO VIII: DISPOSIZIONI FINALI	70
ART. 84 - NORME TRANSITORIE	70
ART. 85 - MODIFICHE D'UFFICIO.....	71
ALLEGATO A	72

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Le Norme Tecniche di Attuazione insieme agli elaborati grafici del **Piano Regolatore Generale** costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale.

Ai sensi della **Legge Urbanistica Nazionale n.1150/1942** e *s.m.i.*, nonché della **Legge n.10/1977**, della **Legge n.47/1985** e della **Legge Regionale n.18/1983** e ss.mm. e ii., la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale di **Poggio Picenze** viene regolata dal presente **Piano Regolatore Generale (PRG)**.

La presente normativa ha carattere tecnico, urbanistico, edilizio, igienico sanitario, ambientale per la disciplina di tutela, di uso del suolo e degli edifici, in riferimento agli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, agricoli, terziari, di servizio, e con riguardo alle specifiche destinazioni ai tipi e modalità di intervento, nel rispetto dei principi generali contenuti nella vigente legislazione.

Qualsiasi attività di modificazione di beni immobili che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale di **Poggio Picenze**, è regolata dalle presenti **Norme Tecniche di Attuazione**.

ART. 2 - ESTENSIONE NORMATIVA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il **Piano Regolatore Generale**, entro i principi e con i minimi stabiliti dalle leggi vigenti, costituisce la disciplina regolamentare delle attività di uso e trasformazione del territorio comunale e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare del territorio comunale.

Il **Piano Regolatore Generale** dispone:

1. *la destinazione d'uso del suolo;*
2. *gli strumenti urbanistici per l'attuazione del Piano Regolatore Generale;*
3. *i caratteri dell'edilizia;*
4. *gli indici di fabbricazione;*
5. *la tutela dei beni culturali ed ambientali;*
6. *la localizzazione delle attrezzature pubbliche;*
7. *il tracciato e le caratteristiche delle infrastrutture per le comunicazioni ed i trasporti.*

Il **PRG** costituito dagli elaborati indicati nella presente normativa, disciplina l'attività urbanistica sul territorio comunale, ovvero l'attuazione per mezzo di permesso di costruire/autorizzazioni, denuncia inizio attività, degli strumenti urbanistici e delle scelte di piano generali.

Rispetto al **Piano Regolatore Generale**, gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona ed area conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale.

ART. 3 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La disciplina urbanistico - edilizia dell'intero territorio comunale di **Poggio Picenze** viene regolata dal presente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** ai sensi e per gli effetti, nei testi rispettivamente in vigore, delle seguenti leggi e dei

relativi regolamenti attuativi:

- Legge 17 Agosto 1942, n.1150;
- Legge 28 Gennaio 1977, n.10;
- Legge 28 Febbraio 1985, n.47;
- Legge 24 Marzo 1989, n.122;
- Legge 17 Febbraio 1992, n.179;
- Legge 26 Ottobre 1997, n.447;
- Legge Regionale del 12 aprile 1983, n.18 e successive modificazioni;
- Legge Regionale n. 11 del 03/03/1999;
- D.P.R. n.160 del 07/09/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n.133.";
- Ex art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n.70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n.106;
- Legge Regionale 11/08/2011, n.11 "Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche";
- Legge Regionale 31 luglio 2018, n.23 "Testo unico in materia di commercio."

Valgono inoltre, in aggiunta, i vincoli di cui alle leggi:

- R.D. 25 Luglio 1904, n.523 (Vincolo idraulico – Acque pubbliche);
- R.D. 30/12/1923, n. 3267, Legge 950/67, D.P.R. 11/72 e Legge 47/75 (Vincolo idrogeologico e forestale);
- R.D. 27/7/11934, n. 1265 e D.P.R. 10/9/90, n. 285 (Vincolo cimiteriale);
- Legge 02/02/1974, n. 64 e decreti attuativi e O.P.C.M. n. 3274 del 20/03/03 (Vincolo sismico);
- Legge 09/01/1989, n. 13 (norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche);
- Legge Regionale 25/88 e successive modifiche ed integrazioni (Usi Civici);
- D.P.R. 24/05/1988 n. 236, modifica ed integrato dal D. L.gs. 11/05/99 n. 152 (Vincolo di salvaguardia delle risorse idriche);
- Decreto Legislativo del 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Vincolo di rispetto stradale);
- D.P.R. 08/09/1997 n.357, modificato ed integrato dal D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche";
- Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137, D.L.gs. 22/01/04 n. 42 nel testo in vigore.

La disciplina urbanistico - edilizia si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- agli interventi di modifica e di trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre richiedere apposito Permesso di Costruire (già Concessione Edilizia) al Responsabile del Servizio Tecnico oppure presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo in vigore, ottemperando al versamento del contributo di costruzione, se dovuto, di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel rispetto di quanto prescritto dalla vigente legislazione regionale in materia.

ART. 4 - LEGGI E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Il P.R.G. è redatto nel rispetto delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione ad esso sovraordinati, nelle rispettive versioni aggiornate alla data odierna:

- Quadro di Riferimento Regionale;
- Piano Regionale Paesistico;
- Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico "Fenomeni Gravitazionali e Processi erosivi" (PAI);
- Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico "Difesa Alluvioni" (PSDA);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La documentazione del **Piano Regionale Paesistico** (elaborati cartografici, relazione, Norme Tecniche Coordinate di Attuazione) forma parte integrante del presente P.R.G. e le prescrizioni grafiche e normative dello stesso sono vincolanti ai fini della compatibilità e della realizzazione degli interventi di cui al presente Piano Regolatore Generale.

La documentazione del **Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico** "Fenomeni Gravitazionali e Processi erosivi" (PAI) (elaborati cartografici, relazioni, Norme Tecniche) formano parte integrante del presente P.R.G. e le prescrizioni grafiche e normative dello stesso sono vincolanti ai fini della compatibilità e della realizzazione degli interventi di cui al presente Piano Regolatore Generale.

Nei casi in cui i **Piani Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico** preveda una verifica o un più puntuale approfondimento sulla compatibilità della realizzazione dell'intervento proposto, il soggetto proponente, pubblico o privato, al fine di ottenere il nullaosta prescritto dalla normativa vigente in materia, deve integrare la usuale documentazione progettuale con gli elaborati e/o indagini previste dai Piani Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico.

In particolare si prescrive che nelle zone individuate negli elaborati di piano ove vi sia sovrapposizione tra le previsioni del presente P.R.G. e le zone interessate da pericolosità idrogeologica P3, P2, P1, da scarpate morfologiche, le prescrizioni dettate dalle "Norme di Attuazione" del PAI (artt. da 14 a 20 e s.m.i.) sono da intendersi quali misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6 bis, della Legge 183/89.

ART. 5 - ELABORATI DEL PRG

Il **Piano Regolatore Generale** del Comune di **Poggio Pienze** è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI DI TESTO

- 01 Relazione tecnico-descrittiva
- 02 Norme Tecniche di Attuazione
- 03 Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica
- 04 Relazione di compatibilità con lo studio geologico

ELABORATI GRAFICI**QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E DI PIANIFICAZIONE**

- 05 Inquadramento territoriale 1:25.000
- 06 Stralcio QRR 1:25.000
- 07 Stralcio PTCP
- 08 Stralcio PRP
- 09 Stralcio AdB di Rilievo Regionale dell'Abruzzo e del Bacino Interregionale del Sangro (PSAI/PSDA) 1:10.000
- 10 Antecedenti urbanistici 1:5.000

QUADRO AMBIENTALE

- 11 Risorse del territorio: Valori paesaggistici e culturali 1:10.000

QUADRO STRUTTURALE ECONOMICO E SOCIALE

- 12 Analisi delle destinazioni d'uso del sistema insediativo 1:5.000
1:2.000

CARTA UNICA DEL TERRITORIO

- 13 Carta dei vincoli 1:10.000

QUADRO STRUTTURALE MORFOLOGICO

- 14 Reti ed infrastrutture (*rete idrica, fognaria, rete gas, pubblica illuminazione*) 1:10.000

SISTEMA INSEDIATIVO

- 15 Zonizzazione territorio comunale 1:5.000
- 16 Zonizzazione Ambito urbano: *Poggio Pienze Centro* 1:2.000
- 17 Compatibilità con lo studio geologico 1:5.000
- 18 Standard urbanistici 1:5.000

STUDI SPECIALISTICI

- 19 Relazione dell'uso del suolo
- 20 Carta dell'uso del Suolo 1:5.000

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- 21 Relazione Acustica Indagine Fonometrica
- 22 Regolamento di Attuazione
- 23 Zonizzazione acustica territorio comunale 1:5.000

ART. 6 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PRG

Il **Piano Regolatore Generale** territoriale disciplina l'intero territorio comunale per un arco temporale non superiore al decennio.

Tuttavia può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e nelle procedure di Legge.

E' comunque obbligatoria la revisione del **PRG**, oltre che nei casi imposti dalle leggi, all'entrata di Piani e Programmi

sovraordinati rispetto al Comune e che incidano sulle linee programmatiche o sulle norme del **Piano Regolatore Generale** medesimo.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel **Piano Regolatore Generale** hanno efficacia nei confronti dei Privati e delle Amministrazioni Pubbliche.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del **PRG**, in caso di mancata corrispondenza fra **Norme Tecniche di Attuazione** ed elaborati grafici, **prevale la normativa scritta**; in caso di mancata corrispondenza fra elaborati grafici prevale quello in scala con denominatore inferiore.

In caso di conflitto tra una o tutte le parti costituenti il **Piano Regolatore Generale** ed uno degli altri strumenti regolamentari del Comune che comunque incidano su questioni urbanistiche, prevarrà sempre la norma scritta su quella grafica.

In sede di applicazione del P.R.G., le misure leggibili graficamente si intendono arrotondabili per eccesso al metro lineare, in ragione dell'errore di graficismo come di prassi stabilito in 0,4 mm nelle tavole in scala 1:2.000. Inoltre qualora le linee grafiche che delimitano le diverse zone cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe catastali (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di asse o di zone di rispetto obbligatorie, ecc) le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra si possono intendere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o sulle mappe catastali.

ART. 7 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Nelle more di approvazione del **Piano Regolatore Generale**, è obbligatoria l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 57 comma 1° della L.R. 18/83 (sospendere ogni determinazione sulle domande di autorizzazione e di concessioni edilizie, e sulle istanze di lottizzazione in contrasto con le previsioni e prescrizioni degli strumenti adottati).

ART. 8 - COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il **Regolamento Edilizio**, è strumento di pianificazione comunale ai sensi dell'art. 16 della **L.R. 18/1983** e s.m.i. ed ha per obiettivo l'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto in corso di esecuzione e ad opera costruita.

Le previsioni del **Piano Regolatore Generale** e dei relativi **Piani Esecutivi** si attuano, quindi, nel rispetto delle disposizioni del **Regolamento Edilizio** ed in coordinamento con le stesse.

Ai sensi dell'art. 16 co. 2 della **L.R. 18/1983** e s.m.i., il **Regolamento Edilizio** deve contenere le norme attinenti alle attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, di competenza comunale, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio così come indicato dall'art. 33, co. 1, punto 9) della **Legge n.1150/1942**.

Per tutto quanto attiene il Permesso di Costruire (PdC), così come per la validità di esso e per le opere allo stesso soggette, si fa esplicito rinvio alle relative norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Allo stesso Regolamento Edilizio Comunale così come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001, nel testo in vigore, si rinvia per ciò che riguarda le opere che devono essere realizzate tramite la stipula di una Convenzione o

soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), a Comunicazioni di Inizio Lavori (C.I.L.) ed a Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ed alle modalità che la regolano.

ART. 9 - STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO

Gli elaborati di piano e le presenti Norme non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme statali e/o regionali, dei regolamenti attuativi o dei progetti approvati per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisprudenziali. Restano comunque valide le disposizioni e le procedure di cui alla legge 28/2/1985, n. 47 ed alla L.R. 17/5/1985, n. 48 e successive modifiche ed integrazioni.

[...] **

ART. 10 - POSSIBILITA' DI DEROGA DELLE NORME DI P.R.G.

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, il **Permesso di Costruire** in deroga agli strumenti urbanistici generali può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento dovrà essere data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.R.G., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444.

Per edifici ed impianti di proprietà pubblica si intendono quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (scuole, ospedali, chiese ... punto II art. 10 - cfr. capo II, lett. a, Circ. 01/03/1963 n. 518); in questo caso è derogabile anche il rapporto di edificabilità, fermo restando il perimetro degli spazi ad essi riservati nello strumento urbanistico.

Per edifici ed impianti di interesse pubblico si intendono quelli che pur non essendo costruiti da enti pubblici ma di diritto pubblico (INAIL, INPDAP, INPS, e similari), hanno un chiaro e diretto interesse pubblico sotto l'aspetto economico, culturale, etc. (conventi, poliambulatori, biblioteche, teatri, musei, silos, etc.). A tale categoria non appartengono gli edifici che pur avendo una destinazione di interesse pubblico, sono costituiti da privati. (cfr. Capo II, lett. c, Circ. 01/03/1963 n. 518)

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art.3 del D.M. 02/04/1968, n.1444, è consentita una rotazione fra dette destinazioni, su autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime previste nel Piano.

ART. 11 - STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Ove sia prescritto dal P.R.P. recepito dall'Amministrazione, un più ampio approfondimento sulla compatibilità ambientale, il soggetto proponente deve integrare la usuale documentazione progettuale con uno studio consistente in:

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

- individuazione fisico-descrittiva nell'ambito ove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- descrizione relativa sia all'ambito oggetto dell'intervento, che ai luoghi circostanti dello stato iniziale dell'ambiente e del grado di vulnerabilità dello stesso, in relazione allo specifico intervento avuto particolare riferimento ai valori dell'ambiente naturale, dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi e semiologici, della pedologia dei suoli e delle potenzialità agricole, del rischio geologico;
- caratteristiche del progetto e delle possibili localizzazioni alternative;
- simulazione degli effetti dell'intervento sul paesaggio e sulle altre componenti dell'ambiente;
- misure proposte per la eliminazione degli effetti se ineliminabili, per la loro attenuazione o compensazione.

Gli atti sopra indicati, sono rimessi, unitamente al progetto, all' Amministrazione Comunale.

Qualora lo studio di compatibilità ambientale si riferisca ad un consistente sviluppo turistico, lo studio stesso dovrà preventivamente calcolare la capacità di carico turistico, quale la soglia limite critica dell'attività riferita a fattori strutturali fisici, ambientali, percettivi, psicologici e sociali.

ART. 12 - ALVEI DEI FIUMI

Ai fini della tutela e dell'azione di recupero e riqualificazione delle risorse ambientali e del paesaggio, gli alvei dei fiumi sono considerati quali sistemi ambientali e unità di riferimento per l'azione integrata di tutela e riqualificazione. Detta azione si sostanzia negli interventi necessari per la tutela e la ricostruzione del corso dei fiumi stessi e delle loro sponde, nonché sulla porzione della vegetazione spontanea e dell'eventuale fauna che la caratterizza.

Sono inoltre soggette a tutela anche le acque stesse, mediante rigoroso controllo degli scarichi di qualsiasi natura e dei prelievi da chiunque effettuati.

In attesa della normativa regionale in applicazione della Legge 19 Maggio 1989, n.183, valgono, nelle zone agricole le disposizioni di seguito riportate:

a) le opere di sistemazione, così come gli interventi di captazione e di difesa idrogeologica, dovranno garantire una conoscenza dettagliata degli aspetti geologici, geomorfologici, vegetazionali oltre che le caratteristiche idrauliche e l'assetto territoriale del bacino;

b) per quanto riguarda gli interventi in alveo sarà consentita la regimazione delle acque previo studio di compatibilità ambientale.

c) gli Enti competenti dovranno determinare i limiti della potenziale massima esondazione dei corsi d'acqua, tale fascia potrà essere determinata unicamente da barriere naturali e in essa sono consentiti, oltre le opere di presidio, unicamente lavori di piantumazione e vegetazione destinate allo sviluppo della vegetazione ripariale, passaggi pedonali, ponti, attraversamenti infrastrutturali dell'alveo. E' comunque consentita in quest'area la pioppicoltura.

[...] **

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

ART. 13 - CENTRI STORICI ED EMERGENZE AREALI, PUNTUALI, LINEARI

Per la individuazione dei nuclei di interesse storico ambientale si fa riferimento alla perimetrazione individuata nell'ambito degli elaborati di P.R.G. (zone omogenee individuate ai sensi del D.M. 2/04/1968 n.1444).

Il limite delle fasce di rispetto delle emergenze -puntuali, lineari areali- di carattere storico- artistico e/o architettonico- ambientale è costituito, di norma, dall'involuppo delle emergenze, ivi comprese le relative pertinenze.

Per gli edifici e le aree di pertinenza appartenenti a questa categoria, vincolati ai sensi della legge 01/06/1939, n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni, la destinazione d'uso resta quella originaria salvo diversa indicazione degli elaborati di P.R.P.E.

I criteri di intervento sono gli stessi previsti per la Zona del Centro Storico (P.R.P.E.).

ART. 14 - NORME GENERALI SUI PROGETTI

È consentito presentare progetti a sanatoria, anche ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, che prevedano la realizzazione di lavori necessari a rendere conformi alle norme opere altrimenti difformi.

In tal caso il progetto dovrà indicare chiaramente lo stato di fatto, le opere difformi, le opere da realizzare, e lo stato futuro.

E' consentito presentare, con unica istanza, progetti diversi inerenti il medesimo fabbricato, che possono prevedere sanatorie e nuovi interventi a condizione che l'intera documentazione sia distinta con diversi elaborati in cui siano chiaramente ed univocamente individuate le opere da eseguire, quelle esistenti, quelle eventualmente abusive, quelle necessarie a rendere la conformità e lo stato futuro, in modo tale che sia possibile rilasciare i conseguenti atti facendo riferimento a documentazione specifica.

I lavori finalizzati a rendere conforme l'intervento dovranno essere realizzati entro un anno dall'inizio lavori, fermo restando che in caso di decadenza del Permesso di Costruire o nel caso detti lavori non venissero realizzati entro un anno dall' inizio lavori si riavvierà il procedimento relativo a opere realizzate in carenza o difformità dal titolo abilitativo. Gli uffici possono richiedere tutti gli elaborati necessari alla migliore comprensione di quanto da realizzare, anche se non elencati come necessari sul Regolamento Edilizio o nelle presenti NTA. Ove il Cittadino intenda avvalersi delle facoltà previste dal presente articolo, le istruttorie dei progetti dovranno essere svolte entro 100 giorni.

CAPO II - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

ART. 15 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

La trasformazione delle diverse zone del territorio comunale è regolata dai parametri urbanistici di seguito illustrati.

Il **Regolamento Edilizio** contiene la definizione ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici necessari all'attuazione delle previsioni di Piano, in coerenza con le definizioni generali di seguito riportate.

Eventuali modifiche al Regolamento Edilizio relativamente alle definizioni e/o ai criteri di quantificazione dei parametri in argomento si intendono automaticamente riversate nelle presenti norme di attuazione.

Tutti i parametri urbanistici ed edilizi sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo riutilizzo ai fini edificatori di tali superfici.

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani di lottizzazione e nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli delle presenti Norme.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione dei singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.

Nel caso di strumenti di attuazione quali i **Piani Particolareggiati**, il volume e/o la superficie utile complessiva, risultante dall'applicazione di eventuali indici di fabbricabilità fondiaria e/o di utilizzazione fondiaria alla superficie dei lotti netti edificabili, non dovrà risultare comunque superiore al volume e/o alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e/o di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale di intervento.

Nei casi in cui la situazione catastale non consenta una facile e corretta applicazione delle presenti Norme, il Sindaco ha la facoltà di ricorrere alla procedura di cui all'art. 22 della Legge n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella come definita nel presente articolo con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G. o dal piano di attuazione.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento diretto o tramite "comparto" di attuazione, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti e dei comparti, se non demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e/o territoriale.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici sono ammesse densità fondiarie pari all'edificio esistente anche se maggiori di quelle consentite, con esclusione di eventuali premi di cubatura previsti dalle presenti norme se con il premio di cubatura si superano gli indici di zona.

Sono sempre fatte salve le prescrizioni per le zone sismiche relativamente ai distacchi tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade aperte al pubblico transito.

In sede di attuazione del P.R.G., limitatamente alle zone sottoposte a piani particolareggiati o lottizzazioni, sono possibili deroghe ai limiti di distanza dei confini e tra i fabbricati in conformità a quanto prescritto dall'art. 9, ultimo comma, D.M. 02/04/1968, n.1444.

Ai fini dell'utilizzazione del territorio comunale, per qualunque attività che comporti trasformazioni urbanistiche e/o edilizie e per ogni altra attuazione delle previsioni del P.R.G., ferme restando le previsioni stesse e l'applicazione integrale delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio si assumono le definizioni uniformi, approvate nell'ambito dell'**accordo/intesa** raggiunto in data 20/10/2016 tra il **Governo, le Regioni e i Comuni**, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 268 del 16/11/2016, recante anche disposizioni sovraordinate in materia edilizia, nonché dalla **Regione Abruzzo con DGR n. 850 del 28/12/2017** di recepimento l'intesa succitata e di approvazione degli allegati inerenti il Regolamento edilizio tipo (RET).

A far data dal 01/01/2019 i Comuni utilizzano in ogni caso tutte le **Definizioni Tecniche Uniformi** (DTU) negli strumenti urbanistici generali o loro varianti che saranno adottati, o che sono in via di adozione, ai sensi della L.R. n.18/1983 di cui **Allegato II della DGR n. 850/2017** dando atto che la Regione Abruzzo ha specificato ed integrato alcune voci al fine di una corretta applicazione. Nelle note, infatti, sono riportate (con carattere blu) specifiche tecniche già in vigore in ambito regionale. Inoltre, sono stati introdotti i nuovi punti, non presenti nelle voci dell'Intesa, ma previsti e utilizzati a livello regionale ovvero non incidenti con la DTU frutto dell'Intesa. Infine sono state evidenziate le DTU aventi "rilevanza urbanistica", che, secondo la numerazione riportata nel citato ALLEGATO II, di seguito si riportano. **Le definizioni Tecniche Uniformi potranno essere oggetto di aggiornamento e variazione all'atto di adozione del Regolamento Edilizio Comunale.****

1 – Superficie Territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Specifiche Tecniche

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m2). Le aree per dotazioni territoriali sono definite al punto 6. Per superficie reale, (non catastale) si intende l'area complessiva come definita dalle NTA del PRG. Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

2 - Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti

Specifiche Tecniche

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m2). Le aree per dotazioni territoriali sono definite all'articolo 6. Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dalle NTA del PRG. Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

3 - Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente

Specifiche Tecniche

L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m2/m2). Ai fini del corretto calcolo dell'IT occorre utilizzare la superficie lorda (IT=SL/ST), comprensiva dell'edificato esistente che non varia i parametri

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

del PRG.

4 -Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente

Specifiche Tecniche

L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m^2/m^2). Ai fini del corretto calcolo dell'IF occorre utilizzare la superficie lorda ($IF=SL/SF$), comprensiva dell'edificato esistente che non varia i parametri del PRG.

5 - Carico urbanistico (CU)

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

Specifiche Tecniche

Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m^2).

6 - Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Specifiche Tecniche

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m^2). Sono le aree destinate dallo strumento urbanistico ai servizi pubblici e alle infrastrutture, alla viabilità e agli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; tra queste vanno computate sia le aree già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

8 - Superficie coperta (SC)

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

Specifiche Tecniche

La superficie coperta si misura in metri quadrati (m^2). Rientrano nel profilo esterno perimetrale le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture in coerenza con quanto consentito dal PRG.

14 - Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- i locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30 % della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, etc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a mt 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile; il rapporto tra la superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia, e la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: $Se/Sf < Uf$.

Specifiche Tecniche

La superficie utile si misura in metri quadrati (m^2).

15 - Superficie accessoria (SA)

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

La superficie accessoria può comprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal

computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

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

Specifiche Tecniche

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m2). Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari. La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono.

16- Superficie complessiva (SCom)

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

Specifiche Tecniche

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m2). Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari.

19 - Volume totale o volumetria-complessiva (V)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Specifiche Tecniche

Il volume si misura in metri cubi (m3). Per il volume totale, si propone di utilizzare convenzionalmente l'acronimo (V). Al fine del calcolo del volume la superficie totale di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.

25 - Numero dei piani (NP)

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Specifiche Tecniche

Per numero dei piani, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (NP). Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato, e che non emergano dal suolo per più di 1,0 m, nonché gli eventuali soppalchi, mentre sono inclusi nel numero dei piani quelli che emergono dal suolo per più di 1,0 m misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto all'estremità inferiore della quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto. Il conteggio del numero dei piani si considera per ogni porzione di edificio. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture anche quando concorrono al computo della SL.

26 - Altezza lorda (HL)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Specifiche Tecniche

L'altezza lorda si misura in metri (m). Per altezza lorda, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HL). Si chiarisce che l'altezza dell'ultimo piano dell'edificio si calcola dalla quota del pavimento all'intradosso del soffitto o copertura.

27 - Altezza del fronte (HF)

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- 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.

Specifiche Tecniche

L'altezza del fronte si calcola come differenza di quota tra l'estremità superiore e inferiore e si misura in metri (m), senza tenere conto degli accessi ai piani interrati costituiti da rampe, scale e viabilità privata. Per altezza del fronte,

si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HF). Il Comune può definire, in funzione dell'orografia, morfologia e idrografia del proprio territorio l'estremità inferiore della quota del terreno dalla quale misurare l'altezza del fronte. Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi i volumi tecnici come definiti al punto 31.

28 – Altezza dell'edificio (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Specifiche Tecniche

L'altezza del fronte si misura in metri (m). Per altezza dell'edificio, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (H). Nel caso di terreno in pendenza, in fase transitoria, l'altezza può essere determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte. L'adeguamento di tale definizione con le NTA del PRG non costituisce variante urbanistica.

29 - Altezza utile (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Specifiche Tecniche

L'altezza utile si misura in metri (m). Per altezza utile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HU). L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

30 – Distanze (D)

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.

Specifiche Tecniche

La distanza si misura in metri (m). Per distanza, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (D). Il Comune può definire le distanze dal confine anche per le opere interrato, ove ritenga opportuno disciplinare tale fattispecie. Per confine stradale si intende o il confine della strada definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 o, in sua assenza, il ciglio della strada come definito dalla vigente normativa statale, vedi art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n.1404.

31 - Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Specifiche Tecniche

Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; il Comune ne può fissare altezze minime e massime nonché le sagome limite, nel rispetto delle norme di legge vigenti. Nei volumi tecnici rientrano le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto, ecc..

Ai fini delle trasformazioni delle diverse zone del territorio comunale ai sensi delle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), di cui **Allegato II** della DGR n. 850/2017, ed ai medesimi fini, si assumono le seguenti ulteriori definizioni:

Ao- Area occupata (mq)

E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (muraure perimetrali anche interrate, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili).

Si - Superficie d'involuppo (mq)

E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'Area occupata (Ao) dalla costruzione, o dal loro prolungamento.

Ai - Area insediabile (mq)

E' l'area risultante dalla Superficie d'inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano.

Rc- Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie del lotto o fondiaria (Sf). Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella su cui applicare l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Us- Indice di utilizzazione del suolo (mq/mq)

Esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione (Ao) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf) o comunque impegnata a fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.

H - Altezza massima degli edifici (mt)

L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico (generale o di attuazione) o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnologici (extra-corsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, camini, canne fumarie, etc.), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Rappresenta la media delle altezze delle varie fronti.

Quando la linea di sistemazione esterna non sia orizzontale:

- per gli edifici con copertura piana l'altezza massima sarà la media delle altezze medie calcolate sui vari fronti dell'edificio;
- per edifici con copertura a tetto:
- con falde di inclinazione inferiore al 35% l'altezza massima sarà la media ponderale delle altezze misurate, sui vari fronti dell'edificio, alla linea orizzontale di gronda o di colmo nel caso di copertura monoclinali rapportate allo sviluppo superficiale dei diversi fronti dell'edificio stesso;
- con falde di inclinazione inferiore al 35% l'altezza massima sarà la media ponderale delle altezze misurate, sui vari fronti dell'edificio, alla linea orizzontale di gronda o di colmo nel caso di copertura monoclinali rapportate allo sviluppo superficiale dei diversi fronti dell'edificio stesso;
- con falde di inclinazione superiore al 35% l'altezza massima sarà la media ponderale delle altezze misurate a 2/3 della proiezione verticale del tetto (sui vari fronti dell'edificio) rapportate allo sviluppo superficiale dei diversi fronti dell'edificio stesso ; in ogni caso la maggiore di tali medie non potrà superare di ml 2,00 l'altezza massima consentita.

La media ponderale si calcola tramite la seguente formula:

H_i = altezza fronte i -esima

s_i = superficie parete i -esima alla quale si riferisce l'altezza h_i

$H_m = (s_1 \times h_1) + (s_2 \times h_2) + (s_3 \times h_3) \dots / (s_1 + s_2 + s_3 + \dots)$

Nel caso di coperture a più falde l'altezza massima è quella che si ottiene applicando gli stessi criteri di calcolo di cui ai punti precedenti ai piani ideali verticali passanti in corrispondenza delle pareti in ritiro.

S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggio di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area nonché 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. 02/04/1968, n. 1444 e dell'art. 2 della Legge Regionale 23/09/1998, n. 89. In particolare la superficie per opere di urbanizzazione primaria è comprensiva delle opere di cui al successivo art. 23 (Opere di Urbanizzazione) delle presenti Norme.

S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al 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. 02/04/1968, n. 1444 e dell'art. 2 della Legge Regionale 23/09/1998, n. 89. In particolare la superficie per opere di urbanizzazione secondaria è comprensiva delle opere di cui al successivo art. 23 (Opere di Urbanizzazione) delle presenti Norme.

PARAMETRI EDILIZI

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Specifiche Tecniche

Il sedime si misura in metri quadrati (m2) al netto degli aggetti e sporti.

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Specifiche Tecniche

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m2).

Nel computo della superficie permeabile sono comprese le aree pavimentate con materiali drenanti o semimpermeabili.

Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Specifiche Tecniche

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%) e rappresentano la percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie territoriale o fondiaria ($IPT = SP/ST$ o $IPF = SP/SF$).

Si rinvia alle norme di attuazione del PRG per la tipologia della permeabilità

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria

Specifiche Tecniche

L'indice di copertura si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto tra la superficie coperta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($IC = SC/SF$).

Superficie totale (STot)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Specifiche Tecniche

La superficie totale si misura in metri quadrati (m2). Per distinguere l'acronimo da quello di superficie territoriale, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie totale l'acronimo (STot).

Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Specifiche Tecniche

La superficie lorda si misura in metri quadrati (m2). Rientrano nella superficie lorda: le verande, i "bow window" e i piani di calpestio dei soppalchi **aventi altezza libera interna maggiore di 2,40 m.***

Superficie calpestabile (SCa)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Specifiche Tecniche

La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m2). Per superficie calpestabile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (SCa).

Sagoma

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Specifiche Tecniche

Negli edifici esistenti, oggetto di interventi volti al miglioramento della resistenza alle sollecitazioni sismiche, la sagoma si calcola al netto dei maggiori spessori da aggiungere, sino ad un massimo di 25 cm, a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione o alla diversa indicazione prevista dal PRG.

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Specifiche Tecniche

Per sottotetto si intende lo spazio sottostante a copertura non piana.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

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.

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

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 accessoria.

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

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Specifiche Tecniche

La veranda si differenzia dalla serra solare, in quanto la seconda è finalizzata alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ai sensi della normativa vigente. Non è considerata veranda lo spazio chiuso da tende apribili, fioriere e zanzariere.

Indice di densità territoriale

Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Specifiche Tecniche

L'indice di densità territoriale si misura in metri cubi su metri quadrati (m^3/m^2). L'indice di densità territoriale ($DT=V/ST$) Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda.

Indice di densità fondiaria

Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Specifiche Tecniche

L'indice di densità fondiaria si esprime in metri cubi su metri quadrati (m^3/m^2). Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda.

Comparto

Unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici. (art. 26 della L.R. 18/83 e s.m.i.).

Lotto edificatorio

Il lotto è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli. Esso può essere costituito anche da più particelle catastali tra loro contigue, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

Profilo perimetrale esterno

Per profilo perimetrale esterno di un edificio si intende l'involucro sia fuori terra che entro terra dell'edificio.

Volume edificabile (Ve)

Il Volume edificabile (V_e) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione punto 19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre. Specificazione applicativa: Il volume edificabile è richiamato negli indici di edificabilità territoriale (It) e fondiaria (If). I Comuni, in base ai propri strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti, devono individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria

Specifiche Tecniche

Nella fase transitoria di recepimento del RET (fino all'adozione di un nuovo strumento urbanistico generale comunale) si deve fare riferimento al volume edificabile così come determinato in base agli strumenti urbanistici generali e esecutivi attualmente vigenti. In particolare, per "Volume edificabile (V_e)" si deve intendere "la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione n.19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) al netto delle volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde)". Tale definizione è quella richiamata negli indici di edificabilità territoriale (It) e fondiaria (If). Pertanto, in detta fase transitoria, i Comuni dovranno individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria in base ai propri strumenti urbanistici generali e esecutivi attualmente vigenti.

Superficie non residenziale (Snr)

Ai sensi dell'art.2 co.2 del DM 801/1978, le superfici per servizi ed accessori riguardano:

a) cantinole, soffitte, locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi.

Superfici escluse dal computo della SU e della SA

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- a) i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- c) le pensiline (definizione n.38);
- d) le tettoie con profondità inferiore a m.1,50;
- e) i tetti verdi non praticabili (definizione n. 54);
- f) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);
- g) i pergolati a terra (definizione n.55);
- h) i locali con altezza inferiore a m 1,80;
- i) volumi o vani tecnici (definizione n. 41);
- j) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;
- k) cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive destinati al deposito attrezzato di biciclette.

Superficie di vendita di un esercizio commerciale

Misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

Superficie di vendita di un centro commerciale e di una area commerciale integrata

Superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita delle medie, grandi strutture e esercizi al dettaglio in essa presenti. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

Serra solare

Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate. Le serre possono essere realizzate negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti e non sono computate ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate nell'organismo edilizio;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate;
- fermo restando il limite del 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate, la profondità della serra solare può eccedere la dimensione 1,5 m a condizione che la serra non costituisca vano funzionalmente autonomo;
- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ per almeno il 50%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere esplicitamente l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si realizzerebbe un abuso edilizio; la serra solare non computata ai fini delle superfici e dei volumi non può avere agibilità autonoma.

Tetto verde

Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate in parte o completamente di manto erboso o altro materiale vegetale, in grado di ridurre l'insolazione sulle superficie orizzontali in periodo estivo, di garantire isolamento termico invernale e di ridurre le superfici urbane riflettenti.

Il tetto verde deve comunque garantire l'accesso alle coperture per la manutenzione. Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI come locale indipendente.

Pergolato

Strutture atte a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, scollegati da edifici residenziali.

Ai fini delle trasformazioni delle diverse zone del territorio comunale ai sensi delle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), di cui **Allegato II** della DGR n. 850/2017, ed ai medesimi fini, si assumono le seguenti ulteriori definizioni:

Dc - Distacco minimo dai confini (mt)

E' la distanza fra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea del confine di proprietà o di divisione di zona, con esclusione delle linee di divisione delle aree destinate a spazi di sosta, manovra e di rispetto stradale per i quali valgono le norme riportate negli articoli del presente testo relative alle singole zone. I limiti di distanza devono essere rispettati secondo le singole prescrizioni di zona dai confini di proprietà, dai confini di zona, dagli altri fabbricati, nonché fra le pareti con almeno una finestra del fabbricato stesso.

Devono comunque essere fatti salvi in ogni caso i limiti di distanza dei fabbricati, previsti nell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, nei casi di restauro e ristrutturazione, e nel caso di nuovi edifici.

Per le sole distanze fra i corpi di fabbrica interni agli interventi urbanistici preventivi sono ammesse distanze inferiori purché nel rispetto delle Norme Sismiche vigenti.

Distacchi dai confini di proprietà:

- a 5,00 metri per edifici con pareti con almeno una finestra; m 10 tra pareti antistanti di cui almeno una con una finestra; in ogni caso non inferiore all'altezza del fabbricato più alto;
- a confine secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle distanze tra pareti con almeno una finestra:
- in aderenza ad edificio esistente, nella misura massima della sagoma dell'edificio esistente a confine, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art. 877 C.C.) nel rispetto della soluzione preesistente o previo accordo con il confinante, redatto in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- con comunione del muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno o del terreno utilizzati, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art. 874 C. C.)
- con semplice innesto del muro del confinante, previo pagamento dell'indennità di cui all'art. 876 C.C.
- quando vi è accordo tra i proprietari confinanti a mezzo di atto trascrivibile.

Nel solo caso di lotto di unico proprietario comprendente parte di zona edificabile e parte di zona agricola è possibile

edificare sull'intero lotto purché la traslazione non sia superiore alla distanza minima dai confini nella zona edificabile di proprietà prevista nelle zone agricole. In tutti gli altri casi vanno rispettati i limiti di cui al presente articolo.

Restano esclusi dalla suddetta misura, fermi restando i limiti di cui ai successivi commi:

- i balconi se sporgenti per meno di mt 1,50;
- gli sporti di gronda;
- **[...] le pensiline se sporgenti per meno di mt. 1,50;***
- le scale aperte se sporgenti mt 1,20 per rampa;
- gli aggetti chiusi (cioè canne fumarie, cavedi per canalizzazioni tecnologiche, ecc.) di sporgenza non superiore a cm 60 e larghezza non superiore a mt 1,00.

[...] In caso di edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, la realizzazione di pensiline e balconi è ammissibile alle seguenti condizioni:

- ***l'aggetto in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale e non può sporgere su suolo pubblico oltre 0,50 mt;***
- ***gli aggetti non debbono coprire o nascondere alla vista particolari di valore storico architettonico o tipologico che caratterizzano la facciata.****

I piani totalmente interrati (e tali si intendono se sono interrati su quattro lati) devono essere edificati ad una distanza dai confini pari a quella prescritta dalle diverse norme per le zone edificabili a meno di specifici accordi tra confinanti redatti in forma atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Tale limitazione non si applica nel caso in cui esista già un piano interrato realizzato a confine o a distanza inferiore da quella prescritta nel qual caso la nuova realizzazione deve rispettare le stesse distanze lasciate nel lotto adiacente.

Nei piani interrati è ammesso un unico accesso della larghezza massima di 3,50 mt.

I piani seminterrati devono sempre rispettare le distanze dai confini e tra edifici nella misura prevista dalle diverse norme per le zone edificabili a meno di specifici accordi tra confinanti redatti in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Tale limitazione non si applica nel caso in cui esista già un piano seminterrato realizzato a confine o a distanza inferiore da quella prescritta nel qual caso la nuova realizzazione deve rispettare le stesse distanze lasciate nel lotto adiacente.

Df - Distacco minimo tra edifici (mt)

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati che si fronteggiano misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di sporti di gronde, di balconi aperti e di scale aperte, purché non superino la larghezza di mt 1,50 dalle pareti verticali.

Le norme relative al distacco tra edifici non si applicano nel caso di fabbricati disposti ad angolo che non abbiano parti che si contrappongono. Tali distacchi, osservando il mantenimento delle distanze preesistenti qualora siano minori, devono essere, da pareti di edifici antistanti:

- a 10.00 metri, fra edifici con almeno una parete con finestra;

Unità edilizia

L'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

Unità immobiliare

L'insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente.

Edificio residenziale

Un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente non inferiore al 60% della Superficie Utile dell'unità edilizia; mentre la restante parte può essere destinata ad usi non residenziali, purché ad esse compatibili.

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

Facciata o fronte

Parete esterna di una costruzione.

Ciglio della strada

Linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Lastrico solare

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente non accessibile.

Struttura precaria

Manufatto prefabbricato, realizzato con struttura portante ed elementi di chiusura e di copertura in legno e/o in metallo, poggiato e/o fissato al suolo, di facile rimozione.

Superficie per parcheggi: Sp (mq)

Superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Indice di piantumazione: Ip (n°/Ha)

Numero di piante di alto o medio fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone.

Superficie minima del lotto: Sl (mq)

Area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di piano esecutivo, area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Superficie minima di intervento: Sm (mq)

Superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

ART. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono rispettivamente opere di urbanizzazione primaria, secondaria di urbanizzazione generale sono così specificate nell'art. 2 della Legge Regionale 23/09/1998, n. 89 e ss.mm. e ii., nonché le opere necessarie ad allacciare l'area o la zona di intervento ai pubblici esercizi, e più precisamente:

1. opere di urbanizzazione primaria:

<i>strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili</i>	<i>spazi di verde residuali di arredo e di rispetto</i>
<i>spazi di sosta, di parcheggio e piazze</i>	<i>spazi di verde attrezzato</i>
<i>rete fognante e impianti di depurazione</i>	<i>barriere di protezione</i>
<i>rete idrica</i>	<i>spazi di raccolta dei rifiuti</i>
<i>rete di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline</i>	<i>reti di pubblica illuminazione, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse</i>

2. opere di urbanizzazione secondaria:

<i>asili nido e scuole materne</i>	<i>scuole dell'obbligo</i>
<i>mercati di quartiere</i>	<i>delegazioni comunali e uffici di quartiere</i>
<i>chiese ed altri edifici per servizi religiosi</i>	<i>impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere</i>
<i>centri sociali civici</i>	<i>attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere</i>
<i>parcheggi pubblici di cui al punto d) dell'art. 3 D.M. n. 1444/68</i>	

3. opere di urbanizzazione generale:

spese di progettazione (urbanistica, edilizia civile, industriale, pubblica)

Sono assimilate alle opere di urbanizzazione tutte le infrastrutture primarie relative agli agglomerati delle aree o dei nuclei per lo sviluppo industriale, nonché, quelle necessarie alla sistemazione delle aree per insediamenti produttivi individuate ai sensi e con le procedure di cui all'art. 27 della **Legge n. 865/71** e ss.mm. e ii..

Sono definite opere per allacciamento ai pubblici servizi: *i collettori di avvicinamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica, e dei gas*, nonché *i collegamenti viari di interesse generale*.

L'urbanizzazione è ammessa sulle parti di territorio che il Piano Regolatore Generale destina a nuovi insediamenti ed esclusivamente in attuazione di strumenti urbanistici preventivi, di iniziativa pubblica o privata, così come definiti dalle presenti Norme.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi per zone residenziali dovrà essere comunque assicurata la fruibilità, per ogni abitante, delle seguenti dotazioni minime inderogabili:

- aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo): mq 4,50 per abitante;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre): mq 2,00 per abitante;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l'esclusione delle fasce verdi lungo le strade: mq 9,00 per abitante;
- aree per parcheggi: mq 2,50 per abitante (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n. 765 così come modificato dal secondo comma dell'art. 2 della Legge n. 122/89).

Ai fini del dimensionamento e della verifica delle quantità minime di cui al precedente comma, ad ogni abitante da insediare sono da attribuire 100 mc di volume residenziale.

Nella redazione di piani di attuazione relativi a tutto il piano regolatore è possibile in accordo con l'amministrazione comunale, prevedere la realizzazione, da parte di privati, di opere di urbanizzazione secondaria o di edifici di uso pubblico al di fuori del perimetro del piano di attuazione.

Le aree destinate a parcheggio, verde ed attrezzature pubbliche sono generalmente localizzate nelle planimetrie di Piano. Altre aree per parcheggio, verde e attrezzature pubbliche a servizio di singole porzioni dell'abitato dovranno essere reperite nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni, gli indici e le percentuali relative alle varie zone e sottozone.

La quantità di aree destinate a spazi pubblici non potrà in ogni caso essere inferiore ai totali previsti, pur ammettendosi una diversa distribuzione per le diverse categorie di servizio, ove la ripartizione percentuale è garantita a livello di frazione.

La determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 nel testo vigente, vale a dire l'incidenza della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione, è determinato sulla scorta della L.R. 23/09/1998, n. 89 e successive modifiche ed integrazioni e dei provvedimenti comunali adottati in forza della legislazione richiamata.

ART. 17 - DELIBERAZIONE COMUNALE SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione sono rappresentati dai costi monetari necessari per la concreta attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e degli eventuali costi monetari sostitutivi della cessione di aree di cui all'art.8 e 17 della Legge 06/08/1967, n.765 nonché dell'art.3 del D.M. 02/04/1968 e dell'art.16 del DPR 380/2001 nei testi in vigore.

Tali oneri, ai sensi degli artt. 8 e 10 della Legge 06/09/1967, n. 765 e dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono da addebitarsi ai privati o agli Enti che procedono all'attuazione del P.R.G. nelle sue diverse forme nei termini previsti al successivo comma.

Il Consiglio Comunale delibera, per tutte le diverse zone, l'incidenza degli oneri suddetti sulla base delle tabelle parametriche Regionali di cui alla L.R. 23/09/1998, n. 89 e successive modifiche ed integrazioni; in assenza di tali tabelle vale comunque la deliberazione Consiliare vigente. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 23/09/1998, n.89, nel testo in vigore, si procederà periodicamente all'aggiornamento e/o adeguamento delle tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale ai fini del recepimento della L.R. 23/09/1998, n. 89.

ART. 18 - ONERI SOSTITUTIVI - MONETIZZAZIONE DI OPERE O AREE DI URBANIZZAZIONE NON CEDIBILI E/O INUTILIZZABILI

A scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, il titolare del Permesso di Costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e nel rispetto del D.L.gs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii. (Codice dei contratti pubblici).

La suddetta possibilità si intende estesa anche ai casi di opere di urbanizzazione secondaria relative a standards previsti dal P.R.G. per gli interventi urbanistici preventivi, fermo restando il rispetto del richiamato D.L.gs. n. 50/2016 nel testo in vigore.

Previa approvazione di uno specifico **Regolamento Comunale** e fermi restanti i limiti fissati dall'art.38 delle N.T.A. del P.T.C.P., è possibile monetizzare la cessione delle aree destinate ad urbanizzazioni previste nelle aree attuate tramite intervento edilizio diretto convenzionato.

ART. 19 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nei **Piani di Lottizzazione** e nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli delle presenti NTA.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione dei singoli lotti netti edificabili sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione degli interventi urbanistici preventivi.

Nei casi di attuazione di **Piani Particolareggiati** e di **Lottizzazione**, il Volume e/o la Superficie Utile complessiva risultante dall'applicazione dell'Indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie dei lotti netti edificabili non dovrà risultare comunque superiore al Volume risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale alla Superficie Territoriale di intervento.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico.

ART. 20 - EFFETTI DEI PARAMETRI URBANISTICI

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti **NTA** del **PRG**.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo (comparto), i Volumi esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla Superficie Fondiaria e/o Territoriale.

ART. 21 - PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal **PRG** ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- dei **vincoli Paesaggistici** operanti sul territorio Comunale in applicazione dell'art.4 della Legge 20/06/1939 n.1497, della Legge 431/85 e del relativo **Piano Paesistico Regionale**;
- delle disposizioni di cui al **D.L.gs. 22/01/2004, n.42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni di cui all'**art. 25** (Verifica preventiva dell'interesse archeologico) del **D.L.gs. 18/04/2016, n.50**;
- delle disposizioni contenute all'**art. 94** del **D.L.gs. 03.04.2006, n.152**, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché della pianificazione dell'**Autorità di Bacino**, come meglio specificato nei successivi **artt. 22 e 23**.
- delle **prescrizioni antisismiche vigenti**.

In questo quadro le **“Norme Tecniche di Attuazione”** forniscono le prescrizioni per le iniziative private e pubbliche alla attuazione degli interventi edilizi.

ART. 22 - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, SISMICO E IDROGEOLOGICO

Tutte le attività di trasformazione urbanistica nonché tutte le attività edilizie previste dal **Piano Regolatore Generale** dovranno essere attuate conformemente alle disposizioni emergenti dallo studio geosismico allegato al **PRG**.

Ogni attività edilizia, anche in assenza di incremento volumetrico, riguardante le aree potenzialmente trasformabili ricomprese nella fascia periurbana Sud-Ovest del centro abitato, interessata da una faglia tettonica è subordinata ad approfondimenti geologici e sismici pari almeno a quelli previsti nelle Linee Guida per la Microzonazione Sismica per gli studi di livello 3.

La predetta fascia di m. 300, di cui 150 m a destra e 150 m. a sinistra della faglia trasversale NW-SE, marginale al centro abitato, ricomprende aree classificate **zona B2** e aree inedificate classificate **zone C** di integrazione periurbana e l'area destinata a parcheggio attualmente adibita a moduli abitativi Provvisori (MAP) – cfr. Studio geosismico e aree di “Tutela geo-ambientale” perimetrate nella zonizzazione di Piano.

Le predette aree potranno essere utilizzate per scopi edilizi qualora, opportunamente indagate dal punto di vista geognostico e geosismico a cura del proponente l'intervento, risultino condizioni geologiche, geomorfologiche e geosismiche idonee per l'attuazione degli interventi su conforme parere degli organi competenti.

In mancanza di detti approfondimenti potranno attuarsi le sole attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel mentre è vietata ogni edificazione ex-novo per le motivazioni sopra riportate.

ART. 23 - RECEPIMENTO DEGLI STUDI DI MICROZONAZIONE SISMICA DI PRIMO LIVELLO (MZS1)

Il Comune di **Poggio Picenze** rientra nei Comuni inseriti nel programma regionale di Studi di Microzonazione sismica approvato con DGR n. 860 del 16/12/2014. La Microzonazione sismica di livello 1, è stata validata dal Servizio Previsione e Prevenzione dei rischi della Giunta Regionale, per le finalità di cui all'art. 5 e all'art. 19, comma 5, della Legge Regionale 11 agosto 2011, n.28.

Le risultanze della MZS-1 sono da intendersi sovrapposte alle previsioni della zonizzazione del presente PRG di cui costituiranno parte integrante e che, nello specifico, tutti gli interventi previsti dovranno conformarsi al loro dettato normativo.

La Microzonazione Sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma (amplificazione e dello scuotimento e deformazioni permanenti del suolo).

E' obiettivo prioritario e strategico:

- 1) indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
- 2) assicurare che la progettazione esecutiva degli interventi edilizi ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.

Lo studio di Microzonazione Sismica e la cartografia realizzata, identificano scenari di pericolosità sismica locale con riguardo all'intero territorio comunale; forniscono indicazioni sui limiti e condizioni della pianificazione comunale ai fini della riduzione del rischio sismico nell'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie e costituiscono indispensabili indicazioni per la progettazione esecutiva.

Zone stabili e zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

In dette zone gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno essere effettuati adottando opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possono pregiudicare la pubblica e privata incolumità, secondo le disposizioni della specifica normativa di settore.

Zone suscettibili di instabilità per Faglia Attiva e Capace (Z-FAC)

Nella Zone suscettibili di instabilità per faglie attive e capaci (certe o presunte) (Z-FAC) gli interventi, sia di tipo edilizio che infrastrutturale, potranno essere effettuati soltanto dopo aver elaborato uno specifico studio di Microzonazione Sismica di Livello 3, così come definito negli "Indirizzi e criteri per la Microzonazione sismica 2008" e nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci (FAC) 2015" al fine di adottare tutti i necessari accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possano pregiudicare la pubblica e privata incolumità, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018 e successive circolari esplicative. Valgono inoltre tutte le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Vigente piano di Assetto idrogeologico (PAI) e del Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA).

Zone suscettibili di Instabilità di versante attiva (FR-A)

Nelle Zone suscettibili di Instabilità di versante attiva (FR-A) è escluso qualsiasi tipo di intervento edilizio o

infrastrutturale. Nelle medesime zone, se sottoposte a vincolo sovraordinato sono consentiti gli interventi di cui alle NTA del PAI.

Zone suscettibili di instabilità di Versante quiescente (FR-Q) e Zone potenzialmente instabili per crollo/ribaltamento

Nelle zone indicate dalla Microzonazione sismica di 1° livello come **Zone suscettibili di instabilità** per instabilità di versante quiescente (FR-Q) e per crollo/ribaltamento che ricadono al di fuori del vigente PAI o che differiscono dal vigente PAI, fino all'adeguamento del PAI stesso alle risultanze degli studi di microzonazione sismica, valgono le stesse prescrizioni delle zone suscettibili di Instabilità di versante attiva (FRA).

Zone di attenzione per liquefazione (ZA-LQ-1 e ZA-LQ-2).

Nelle zone indicate dalla Microzonazione sismica di 1° livello come Zone di Attenzione (per INSTABILITÀ) per liquefazioni (ZA-LQ-1 e ZA-LQ-2) gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno essere attuati solo a seguito di studi di liquefazione locale al fine di adottare gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possano pregiudicare la pubblica e privata incolumità nelle aree identificate nello studio di microzonazione sismica di 1° livello quali suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 17/01/2018 e successive Circolari esplicative.

ART. 24 - FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA

È vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di **m.10**.

In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

Nella suddetta fascia di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:

- *la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;*
- *la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica.*

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con **R.D. n.1775/1933**, (1° elenco - R.D. 07/05/1899 - ed eventuali elenchi integrativi), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di **150 metri** ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al **D.L.gs. n. 42/2004** e s.m.i. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'*art. 142, co. 2 e 3*, del medesimo **D.L.gs. n. 42/2004**.

ART. 25 - RISPETTO CORPI IDRICI (SORGENTI)

Ai sensi dell'art.94 del **D.L.gs. n.152/2006**, è stabilito che, su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

A) Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

B) Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare in tale zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;*
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da piazzali e strade;*
- e. aree cimiteriali;*
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;*
- h. gestioni di rifiuti;*
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- k. pozzi perdenti;*
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

Per gli insediamenti o le attività di cui innanzi, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

C) Zone di protezione

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni della Regione per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure concernenti la destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

La Regione, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individua e disciplina, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a. *aree di ricarica della falda;*
- b. *emergenze naturali ed artificiali della falda;*
- c. *zone di riserva.*

In assenza della delimitazione regionale della zona di rispetto, nelle porzioni di territorio circostanti le risorse idriche sotterranee captate è vietato in un raggio di duecento metri dal punto di captazione o derivazione l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate all'art. 94, comma 4 del **D.L.gs. n.152/2006**.

ART. 26 - VIABILITÀ

Le strade esistenti all'adozione del **PRG**, di cui lo stesso prevede le modificazioni ai fini di una loro razionalizzazione, mantengono tale destinazione fino alla completa realizzazione delle strade di progetto.

L'indicazione della grafica delle strade, dei nodi stradali e dei relativi spazi di sosta e di parcheggi ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle relative opere.

Nel caso in cui, a termini del comma precedente, la viabilità, i nodi stradali, gli spazi di sosta e di parcheggio, **vengano realizzati in modo non aderente alle previsioni di Piano** le relative distanze dei fabbricati vanno riferite alle opere come realizzate e la destinazione d'uso delle aree relitte va uniformata a quella dei lotti immediatamente limitrofi, mediante aggiornamento della cartografia da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale [...].*

Nel caso, quindi di nuovo assetto viario previsto dal **PRG**, le modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione delle strade locali esistenti nelle zone di espansione, possono essere attuate soltanto attraverso il relativo intervento urbanistico preventivo.

L'approvazione del progetto esecutivo da parte del Consiglio Comunale, definirà il tracciato e l'ingombro effettivo.

In ogni caso sono fatte salve tutte le procedure in materia di varianti al **PRG** nelle forme e nei modi di cui alla **L.R. n.18/1983** e ss.mm. e ii..

Le strade esistenti, siano esse pubbliche o private non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale, salvo accordo fra i privati, il Comune ed altri Enti eventualmente interessati.

ART. 27 - ALBERATURE

In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti e nelle zone edificabili

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettarli; l'abbattimento di tali alberi, nel caso in cui è inevitabile, deve comunque essere autorizzato dal Responsabile del Servizio Tecnico su parere dell'Autorità Forestale ed è subordinato alla sostituzione di uguale numero e qualità di alberi di altezza non inferiore a 3 metri.

ART. 28 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del **D.L.gs. n. 285/1992** e ss.mm. e ii. e del **DPR n. 495/1992** e ss.mm. e ii., nonché dalla **Circolare n. 6709/1997** (G.U. n. 38 del 16/12/1998).

È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente; è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

1. Canali - alberature - siepi - piantagioni

FUORI DAL CENTRO ABITATO

- a. La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- b. La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo;
- c. La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- d. La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m.
- e. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

2. Nuove costruzioni – ricostruzioni – ampliamenti fronteggianti strade – muri di cinta e recinzione - recinzioni.

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato nelle tabelle allegate.

È consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica.

TAB. A - DISTANZE: FUORI DAL CENTRO ABITATO

A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI – AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. Igvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCE DI RISPETTO	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali
		b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 10
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI		- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. - ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
	CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
		e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. Igvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCE DI RISPETTO	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
		b) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 1
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI		- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. - ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
	CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
		e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

TAB. B - DISTANZE: ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

[...]

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni di edifici, non possono essere inferiori a:

- ***30 metri per le strade di tipo A (autostrade);***
- ***20 metri per le strade di tipo D (Strade urbane di scorrimento);***
- ***10 metri per le strade di tipo E (Strade Urbane di quartiere);***
- ***5 metri per le strade di tipo F (Strade locali urbane o extraurbane);***

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- ***3 metri per le strade di tipo A (autostrade);***
- ***2 metri per le strade di tipo D (Strade urbane di scorrimento);***
- ***1 metro per le strade di tipo E (Strade Urbane di quartiere);***
- ***a confine per le strade di tipo F (Strade locali urbane o extraurbane) ****

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)*

ART. 29 - PARCHEGGI

Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, di qualsiasi tipo, devono essere riservati appositi spazi per i parcheggi di pertinenza degli edifici, ai sensi dell'art. 18 della **Legge n. 765/1967**, modificato dalla **Legge n. 122/1989** nei testi in vigore, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione ad eccezione della **"Zona A – Conservazione del Centro Storico"**.

[...] Qualora la superficie minima non consenta di realizzare un idoneo spazio di parcheggio, è sempre possibile realizzare una superficie pari ad un posto auto fino ad un massimo di 15 mq. *

Tali parcheggi, fatte salve le specifiche prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi delle presenti Norme, possono essere ricavati nella costruzione stessa, ovvero in area esterna oppure perimetrale o anche in area accorpata al lotto, purché ben utilizzabile allo scopo ed asservita alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascrivere a cura del proprietario, avente destinazione di zona diversa da quella agricola o a servizi.

Tali aree dovranno essere asservite alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascrivere a cura del proprietario nei modi di legge.

Le superfici e/o i volumi delle aree destinate a parcheggi e/o garage eccedenti i limiti di cui al presente articolo e/o previsti dalla vigente normativa in materia come minimi inderogabili sono sempre da considerarsi tra le superfici e/o volumi ammessi nelle specifiche zone di **Piano Regolatore Generale, ad esclusione dei parcheggi interrati, i quali, possono essere realizzati senza limitazioni massime nel sottosuolo di pertinenza del fabbricato e non concorrono alla formazione della superficie accessoria.**

I Garage interrati dovranno essere collocati sotto la linea originaria del terreno e dovranno essere ricoperti con terreno vegetale al fine di ricostruire la conformazione originaria del terreno, ad eccezione della parete che ospita la porta d'ingresso e dell'eventuale rampa di accesso. *

E' fatta salva la possibilità di realizzare nel sottosuolo parcheggi pubblici, così come individuati sulle tavole di P.R.G. o sugli elaborati particolareggiati anche se convenzionati, autorimesse private fino ad un massimo della stessa superficie di piano in proiezione, previa cessione della superficie di copertura sistemata a parcheggio e/o verde pubblico attrezzato e trascrizione di atto di destinazione d'uso permanente dei livelli sottostanti.

Per quanto attiene alle **zone residenziali** (ivi compresi i comparti individuati negli elaborati planimetrici costituenti il P.R.G.) tale quantità non concorre al rispetto dei limiti prefissati per le singole zone e in ogni caso ai limiti di cui all'art.3 del D.M. 02/04/1968, n.1444.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale, direzionale e per gli alberghi, le quantità di parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previste nella misura minima di metri quadrati quaranta ogni cento metri quadrati di superficie edificabile, secondo quanto prevede l'art.5 del D.M. 02/04/1968, n.1444, in aggiunta alle quantità previste ai commi precedenti nonché a quelle previste dalla L.R. n.23/2018 nel testo vigente.

Nei parcheggi è possibile includere spazi, senza computarli ai fini del rispetto degli indici di cui nel presente articolo, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria deputate alla localizzazione dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

I parcheggi pubblici della rete stradale primaria, secondaria, locale ed interna sono riportati negli elaborati grafici di

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

piano. In sede di progettazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle fasce di rispetto stradale. Gli spazi pubblici di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona secondo quanto indicano le norme delle diverse destinazioni d'uso di cui agli articoli seguenti, come opere di urbanizzazione secondaria e dovranno essere ubicate marginalmente alla sede viaria o agli edifici, e di norma calcolati percentualmente sul Volume costruibile (V) o sulla Superficie edificabile (Sf).

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono anch'esse indicate graficamente, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alle norme di zona.

[...]*

ART. 30 - RECINZIONI, MURI E CANCELLI [...]

I cancelli carrabili di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno ml. **4,00**, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

I muri e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici e privati non dovranno eccedere l'altezza di metri 2,50 (esclusi gli ingressi pedonali e carrabili), di cui massimo 1,5 metri in muratura. *

[...]*

Superiormente potrà essere realizzata anche in muratura, sempreché sia intervallata da elementi geometrici vuoti, continui e armonicamente intervallati, aperti o chiusi, in modo tale che la superficie del vuoto risulti almeno doppia di quella piena. In ogni caso l'altezza complessiva delle recinzioni non deve essere superiore ai mt. 2,00 (esclusi gli ingressi pedonali e carrabili).

[...]*

Nel caso di recinzione interposte tra recinzioni esistenti si può mantenere l'allineamento (fatto salvo l'arretramento in corrispondenza dei cancelli carrabili)

Sono esclusi dalle limitazioni del presente articolo i muri di sostegno e di sottoscarpa.

ART. 31 - DISTANZA DI RISPETTO ELETTRODOTTI

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal **D.P.C.M. 08/07/2003**, pubblicato sulla *G.U. n.200 del 29.08.2003*, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal **D.M. 29/05/2008** "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" - *G.U. n.160 del 05.07.2008 - Suppl. Ord. n.160*.

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

CAPO III - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 32 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il **Piano Regolatore Generale** si attua in due modi:

- *intervento urbanistico preventivo;*
- *intervento edilizio diretto;*

Le prescrizioni ed i grafici del **PRG** individuano le unità minime di intervento e le modalità specifiche di attuazione.

ART. 33 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone ove esso è prescritto, il rilascio del Permesso di Costruire e/o di ogni altra autorizzazione richiesta dalle vigenti leggi in materia, è subordinata all'entrata in vigore del **Piano Urbanistico Preventivo**.

L'intervento urbanistico preventivo, nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni degli elaborati grafici del **Piano Regolatore Generale**, può essere:

- *di iniziativa pubblica;*
- *di iniziativa privata;*
- *di iniziativa pubblico-privata.*

Nell'intervento urbanistico preventivo le superfici per realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi del DM 02/04/1968, n. 1444, devono essere cedute in proprietà al Comune di Poggio Picenze, fermo restando che gli impegni di gestione e manutenzione delle stesse devono essere esplicitamente previsti negli atti convenzionali.

ART. 34 - PIANI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Sono **Piani Urbanistici** di iniziativa pubblica:

- a. *Piani Particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 13 della L.U. n. 1150/1942, e smi e art. 18 L.R. 18/83 e smi;*
- b. *Piani di Recupero di cui al Titolo IV della L. n. 457/1978 e dell'art. 27 della L.R. 18/83 e smi;*
- c. *Piani Attuativi dei comparti di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) previsti dalla L. n. 167/1962 e smi;*
- d. *Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art.27 della L. n.865/1971 e smi e dall'art. 25 della L.R. 70/1995.*

I piani di cui al comma c) possono variare il **PRG**, entro i seguenti limiti, inerenti il comprensorio stesso: adeguamenti perimetrali, viabilità, servizi ed attrezzature pubbliche, articolazione degli spazi.

Sono comunque inderogabili: la densità edilizia territoriale, il dimensionamento globale del **PRG**, gli indici di fabbricabilità, le destinazioni d'uso.

ART. 35 - PIANI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Sono i **Piani Urbanistici preventivi** di iniziativa privata:

- a. *i **Piani di Lottizzazione** (PdL) convenzionata previsti dall'art. 28 della L.U. 1150/1942, riferito ad un comparto di attuazione individuato dalle tavole di **PRG**, e della L.R. n. 70/1995;*

b. i **Piani di Recupero (PdR)** di cui all'art. 30 della L. n. 457/1978 e s.m.i. e della L.R. 70/1995.

c. Il **Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.)**. Il Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.) è costituito da un progetto unitario di attuazione, esteso alla superficie di intervento prevista dalle norme di zona o indicata dagli elaborati grafici di P.R.G., contenente le singole destinazioni d'uso e le prescrizioni di natura edilizia, e per la sistemazione generale dell'area nonché da una convenzione da stipularsi tra il Comune e le proprietà interessate riguardante i tempi e i modi di attuazione dell'intervento seguendo lo schema riportato nell'**Allegato A** alle presenti Norme – ha contenuti, indici e parametri della zona urbanistica nella quale è proposto, si attua con la procedura ordinaria del progetto edilizio attraverso il rilascio dei prescritti provvedimenti edilizi ai fini della completa attuazione degli interventi previsti.

Il **Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.)**, limitatamente alle Zone Residenziali di Espansione, è prescritto qualora sia prevista dalle norme di zona e negli elaborati di piano e la superficie complessiva della zona graficizzata sulle tavole di piano, **sia superiore ai 5000 mq ed inferiore agli 8000 mq.**

In caso di **superfici inferiori e/o fino ai 5000 mq** e l'area è servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria è possibile procedere all'attuazione del Piano attraverso il rilascio di un Permesso di Costruire previa la stipula di una convenzione regolante i rapporti tra il proponente l'intervento e l'Amministrazione Comunale, di cui ai successivi articoli 37 e 38 delle presenti Norme, seguendo lo schema riportato nell'**Allegato A** alle presenti Norme, che definisca in dettaglio le modalità e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti. Il **Permesso di Costruire convenzionato** è strumento previsto nel presente P.R.G. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi. Il **Permesso di Costruire convenzionato** deve essere richiesto qualora la complessiva superficie dell'area graficizzata nelle planimetrie di Piano, indicata con il numero 1, risulti avere una superficie **fino a 5.000 mq** e venga reperita la dotazione minima di standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico. E' fatta salva comunque la possibilità di procedere in conformità a quanto previsto al precedente art. 18 delle presenti Norme. Il rilascio del **Permesso di Costruire** deve essere preceduto dalla stipulazione, tra Amministrazione Comunale e concessionario, della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere, a cura del Comune ed a spese del concessionario nei registri immobiliari.

Il **Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.)** conforme alle presenti Norme è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del Responsabile del Servizio Tecnico.

Il P.E.U. è presentato al Comune da soggetti privati proprietari o aventi titolo dell'intero comparto assoggettato a P.E.U. ai sensi dei precedenti commi, e dopo l'approvazione della Giunta Comunale si procederà alla stipula di una convenzione tra Comune e privati proponenti - vedi **Allegato A** alle presenti Norme – fatta salva comunque la possibilità di procedere in conformità a quanto previsto al precedente art. 18 come già precisato, ha contenuti, indici e parametri della zona urbanistica nella quale è proposto, si attua con la procedura ordinaria del progetto edilizio attraverso il rilascio del Permesso di Costruire.

I contenuti minimi del **Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U.)** devono riguardare in appropriate elaborazioni grafiche:

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Destinazione urbanistica ed eventuali norme edilizie di dettaglio;
- Strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico, qualora previste nelle specifiche norme di zona;

- Impianti tecnologici e servizi a rete;
- Altri eventuali impianti a rete;
- Area destinata a verde pubblico;
- Cessione di aree e tempi di attuazione;
- La localizzazione degli allineamenti di massimo ingombro degli edifici;
- Tempi massimi di esecuzione e cessione;
- Modalità delle cessioni delle opere, aree ed impianti;
- Inadempienze e garanzie;
- Trascrizione e spese;
- Schema di dettagli della convenzione sulla base dello schema di cui all'**Allegato A**;

In ogni caso il **Progetto Esecutivo Urbanistico** deve garantire l'allaccio ai pubblici servizi e gli accessi all'area da sistemare e deve essere sempre garantito il rispetto della dotazione minima inderogabile prescritta dal D.M. 02/04/1968, n. 1444. Le quantità minime degli spazi pubblici sono riportate nelle relative destinazioni di zona.

I Volumi e/o le superfici edificate dei fabbricati che insistono su aree assoggettate a P.E.U. concorrono alla determinazione della Volumetria/Superficie edificabile complessivamente espressa dall'ambito d'intervento.

ART. 36 - PIANI DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA

Sono piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblico – privata in cui i soggetti proponenti possono essere riuniti in consorzio o associati tra loro:

- 1) Programma Integrato d'intervento di cui all'art. 30 bis della L.R. 12/04/1983 n.18 nel testo vigente;
- 2) Programma di Recupero Urbano di cui all'art. 30 ter della L.R. 12/04/1983 n.18 nel testo vigente.

ART. 37 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO

L'intervento edilizio diretto convenzionato consente l'edificazione dei singoli lotti previa redazione di un progetto unitario, esteso all'intera previsione di P.R.G. nel rispetto dei limiti di cui al successivo comma 3, e stipula di una convenzione regolante i rapporti tra il proponente l'intervento e l'Amministrazione Comunale seguendo lo schema riportato nell'**Allegato A** delle presenti Norme.

Il **Permesso di Costruire convenzionato** è strumento previsto nel presente P.R.G. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

Il **Permesso di Costruire convenzionato** deve essere richiesto qualora la St complessiva della zona graficizzata nelle planimetrie di Piano risulti **inferiore a 5.000 mq** e venga reperita la dotazione minima di standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Inoltre il **Permesso di Costruire convenzionato** è necessaria in caso di esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del concessionario.

Il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dalla stipulazione, tra Amministrazione Comunale e concessionario, della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere, a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo espressamente si rimanda, per quanto attinente, alla lett. c) del precedente art. 35 ed al successivo art. 38 delle presenti Norme nonché alla vigente legislazione in materia.

ART. 38 - CONVENZIONAMENTO DEGLI INTERVENTI

La convenzione richiesta, quale atto integrante degli interventi di cui ai precedenti articoli 32 e 36 deve contenere, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 23, comma 4, della L.R. n. 18/83 e del rispetto del D.L.gs. n. 50/2016 per quanto attinente, in modo specifico da parte dei proprietari o aventi titolo interessati i seguenti impegni:

a) attuare direttamente le opere primarie mancanti e gli allacciamenti degli edifici previsti alle reti esistenti o in via di realizzazione;

b) realizzare gli interventi ammessi nel contesto della zona interessata in conformità alla normativa ed agli elaborati del presente piano;

c) eseguire direttamente i servizi secondari (verde naturale, attrezzato, spazi pubblici, etc.), successivamente indicati alla presente normativa per ciascuna zona;

d) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione, non superiore a 10 anni, che comunque dovranno essere terminati e collaudati prima del rilascio del certificato di agibilità;

e) pagare la quota relativa al contributo inerente all'urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione qualora prevista dalla vigente legislazione in materia.

La realizzazione e la cessione gratuita delle opere di cui alle precedenti lett. a) e c) da parte dei proprietari delle aree ricomprese negli ambiti assoggettati a P.E.U. e Intervento edilizio diretto convenzionato, dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni del vigente Codice degli Appalti, art. 32 e successive modifiche ed integrazioni.

I proprietari o aventi titolo degli edifici dei comparti interessati potranno, qualora richiesto, convenzionare gli interventi del presente piano ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al fine di conseguire le agevolazioni creditizie e fiscali della legge suindicata.

In ogni caso il convenzionamento dovrà avvenire in base allo schema di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 23 L.R. 12 aprile 1983, n. 18 nei testi in vigore, avendo valore indicativo quello allegato alle presenti Norme il quale dovrà contenere, ovviamente, anche gli impegni di carattere generale prescritti dal primo comma del presente articolo.

ART. 39 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE E COMPARTO DI ATTUAZIONE

Il **Piano di Lottizzazione**, compilato ai sensi dell'art. 23 della **L.R. n. 18/1983** deve rispettare le destinazioni di zona, i parametri urbanistici e tutte le prescrizioni del **PRG**, e deve essere esteso ad un Comparto di Attuazione individuato dal **PRG**.

Il **Comparto di attuazione rappresenta l'unità di intervento urbanistico**: esso comprende, oltre alle aree edificabili (residenziali) anche le aree di urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali zone di rispetto stradale e di rispetto dell'abitato.

All'interno del Comparto di attuazione le eventuali indicazioni grafiche delle tavole del **PRG** riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino all'approvazione del Piano di Lottizzazione, fermo restando che le aree di urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso in misura inferiore a quanto

previsto dalle relative norme di zona e dalle indicazioni grafiche del **PRG**.

Il Piano di Lottizzazione è costituito da uno schema di convenzione con allegato progetto planivolumetrico esso deve indicare, per l'intero comparto, l'utilizzazione dettagliata della superficie territoriale, la viabilità interna, e le altre opere di urbanizzazione primaria, la distribuzione e composizione planivolumetrica degli edifici nelle zone edilizie ed i relativi indici di utilizzazione fondiaria, le aree pubbliche di interesse collettivo e specificatamente quelle definite per opere di urbanizzazione secondaria.

Qualora non esista l'unanimità tra i proprietari delle aree ricomprese nel comparto sottoposto a Piano di Lottizzazione, la stessa può essere promossa, ai sensi dell'art. 26 della L.U.R., anche solo da una parte dei proprietari, riuniti in consorzi, purché dispongano almeno del 51% del valore dell'intero comparto oggetto di lottizzazione, stimato con riferimento all'imponibile catastale delle singole particelle ricomprese in detto ambito e previa formazione, con apposita delibera del Giunta Comunale, di un comparto" ex art. 26 della citata **L.R. n. 18/1983** e ss.mm. e ii.; "... i Comuni possono disporre su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, o d'ufficio, la formazione di comparti individuati e perimetrati nel piano che includono uno o più edifici, ed anche aree inedificate".

Il Comune quindi sempre con deliberazione di giunta, può d'ufficio, individuare dei sub comparti di attuazione.

In questo caso comunque il Piano di Lottizzazione deve fare salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel Comparto, secondo quanto previsto dalle norme di zona e negli elaborati grafici del **PRG**.

Dopo l'approvazione del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, e ottenuto il nulla osta provinciale, il rilascio delle singole concessioni edilizie conformi, è subordinato alla stipulazione, fra il Comune e le proprietà interessate, di una apposita convenzione riguardante, da parte delle proprietà interessate:

- *la cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria previste dal progetto planivolumetrico allegato alla convenzione stessa;*
- *l'esecuzione a completo carico delle proprietà interessate di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra; la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria come da progetto planivolumetrico allegato alla convenzione, e che comunque non devono risultare in misura inferiore a quanto previsto dalle norme di zona, collocate in modo da alterare nella sostanza le indicazioni grafiche di massima del **PRG**;*
- *il pagamento della quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto stabilito dall'apposita deliberazione Comunale;*
- *i tempi ed i modi di esecuzione delle opere in conformità al progetto planivolumetrico allegato alla convenzione, nonché le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.*

CAPO IV - NORME GENERALI SULL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART. 40 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Si definisce **intervento edilizio diretto** quello attuabile attraverso presentazione di singolo progetto edilizio.

Nei casi in cui, ai sensi delle presenti Norme, non sia necessario il piano urbanistico preventivo, il Responsabile del Servizio Tecnico rilascia il **Permesso di Costruire** per la realizzazione dell'intervento.

L'edificazione è comunque esclusa nelle zone in cui non sia espressamente prevista, fatte salve le prescrizioni del successivo art. 41 delle presenti Norme.

L'intervento diretto, sulla base del rilascio del **Permesso di Costruire**, è consentito in funzione dello stato di urbanizzazione, dell'edificazione e delle prescrizioni di dettaglio fornite dal P.R.G., in ordine alla esistenza e idoneità delle opere di urbanizzazione, alle modalità ed agli impegni da parte del Comune e/o dei privati di cui ai punti successivi del presente articolo.

Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore a 3 mc per ogni mq di superficie fondiaria, giusto quanto previsto dall'art. 17 della Legge 06/08/1967, n. 765.

Il rilascio dell'atto amministrativo per intervento edilizio diretto è subordinato alla verifica, da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, delle norme di Legge, di Regolamento e di Piano

Qualora il Comune ravvisi l'opportunità e la convenienza, il versamento del Contributo di Costruzione di cui all'art 16 del D.P.R. 380/2001 nel testo in vigore, può essere sostituito in tutto o in parte, dalla concessione di immobili, aree o edifici di proprietà dal richiedente valutati al prezzo di esproprio.

ART. 40-BIS - CESSIONE E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI COMUNALI **

È ammesso il trasferimento dei volumi e/o delle superfici da un'area ad un'altra, sia in termini di recupero edilizio che in relazione a superfici di nuova costruzione, purché tale trasferimento operi all'interno della zona B, con possibilità di interscambio tra le sottozone diverse e nel rispetto dei parametri edilizi di altezza e distanza delle singole sottozone. I trasferimenti da un settore ad un altro dovranno essere preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale che si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza.

Il presupposto fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed uno cessionario (area di ricaduta). Si definiscono:

- ***Cessione di cubatura:*** *Negoziio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;*
- ***Area di origine o area sorgente:*** *Area che cede la cubatura;*
- ***Area di ricaduta:*** *Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area "sorgente", in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione.*

La parte dell'area sorgente che dovesse rimanere inedita sarà sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato e/o ad orto urbano, comunque in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la

**** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco**

sistemazione ordinata dell'area sorgente. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.

Il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà produrre l'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto ai sensi dell'ex 2645 quater del Cod. Civ., del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione. Tale atto dovrà contenere, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del Comune da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati. Qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire dovrà produrre l'atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto ai sensi dell'ex 2645 quater del Cod. Civ., in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto all'area di destinazione: anche tale atto deve contenere, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del Comune da parte del richiedente proprietario del fondo cedente, sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e alla cura dell'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati. Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra. **

ART. 41 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo in vigore e nel rispetto delle prescrizioni di ogni singola zona urbanistica, si articolano nelle seguenti categorie:

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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi)). 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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dal Decreto Legislativo n. 42/2004;

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

d) **“interventi di ristrutturazione edilizia”**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

f) gli **“interventi di ristrutturazione urbanistica”**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per ogni modifica e aggiornamento sulle tipologie d'intervento si rimanda al testo unico sull'edilizia vigente DPR 380/01 e s.m.i. **

ART. 42 - AREE DI PERTINENZA E CATASTO URBANISTICO-EDILIZIO

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate.

Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati del **Permesso di Costruire** nonché dal catasto urbanistico-edilizio.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio del provvedimento edilizio abilitativo relativo agli edifici medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino, alla data di adozione del P.R.G., della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando, per quanto possibile, gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti Norme, prescindendo dai frazionamenti catastali.

E' costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il catasto urbanistico-edilizio. Le mappe di detto catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento di ufficio.

Il catasto urbanistico-edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio del Permesso di Costruire e/o per la verifica della conformità dell'intervento alle vigenti norme legislative e/o regolamentari vigenti.

ART. 43 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE INDICAZIONI DI PIANO: NORME PER L'INTERVENTO

Le norme del presente articolo valgono per tutti gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati, anche se condonati ai sensi della Legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni, al momento della adozione del presente Piano ad eccezione

**** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco**

degli edifici ricadenti all'interno della perimetrazione del **Centro Storico** per i quali valgono esclusivamente le specifiche Norme di Zona.

Le **costruzioni legittimamente** esistenti concorrono sempre alla consistenza del volume edificabile consentito dall'indice di fabbricabilità per le zone ove esse ricadono; tale indice è da applicarsi alle sole superfici di pertinenza, comprese quelle oggetto di eventuali frazionamenti operati dopo la realizzazione dei predetti fabbricati.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi delle presenti Norme, possono subire trasformazioni e modifiche, per essere adeguati alle normative vigenti in materia nonché per essere adeguati alle nuove destinazioni d'uso di zona, nel rispetto dei requisiti di igiene e salubrità di cui alle vigenti leggi statali e regionali.

E' fatta comunque salva la facoltà di intervenire sugli edifici stessi limitatamente agli interventi di cui agli artt. 6, 22, 23 e 23bis del DPR 380/2001, nel testo vigente, nel rispetto delle procedure ivi previste. **

ART. 44 - EDIFICI ESISTENTI

Un fabbricato si intende esistente qualora siano ancora presenti le murature perimetrali, le strutture orizzontali e di copertura in grado di assolvere le loro funzioni di delimitazione, sostegno e protezione.

Gli edifici parzialmente crollati, indipendentemente dalla zona in cui si trovano, potranno essere ristrutturati esclusivamente nel caso in cui siano presenti elementi strutturali tali che si possa chiaramente individuare, anche tramite documentazione catastale e fotografica dello stato di fatto, la consistenza dell'edificio.

Gli edifici eventualmente crollati, o seriamente danneggiati nelle parti strutturali fondamentali, per cause accidentali potranno essere ristrutturati nel rispetto delle presenti norme e di quelle urbanistiche vigenti.

[...] *

Si considerano comunque esistenti gli edifici demoliti in conseguenza di Ordinanza Sindacale emessa a seguito dell'evento sismico del 06/04/2009. In tal caso il tecnico abilitato, all'atto della presentazione dell'istanza, deve attestare la volumetria esistente mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico; per volumetria e superficie complessiva si intendono quelle calcolate secondo i criteri ed i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di **Poggio Picenze**.

Per volumetrie legittimamente esistenti si intendono quelle legittime o legittimate attraverso procedure di sanatoria, rilascio di condono edilizio, ovvero oggetto delle procedure di cui all'art. 85 della L.R. 26 aprile 2004, n.15 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)" e ss.mm. e ii., nonché quelle autorizzate da ulteriori titoli edilizi o edificate in epoca in cui non era necessario munirsi di titoli edilizio abilitativo, quali risultanti da perizia asseverata da un tecnico abilitato.

Le volumetrie degli edifici esistenti devono intendersi volumetrie utili da computarsi vuoto per pieno prendendo a riferimento tutto l'immobile fuori terra oggetto d'intervento.

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

In tal caso gli edifici possono subire trasformazioni e modifiche per essere adeguati alle normative vigenti in materia nonché per essere adeguati alle destinazioni d'uso di zona, nel rispetto dei requisiti di igiene e salubrità di cui alle vigenti leggi statali e regionali.

In ogni caso, per gli edifici rurali legittimamente esistenti (ex case coloniche e relative pertinenze), localizzati in zona agricola da oltre 20 anni dalla data di adozione del P.R.G. e ad esclusione di quelli realizzati ai sensi della LR 18/83 e s.m.i., per i quali si applicano le disposizioni contenute nella citata legge, al fine di garantire il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio, nonché la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme edilizie, di sicurezza, igienico sanitarie e sul contenimento del consumo energetico, sono ammessi cambi destinazione d'uso verso le seguenti attività:

- *Residenziale;*
- *Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e attività ricreative.*

*L'approvazione dell'intervento è sottoposta alla valutazione positiva dell'Ufficio Tecnico comunale che si esprime con parere vincolante sull'attuabilità dell'intervento rispetto all'urbanizzazione dell'area e previa corresponsione del contributo di costruzione dovuto.***

Fermo restando il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, e di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, gli edifici oggetto di totale demolizione per gli effetti del sisma del 2009, anche al fine di riqualificare gli interventi di ricostruzione, possono essere ricollocati all'interno dell'originario lotto di pertinenza del fabbricato demolito e/o di proprietà, nel caso in cui tale immobile di proprietà sia comunque adiacente al lotto originario, anche con modifica di sagoma e/o attraverso la realizzazione di più edifici fermo restando la complessiva volumetria originaria.

In tutte le Zone di Piano per gli edifici esistenti si applicano inoltre le disposizioni di cui alla L.R. 15/10/2012 n.49 come modificata ed integrata dalla L.R. 18/12/2012 n.62, nei limiti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale vigente.

ART. 45 - INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI SITUATI IN AREE ASSOGGETTATE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO IN ASSENZA DEL MEDESIMO

Fatte salve le specifiche disposizioni contenute nella normativa relativa a ciascuna zona, negli edifici residenziali situati in area assoggettate a Intervento Urbanistico Preventivo [...] * in assenza di questo è consentito il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

In detti edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e di risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia [...];*
- d) disposizioni di cui alla L.R. 15/10/2012 n.49 come modificata ed integrata dalla L.R. 18/12/2012 n.62 e successive modifiche ed integrazioni [...];*
- e) rilocalizzazione di fabbricati, finalizzata a riposizionare edifici situati in zone non idonee sotto il profilo idrogeologico

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

(di cui al comma 7 del precedente art. 3), fermo restando che la rilocalizzazione deve avvenire nell'ambito della medesima proprietà e nella misura strettamente necessaria ad adeguarsi alle norme previste dal P.R.G. e dai Piani predisposti dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli operanti sul territorio comunale. Tale possibilità non esclude la partecipazione alla formazione del prescritto piano attuativo, anche al fine della cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie e la partecipazione agli oneri del piano stesso;

f) [...];*

g) interventi edilizi, disposizioni e incentivi edilizi in genere, previsti dalle leggi regionali vigenti. *

ART. 46 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli volti alla formazione di cortili e giardini, o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, escluse le lavorazioni indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno strumentali all'attività delle coltivazioni.

[...] * E' possibile realizzare riempimenti a confine con strade o lotti limitrofi fino ad un'altezza di cm 50 senza che questi costituiscano distanza [...].* L'altezza delle recinzioni a confine di strade e lotti, i cui limiti sono prescritti **nell'art.30 delle presenti NTA**,* in tal caso (realizzazione di riempimenti a confine con strade o lotti limitrofi fino ad un'altezza di cm 50) comprende anche la parte avente funzione di muro di sostegno.

ART. 47 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Per l'intervento di demolizione si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata inidoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le modalità previste dallo strumento di pianificazione generale comunale.

Lo stato di consistenza dell'edificio da demolire deve risultare da atto notorio o da dichiarazione sostitutiva resa nelle forme di legge dal proprietario mediante preventivo rilievo grafico e fotografico.

ART. 48 - INTERVENTI DI MODIFICA DI DESTINAZIONI D'USO

Sono di modifica di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque variazione della destinazione d'uso di unità edilizia o di parte di unità stessa.

[...] Il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi è disciplinato, oltre che dalle presenti norme, dalla normativa statale e regionale vigente in materia. Tra le leggi regionali si citano tra le altre, la LR 49/12 e s.m.i. e la LR 40/17 e s.m.i.

Il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del DPR 380/01, configura un mutamento d'uso urbanisticamente rilevante assoggettato a permesso di costruire. Negli edifici esistenti è

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

sempre ammissibile la modifica di destinazione d'uso per essere adeguati alle prescrizioni delle relative zone di PRG.

Per destinazione d'uso di un edificio si intende quella prevalente stabilita dal titolo edilizio rilasciato e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. *

ART. 49 - INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla riproduzione di distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano:

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole di diversa natura.

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)*

CAPO V - DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI ZONA

ART. 50 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA DISCIPLINA

La disciplina del territorio comunale è riportata negli elaborati della serie “P – Programmazione delle scelte” e consegue all’articolazione del territorio comunale di seguito illustrata.

È stato individuato, ai fini del sistema insediativo, il **PAESAGGIO URBANIZZATO E SEMI-URBANIZZATO**, il quale comprende sia il tessuto insediativo strutturato, a prevalente destinazione residenziale, ma al cui interno vi sono, inoltre, attività e servizi complementari alla residenza; sia quelle parti del territorio comunale già parzialmente trasformate e strutturate, suscettibili di una migliore caratterizzazione della struttura insediativa in relazione alle esigenze di riqualificazione urbanistica e ambientale e di valorizzazione del territorio ai fini dello sviluppo.

All’interno di tale macro-ambito sono state individuate, con relativi sotto-ambiti, anche le parti del territorio destinate ad attività produttive.

Il **PAESAGGIO RURALE APERTO** comprende gli ambiti a carattere agricolo di valore ecoambientale e quelli a carattere agricolo ordinario, nonché gli aggregati edilizi prevalentemente residenziali che nel tempo si sono insediati nel campo aperto.

Sono stati altresì individuate le **ATTREZZATURE E SERVIZI**, che concorrono alla definizione degli standard urbanistici; il **SISTEMA DELLA MOBILITÀ**, individuando gli spostamenti su gomma e su ferro; ed il **SISTEMA STORICO INSEDIATIVO**, il quale mette in evidenza il tracciato storico del Regio Tratturo L’Aquila-Foggia.

Infine il **Piano**, con riferimento alle peculiarità del territorio comunale, propone alcune **LIMITAZIONI DI UTILIZZO** riferite ad aspetti strutturali di tutela o relative allo stato di fatto e di diritto.

L’articolazione della **zonizzazione** delineata nella tavola di **zonizzazione** del **PRG**, è quindi la seguente:

▪ ***Paesaggio urbanizzato e semi-urbanizzato (urbano, perturbano e marginale):***

Perimetro Piano di Ricostruzione (*Accordo di Prog. art. 14 bis L. 77/2009 - art.67 quinquies L. 134/2012*)

Zona A - Conservazione del Centro Storico

Zona B1 - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato

Zona B2 - Completamento rado del tessuto urbano

Zona Bp - Area PEEP

Zona C – Integrazione del tessuto periurbano

Area moduli MAP

Zona D - Produttiva già programmata (*Area PIP*)

Zona D1 - Produttiva industriale ed artigianale in ambito urbano

Zona D2 - Produttiva/estrattiva (*area estrattiva della pietra bianca*)

Zona T – Turistica ricettiva

▪ ***Paesaggio rurale aperto (insediamenti extraurbani, campo aperto):***

Zona AE - Aggregati edilizi in campo aperto

Zona E - Agricola ordinaria

Zona ET - Agricola di tutela paesaggistica

Zona EF - Agricola fluviale

Zona EI –Verde vivo infraurbano

Zona ES - Agricola di salvaguardia periurbana

Zona EV - Agricola di valore storico/ambientale

▪ **Attrezzature e servizi:**

Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico

Zona F2 - Attrezzature di interesse sociale e territoriale

Zona F3 - Attrezzature cimiteriali

Zona F4 - Attrezzature eco-ambientali e tecnologiche (*isola ecologica, depuratore, serbatoi, ecc.*)

Zona F5 - Attrezzature fieristiche e terziario per la valorizzazione del prodotto escavivo

Zona Ra - Riqualificazione ambientale cave dismesse

Parco archeologico/artistico (*Parco Urbano artistico-archeominerario della Pietra Bianca di Poggio Pienze*)

▪ **Limitazioni di utilizzo:**

Fascia di rispetto arretramento ferroviario (*DPR 753/1980*)

Fascia di rispetto depuratore

Fascia di rispetto cimiteriale

Fascia di rispetto RD 523 /1904, art.96 (10mt)

Vincolo idrogeologico

Elettrodotto

▪ **Sistema della mobilità:**

Strada statale n. 17

Rete ferroviaria Sulmona-Terni

Viabilità di progetto

▪ **Sistema storico insediativo:**

Viabilità storica (*Regio Tratturo L'Aquila-Foggia*)

ART. 51 - CARATTERE VINCOLANTE DELLE DESTINAZIONI D'USO

La **destinazione d'uso** dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento urbanistico preventivo che nei progetti di intervento edilizio diretto, in conformità alle prescrizioni di cui alle presenti Norme.

Per ogni zona o fondo lo strumento urbanistico stabilisce una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non sono consentite destinazioni d'uso differenti da quelle indicate, salvo quanto previsto all'ultimo comma del presente articolo.

Le destinazioni d'uso delle varie zone non pregiudicano le imposizioni di eventuali vincoli e servitù previsti dalle leggi vigenti a protezione di cimiteri, elettrodotti, falde freatiche, acquedotti, monumenti, ecc..

Oltre alla funzione specifica di zona sono ammesse nelle varie zone attività aventi carattere di servizio o attinenza con le zone stesse sulla base delle indicazioni contenute negli articoli delle presenti Norme.

Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia. L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazione d'uso corrispondente. La destinazione d'uso fa parte dei caratteri costruttivi soggetti a Permesso di Costruire, a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), a Comunicazioni di Inizio Lavori (C.I.L.) ed a Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI

ART. 52 - TIPOLOGIA DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono comprese nelle zone omogenee "A", "B", "C" così come definite dall'art. 2 del D.M. 02/04/1968, n. 1444. Esse sono destinate prevalentemente alle residenze ed ai servizi ad esse connessi.

In tale categoria sono comprese tutte le zone completamente o parzialmente urbanizzate e da urbanizzare, nelle quali sia prevista nel presente P.R.G. la completa definizione.

In tali zone sono compresi:

- Zona A - Conservazione del Centro Storico
- Zona B1 - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato
- Zona B2 - Completamento rado del tessuto urbano
- Zona Bp - Area PEEP
- Zona C – Integrazione del tessuto periurbano
- Area moduli MAP

ART. 53 - ATTIVITÀ AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza ed alle attività di servizio classificate come complementari alla residenza [...].*

Nelle zone residenziali, sono compatibili le seguenti attività:

- ***strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere (Bed e breakfast, ostelli per la gioventù, foresterie) e attività ricreative;***
- ***attività commerciali (esercizi di vicinato; pubblici esercizi quali bar, caffè, pizzerie, ecc.);***
- ***Attività artigianali non moleste, artigianato di servizio;***
- ***Attività direzionali (banche, poste, uffici della pubblica amministrazione, assicurazioni, uffici privati e studi professionali;***

E' sempre consentito il cambio destinazione d'uso dei piani terra degli edifici, i quali possono essere destinati, oltre alla residenza e accessori per la residenza (fondaci, magazzini, scale, ripostigli, legnaie), anche ad attività commerciali, ricreative/ricettive, direzionali, artigianali, purché non moleste e antigiuridiche; sono comunque escluse le attività e le destinazioni d'uso a servizio della zootecnia, raccolta, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, nonché attività artigianali moleste e/o incompatibili con il carattere residenziale della zona omogenea.

L'altezza minima dei locali adibiti ad attività commerciali o artigianali è pari a 3,00 metri. Per le altre destinazioni d'uso, l'altezza minima dei locali è pari 2,70 metri.

Nei locali seminterrati ed interrati, è possibile svolgere attività commerciali e/o artigianali di cui sopra, a condizione che tali locali abbiano un'altezza pari almeno a 3,00 metri e nel rispetto di tutte le norme vigenti in

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

materia di sicurezza e igienico sanitarie.*

In tale classificazione rientrano tutte le attività che costituiscono l'indispensabile completamento degli insediamenti abitativi e che comprendono attività a carattere prevalentemente commerciale (a) [...], turistiche di tipo ricettivo b), prevalentemente artigianale (c), misto (d) e a carattere direzionale (e) come sotto specificato:

- a. negozi e pubblici esercizi: farmacie, chioschi, negozi di giornali e tabaccherie;
- b. pensioni, locande e affittacamere a gestione familiare;
- c. servizi per l'igiene e la pulizia: parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, ambulatori, artigianato di servizio del tipo non molesto; decoratori, idraulici, restauratori, elettricisti, legatorie, copisterie, ecc.;
- d. caffè, bar, pasticcerie, panetterie, gelaterie, trattorie, ristoranti, locande;
- e. uffici di quartiere, sedi di partiti politici, associazioni, uffici postali, enti regionali o provinciali, enti per la distribuzione dell'energia e delle telecomunicazioni, agenzie di assicurazione e agenzie bancarie.

Le attività elencate ed altre aggregabili per analogia sono insediabili in tutte le zone in cui è consentita la vendita al dettaglio. L'insediamento di eventuali attività rumorose sarà consentito in quei casi in cui la localizzazione non dia luogo a disturbo per gli insediamenti attigui.

Da queste zone sono pertanto esclusi: locali per spettacolo, grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Da tali zone sono esclusi: manufatti a carattere provvisorio, anche se prefabbricati, industrie, laboratori artigianali con macchinario che produca rumore e/o odore molesto, mattatoi, stalle, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per l'artigianato molesto dovrà essere previsto il progressivo decentramento dal Centro Storico, nelle aree indicate per questa funzione del P.R.G., in corrispondenza con la progressiva attuazione del Piano delle Aree produttive.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq di superficie edificabile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 decibel), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo e non rappresentino una superficie edificabile complessiva superiore al 20% della superficie dell'intero intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione.

Tutti gli interventi che comportano un incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici, di cui al DM 1444/68;

L'amministrazione comunale, tramite un apposito regolamento, disciplinerà gli interventi edilizi soggetti alla verifica degli standard e la relativa cessione o monetizzazione degli stessi.*

ART. 53 BIS - AMBITO DEL PIANO DI RICOSTRUZIONE *

In tale Zona il Piano si attua conformemente alle disposizioni del Piano di Ricostruzione del Centro Storico (Accordo di Prog. art. 14 bis L. 77/2009 - art.67 quinquies L. 134/2012), avente portata e valore di Piano di Recupero di cui alla Legge n. 457/78, che si intendono identicamente recepite nel presente articolo ivi comprese eventuali successive varianti.

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

L'ambito del Piano di Ricostruzione è individuato negli elaborati grafici del PRG con perimetro marrone tratteggiato.

*Tale perimetro contiene sia la zona storica vera e propria, definita ZONA A del CENTRO STORICO (Zona A, ai sensi del DM 1444/68), sia altre zone di non rilevante interesse storico e/o trasformate da successivi processi di sostituzione, ricomprese nella ZONA B1 - RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (Zona B, ai sensi del DM 1444/68).**

ART. 54 - ZONA A: CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO

La conservazione e la riqualificazione della Città storica sono tra gli obiettivi principali su cui si fonda il PRG.

A tale fine il **Piano Regolatore Generale** individua la "**Zona A - Conservazione del Centro Storico**" coincidente con i due nuclei storici di **Poggio Picenze**, per la quale le previsioni sono volte ai seguenti obiettivi: *conservazione, restauro e valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'antico abitato, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, nonché recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo ai fini del miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale.*

In tale Zona il **Piano** si attua conformemente alle disposizioni del **Piano di Ricostruzione del Centro Storico** (Accordo di Prog. art. 14 bis L. 77/2009 - art.67 quinquies L. 134/2012), avente portata e valore di Piano di Recupero di cui alla Legge n. 457/78, che si intendono identicamente recepite nel presente articolo ivi comprese eventuali successive varianti. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del **D.L.gs. n. 42/2004** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e di quelle, laddove applicabili, del **D.L.gs. n. 50/2016, art. 25** (Verifica preventiva dell'interesse archeologico) e comunque secondo quanto riportato dall'art. 30 della **L.R. n. 18/1983** e ss.mm. e ii..

ART. 55 - ZONA B1: RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La **Zona B1** comprende il tessuto consolidato del centro urbano nella parte avente un impianto definito e riconoscibile e una densità insediativa più elevata, per la quale si prevedono prioritariamente *interventi di recupero, ristrutturazione e riqualificazione architettonica ed urbanistica, nonché di completamento marginale dell'edificato e degli spazi pubblici esistenti.*

[...] Negli edifici o parti di essi, ricompresi in tale Zona, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 ss.mm. ii., fatto salvo gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del Piano di Ricostruzione, per i quali si applicano le prescrizioni contenute nelle NTA allegate al predetto Piano.*

I predetti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sono consentiti mediante intervento diretto.**

Gli interventi di nuova costruzione si attuano mediante intervento edilizio diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art. 28bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la realizzazione e cessione

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

gratuita di aree per gli standards urbanistici nella misura di 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi). La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'It di Zona.

A scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, il titolare del Permesso di Costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.18 delle NTA;

*In alternativa alla cessione gratuita di aree per gli standard urbanistici è consentita la monetizzazione degli stessi, in applicazione del regolamento comunale vigente in materia. Per aree a Standard aventi superfici inferiori a 100 mq, è consentita esclusivamente la monetizzazione degli stessi, considerato l'inopportunità e la non convenienza per l'amministrazione comunale ad acquisire tali aree per la loro esigua dimensione che non risponde a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione.***

Gli **indici** di riferimento per l'attuazione della presente **Zona B1** sono i seguenti:

It= 1,55

H = 10,50 mt. (o media preesistente al contorno)

Df= 10 mt. (per pareti finestrate)

Dc = 5 mt. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.28 delle presenti **NTA**

Lotto minimo di intervento: 400 mq.**

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri **Df** e **Dc** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso è previsto un mix funzionale (residenziale/extraresidenziale) al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: *residenza, **ricettivo**,* commercio (coerentemente con la programmazione commerciale di cui alla L.R. 23/2018), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.*

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale o dall'uso agricolo a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

Nelle aree per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino** prevede una classe elevata o molto elevata di rischio e/o di pericolosità si applicano le disposizioni di cui all'**art. 22** delle presenti **Norme Tecniche di Attuazione**.

ART. 56 - ZONA B2: COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO URBANO

Tale Zona comprende quella parte del tessuto urbano consolidato che presenta un impianto meno definito e una densità insediativa più bassa.

Per tale Zona si prevedono prevalentemente interventi di ristrutturazione e completamento del tessuto insediativo per

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

meglio definire un disegno organico dell'abitato e i relativi margini di questo rispetto agli altri ambiti urbani e alle frange periurbane.

In particolare, si prevede il completamento e la densificazione dell'ambito mediante entità spaziali e volumetriche finalizzate a migliorare le condizioni complessive dell'esistente, in uno con il pieno utilizzo del patrimonio esistente.

Gli interventi di nuova costruzione si attuano mediante intervento edilizio diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art. 28bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la realizzazione e cessione gratuita di aree per gli standards urbanistici nella misura di 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi). La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'It di Zona.

A scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, il titolare del Permesso di Costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.18 delle NTA; In alternativa alla cessione gratuita di aree per gli standard urbanistici è consentita la monetizzazione degli stessi, in applicazione del regolamento comunale vigente in materia. Per aree a Standard aventi superfici inferiori a 100 mq, è consentita esclusivamente la monetizzazione degli stessi, considerato l'inopportunità e la non convenienza per l'amministrazione comunale di acquisire tali aree per la loro esigua dimensione che non risponde a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione.**

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente **Zona B2** sono i seguenti:

It = 1,10 mc/mq

H = 10,50 mt. (o media preesistente al contorno)

Df = 10 mt. (per pareti finestrate)

Dc = 5 mt. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.28 delle presenti **NTA**

Lotto minimo di intervento: 400 mq.**

In questa sottozona sono consentiti interventi diretti per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii..*

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri **Dc** e **Ds** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

Per le destinazioni d'uso si prevede un mix funzionale (residenziale/extraresidenziale), al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale o dall'uso agricolo a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

Le aree scoperte non destinate ad usi pubblici saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

Nelle aree per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino** prevede una classe elevata o molto elevata di rischio e/o di pericolosità si applicano le disposizioni di cui all'**art. 22** delle presenti **NTA**.

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

ART. 57 - ZONA BP: AREA PEEP

Le planimetrie di Piano individuano, nell'ambito degli insediamenti destinati all'edilizia residenziale, gli insediamenti di **Edilizia Residenziale Pubblica** ai sensi della **Legge n. 167/62 e ss.mm. e ii.**

In queste zone il Piano si attua mediante *Intervento Urbanistico Preventivo* di cui all'art. 24 della L.R. n. 18/1983.

È possibile realizzare interventi di **Edilizia Economica e Popolare** predisponendo programmi costruttivi che rispettino quanto disposto dalle leggi vigenti statali e regionali sull'edilizia residenziale pubblica.

I soggetti abilitati possono essere cooperative edilizie, imprese che realizzino edilizia convenzionata.

Valgono, in questo caso, le disposizioni vigenti in materia di acquisizione delle aree se i soggetti abilitati ne facessero richiesta all'amministrazione comunale.

I programmi costruttivi e i progetti relativi ad interventi di edilizia economica e popolare dovranno essere dotati di convenzione stipulata mediante atto d'obbligo regolarmente trascritto e registrato nei modi di legge.

ART. 58 - ZONA C: INTEGRAZIONE DEL TESSUTO PERIURBANO

Tale Zona comprende parti del territorio periurbano individuate per l'integrazione del tessuto insediativo, tanto mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature quanto attraverso la nuova edificazione a carattere plurifunzionale.

Gli interventi si attuano con le seguenti modalità:

- a) per superfici di intervento maggiori di mq. 8.000: mediante Piano di Lottizzazione convenzionato (P.d.L. art. 39 delle presenti Norme);
- b) per superfici di intervento maggiori di mq. 5.000 e fino a mq. 8.000: tramite Progetto Esecutivo Urbanistico convenzionato (P.E.U. di cui all'art. 35, lett. c), delle presenti Norme);
- c) per superfici di intervento inferiori a mq. 5.000: intervento edilizio diretto convenzionato (artt. 37 e 38 delle presenti Norme e art.28-bis D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.).

Gli **indici** di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

It = 0,90 mc/mq **

H = 10,50 mt. **

Df = 10 mt. (per pareti finestrate)

Dc = 5 mt. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.28 delle presenti NTA

Aree a standard urbanistici =12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi)

La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'**It** di Zona.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire anche per sub-ambiti aventi superficie territoriale minima pari a 4.000 mq, purché tali comparti siano liberi ed accessibili. L'approvazione dell'intervento è sottoposta alla valutazione positiva dell'Ufficio Tecnico comunale che si esprime con parere vincolante sull'attuabilità dell'intervento rispetto all'urbanizzazione dell'area ed all'attuabilità delle restanti aree della medesima zona. In questa zona non è ammissibile la monetizzazione degli standard. **

**** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: *residenza, commercio (coerentemente con la programmazione commerciale di cui alla L.R. 11/2008), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.*

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

I perimetri degli interventi attuativi di iniziativa privata di cui ai precedenti punti a) e b) (P.d.L. e P.E.U.), possono includere anche aree contermini a destinazione agricola o a fasce di rispetto, utilizzabili per sistemazioni esterne accessorie (parchi, giardini, percorsi pedonali, e simili) atte a conseguire una migliore qualità insediativa e/o un migliore inserimento degli interventi attuativi nel contesto. Resta fermo che la potenzialità edificatoria è data dall'applicazione dell'indice di cui innanzi alle sole aree classificate in Zona C. *

ART. 58 BIS - ZONA C1 ***

Tale zona si attua mediante Piano di Lottizzazione convenzionato (P.d.L art. 39 delle presenti Norme);

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

It = 0,35 mc/mq

H = 7,50 mf.

Df = 10 mt. (per pareti finestrate)

DC = 5 mt. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art28 delle presenti NTA

Aree a standard urbanistici =12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi)

La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'It di Zona.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con la programmazione commerciale di cui alla L.R. 11/2008), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

In questa zona non è ammissibile la monetizzazione degli STANDARD.***

* adeguato in sede di osservazioni

*** adeguato alla delibera di C.C. n.41 del 02/11/2023 (cfr. Osservazione n.6 - Prot. 3091 del 23.12.2020 e Prot. 849 del 01.04.2021)

ART. 59 - AREA MODULI MAP

La Zonizzazione di Piano perimetra le aree di allocazione dei moduli MAP a seguito dell'emergenza post-sisma.

Tali aree sono soggette a riqualificazione e ristrutturazione urbanistica secondo gli specifici programmi del Comune in coerenza con la zonizzazione urbanistica impressa alle aree dal presente PRG.

Sono sempre ammissibili interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3, comma 1 del DPR 380/01 e s.m.i.**

ART. 60 - ZONA D: PRODUTTIVA GIÀ PROGRAMMATA (AREA PIP)

[...] La presente Zona D si attua conformemente al Piano di Insediamenti Produttivi definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 14.11.2016, ai cui contenuti si rimanda integralmente.*

ART. 61 - ZONA D1: PRODUTTIVA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE IN AMBITO URBANO

La **Zona D1** riguarda aree specificatamente riservate ad impianti produttivi con destinazione prevalentemente industriale/artigianale, collocati in ambito urbano, per i quali è previsto il mantenimento ed il consolidamento di usi e destinazioni compatibili con la vocazione attuale.

L'adeguamento alle previsioni del presente PRG avviene mediante intervento edilizio diretto previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di seguito indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, previa ricognizione delle dotazioni già soddisfatte. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'indice territoriale di zona.

Sono consentite destinazioni d'uso artigianali e terziarie, nonché spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), strutture polifunzionali e mense pluriaziendali al servizio dell'area.

Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05.09.1994.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

Ut = 0,80 mq/mq

Rc = 0,50 mq/mq max (riferito ai lotti fondiari produttivi)

H = 12,00 m

Df = 10 mt. (per pareti finestrate)

Dc = 5 m.

Ds = si applica l'art.28 delle presenti **NTA**

Aree a standard: come da DM 1444/68, art.5.

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

ART. 62 - ZONA D2: PRODUTTIVA/ESTRATTIVA (AREA ESTRATTIVA DELLA PIETRA BIANCA)

Tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale vi è quello della valorizzazione della risorsa locale "Pietra Bianca" nell'ottica del recupero di un'attività lavorativa alla base della storia locale.

Saranno introdotti sistemi produttivi industriali per lo sfruttamento delle risorse naturali disponibili, attraverso l'escavazione della *pietra bianca* nei depositi già sfruttati in passato, permettendo una successiva produzione in laboratorio di elementi finiti.

La coltivazione della cava sarà sviluppata in accordo a quanto indicato alle caratteristiche della pietra, come indicato dallo studio geologico, in modo da favorire il miglior utilizzo dei blocchi estratti, limitando nel contempo gli scarti.

L'attività estrattiva è regolata dalla L.R. n.54/83, e s.m.i. e dalle L.R. n.48/86, L.R. n.67/87, L.R. n.57/88, L.R. n.78/89.

Lo svolgimento dell'attività estrattiva, nel rispetto della legislazione vigente di settore e nelle more dell'approvazione del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.), resta consentito anche nelle altre zone urbanistiche del territorio comunale, oltre alla zona D2, ferma restando la preventiva acquisizione dell'autorizzazione regionale e dei pareri favorevoli degli altri enti ed organi preposti. *

ART. 63 - ZONA T: TURISTICA RICETTIVA

Tale Zona comprende aree destinate alla riqualificazione e valorizzazione urbanistica e ambientale anche mediante la previsione di insediamenti turistici e relative attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso la formazione di un **Piano Attuativo** avente valore e portata di **Piano per gli Insediamenti Produttivi a carattere turistico** di cui alla **Legge n. 865/1971, art. 27**.

Il **Piano Attuativo** per le aree ricadenti nelle perimetrazioni di Rischio e/o Pericolosità dell'Autorità di Bacino competente, valuterà le potenzialità edificatorie per le singole microzone ed in ogni caso i relativi pesi urbanistici.

Gli **indici** di riferimento per l'attuazione della presente **Zona T** sono i seguenti:

It = 0,90 mc/mq

Rc= 0,40 max

H = 7,50 mt.

Sp= 1 mq/10 mc

Dc = 5 mt. (o a confine per pareti non finestate)

Ds = si applica l'art.28 delle presenti **NTA**

Il parametro **Df** (*distanza tra le fronti*) sarà disciplinato dai **Piano Attuativo** in uno con le previsioni planovolumetriche.

Almeno il 60% della superficie non coperta dagli edifici dovrà essere sistemata a verde attrezzato.

Le aree a parcheggio dovranno essere preferibilmente pavimentate con elementi permeabili.

Fino alla approvazione dei **Piani Attuativi**, potranno essere eseguiti solo gli interventi edilizi di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 3 del **D.P.R. n.380/2001** e ss.mm. e ii..

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punti 10 e 11 (prot. 32/2021)

ART. 64 - ZONA AE: AGGREGATI EDILIZI IN CAMPO APERTO

La **Zona AE** comprende i nuclei e gli aggregati sviluppatasi nei contesti agricoli in forma compatta o arteriale lungo la viabilità territoriale locale.

Per tali aggregati il Piano prevede quali obiettivi la riqualificazione dell'esistente mediante la ristrutturazione delle volumetrie esistenti, nonché la realizzazione di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti, nonché di servizi privati finalizzati al miglioramento della qualità insediativa (*commercio di vicinato, uffici privati*) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza allo scopo di perseguire una migliore qualità di tali insediamenti.

Al predetto fine è ammissibile, in sede di interventi di ristrutturazione edilizia, l'ampliamento per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria legittimamente esistente.

L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, è consentita nell'ambito dell'edilizia rurale esistente e segue la disciplina e le finalità contenute nelle relative normative regionali.

Per l'edificazione strettamente connessa alla conduzione agricola del fondo si applica la disciplina della **Zona E**.

Per gli edifici di cui al presente articolo, localizzati in zona agricola da oltre 20 anni dalla data di adozione del P.R.G. e ad esclusione di quelli realizzati ai sensi della LR 18/83 e s.m.i., per i quali si applicano le disposizioni contenute nella citata legge, al fine di garantire il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio, nonché la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme edilizie, di sicurezza, igienico sanitarie e sul contenimento del consumo energetico, sono ammessi cambi destinazione d'uso verso le seguenti attività:

- ***Residenziale;***
- ***Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e attività ricreative.***

L'approvazione dell'intervento è sottoposta alla valutazione positiva dell'Ufficio Tecnico comunale che si esprime con parere vincolante sull'attuabilità dell'intervento rispetto all'urbanizzazione dell'area e previa corresponsione del contributo di costruzione dovuto.**

ART. 65 - ZONA E: AGRICOLA ORDINARIA

La **Zona E** è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto.

L'edificabilità del territorio rurale sia per la costruzione di edifici residenziali sia per i manufatti connessi alla conduzione del fondo, è disciplinata dalla L.R.18/1983 e s.m.i. recepita dalle presenti Norme Tecniche di attuazione del PRG.

[...] *

Per favorire la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo, è consentito il recupero, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia dei preesistenti manufatti, senza aumento del carico insediativo.

Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici e/o borghi rurali, limitando il consumo di suolo, sono altresì consentiti i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute e/o degli edifici nei limiti della volumetria

**** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco**

*** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)**

complessiva preesistente, la cui preesistenza dovrà essere adeguatamente documentata.

La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (quali le aree forestali e le praterie ad elevato valore ecologico), la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie minima alla quale applicare gli indici relativi all'edificabilità delle sole pertinenze agricole.

E' inoltre prescritta la salvaguardia dei manufatti tipici e delle testimonianze della cultura contadina, delle sistemazioni idraulico-agrario e forestali caratteristiche, nonché gli elementi con funzione di connessione ecologica (siepi, filari arborei, esemplari arborei isolati o secolari).

Le attività agrituristiche e le relative attrezzature, e le attività ricettive, sono consentite nell'ambito della edilizia rurale esistente.

E' altresì consentita la realizzazione di impianti serricoli, ai sensi dell'art.71 della L.R.18/1983 e ss.mm. e ii., e della viabilità interpodereale, secondo progetti redatti nelle scale adeguate e che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Per lo smaltimento dei reflui derivanti dalla conduzione dei fondi e dagli scarichi civili vale quanto prescritto dalle norme vigenti, con particolare riferimento al **D.L.gs. n. 152/2006** e ss.mm. e ii..

Laddove non espressamente riportato nella LR 18/1983 e s.m.i., si applicano i seguenti parametri edilizi:

***H = 7,50 m. (per sole residenze rurali)
20 m. max (per manufatti connessi alla conduzione del fondo in funzione dell'impianto)***

Df = 10,00 m (o in aderenza)

Dc = 5,0 m (o a confine per pareti non finestate)

Ds = si applica l'art.28 delle presenti NTA *

[...] *

ART. 66 - ZONA ET: AGRICOLA DI TUTELA PAESAGGISTICA

Tale Zona, riguarda aree sottoposte a particolare tutela per realizzare zone di rispetto ambientale, destinate alle attività agricole e agroforestali tradizionali ed, in generale, alle attività di cui al Programma di Sviluppo Rurale, purché senza realizzazione di volumetrie.

Non è consentita la nuova edificazione a scopo abitativo, mentre è comunque consentita, previo relativo atto abilitativo, la realizzazione di gazebi, chioschi, nonché la sistemazione delle aree a verde con relative attrezzature.

Sono altresì consentiti gli interventi atti a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a mitigare il rischio derivante dalle condizioni idro-geomorfologiche del territorio, nel rispetto delle disposizioni della competente Autorità di Bacino.

ART. 67 - ZONA EF: AGRICOLA FLUVIALE

Tale Zona, è assoggettata a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e per favorirne una utilizzazione che rispetti la morfologia del suolo, la vegetazione, le caratteristiche bio-climatiche dell'habitat e le condizioni idro-

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

biologiche, e riguarda il paesaggio fluviale e agrario contermini all'alveo del *Fiume Aterno*.

Attraverso la redazione di un **Piano Attuativo**, avente valore e portata di **Piano Particolareggiato**, si definirà la disciplina d'uso ed i parametri di riferimento per gli interventi, i criteri e le modalità di gestione, l'identificazione e la catalogazione del paesaggio e delle sue componenti fluviali, agrarie e forestali, nonché definire livelli percettivi del paesaggio stesso e fornire un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale finalizzati anche alla fruizione controllata (*naturalistica, escursionistica, ricreativa, ecc.*), in coerenza con la pianificazione sovraordinata, anche di settore.

Il **Piano Attuativo** dovrà essere redatto nel pieno rispetto della pianificazione sovraordinata anche di settore (*PTCP, pianificazione dell'Autorità di Bacino*).

La **Zona EF** è quindi destinata alla creazione di un *Parco fluviale*, finalizzato a:

- *la permanenza e il miglioramento delle condizioni di biodiversità;*
- *la promozione e l'incentivazione della produzione agricola biologica e la tutela delle colture tradizionali e di quelle connesse ad una condizione di elevata biodiversità;*
- *la salvaguardia dei valori del paesaggio agrario ed il recupero delle matrici storiche (centuriazioni, canalizzazioni, reticolo idrografico);*
- *la fruizione sociale, configurando il parco sia come dotazione territoriale, che amplia l'offerta di servizi per il tempo libero, sia come elemento che struttura ed organizza in sistema l'insieme di attrezzature e servizi collettivi di interesse sovracomunale dell'area.*

ART. 68 - ZONA EI: VERDE VIVO INFRAURBANO

Tale Zona individua gli spazi a verde residuali, anche qualora ad uso agricolo, attigui al tessuto urbanizzato, per i quali si prevede la conservazione a verde vivo o ad uso di coltivazione agricola ed il risanamento sia naturalistico che agrario, al fine di concorrere alla riqualificazione dell'ambiente urbanizzato e di fungere da filtro ecologico e paesaggistico.

Si prescrive l'utilizzo di materiali e tecniche tipici del paesaggio tradizionale rurale, ivi compreso, quando necessario e possibile, il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistiche, ed ogni altro intervento di riqualificazione anche a livello percettivo, nonché di mitigazione del paesaggio tra tessuto urbanizzato ed aree agricole mediante l'impianto di siepi ed alberature di specie vegetali autoctone.

Ai fini della salvaguardia della fascia periurbana e del miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame né l'ampliamento di impianti eventualmente esistenti.

Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: *stalle, porcilaie, pollai e simili*.

Sono sempre consentiti gli interventi di mitigazione ambientale e/o restauro identitario del paesaggio e la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo.

ART. 69 - ZONA ES: AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PERIURBANA

Le aree periurbane individuate quali aree **agricole di salvaguardia** del centro abitato sono assimilate alla disciplina della

Zona E - Agricola ordinaria, salvo quanto diversamente disposto nel presente articolo.

Ai fini della salvaguardia della fascia periurbana e del miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti esistenti ai fini della loro conservazione.

Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: *stalle, porcilaie, pollai e simili*.

È ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti purché utilizzati per la conduzione del fondo, anche mediante demolizione e ricostruzione senza incremento di volumetria se non per esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza sismica e comunque contenuto entro il limite volumetrico massimo del 10% della cubatura esistente e realizzabile esclusivamente da imprenditori agricoli professionali.

E' inoltre prevista la salvaguardia dei manufatti tipici e delle testimonianze della cultura contadina, delle sistemazioni idraulico, agrario e forestali caratteristiche, nonché gli elementi con funzione di connessione ecologica (*siepi, filari arborei, esemplari arborei isolati o secolari*).

ART. 70 - ZONA EV: AGRICOLA DI VALORE STORICO-AMBIENTALE

La **Zona EV** è finalizzata alla tutela e alla valorizzazione turistica ambientale di gran parte dell'ambito individuato dal "Piano Regionale Paesaggistico (PRP)" come "zona A2 – Conservazione Parziale" e in parte dell'area agricola posta a confine col Comune di Barisciano coesa all'ambito produttivo.

Detto ambito EV è interamente interessato dal tracciato del Regio Tratturo L'Aquila-Foggia (*Area Tratturale di cui alle L.R. 35/1986 e DM 20/03/1980*) nonché da limitate frange, nella parte sud, del "Parco Urbano artistico – archeominerario della Pietra Bianca di Poggio Picenze".

La predetta Zona EV è disciplinata come segue:

a) Per le parti della Zona EV ricadenti in "A2 Conservazione parziale" dal PRP si applica la disciplina del "Piano Regionale Paesaggistico (PRP)" (ambito fiume Aterno), di cui alle Norme di Attuazione del Parco, che si intendono qui riportate e trascritte;

b) Per le aree indicate come EV, a confine col Comune di Barisciano ed esterne al "Piano Regionale Paesaggistico", potranno prevedersi case rurali di forma tipologica unitaria (con abitazione e rustico in unico fabbricato), strettamente connesse alla conduzione dei fondi, ed unicamente per esigenze abitative dell'imprenditore agricolo secondo gli indici e i parametri già definiti per le Zona E dalle presenti Norme, nonché potranno inoltre prevedersi destinazioni d'uso legate alla ricettività, allo svago e al tempo libero attraverso iniziative compatibili con le finalità di tutela ambientale e valorizzazione turistica;

c) Per le parti di Zona EV incise dalle fasce tratturali - ovvero tracciato del tratturo e fasce di rispetto come indicato sugli elaborati grafici - sia ricadenti nel "Piano Regionale Paesaggistico (PRP)" sia nella parte esterna ad esso, si applicano le ulteriori direttive di seguito elencate:

1) tali zone sono finalizzate alla salvaguardia di specifiche emergenze storiche di rilievo archeologico e di manufatti vincolati ai sensi dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modifiche ed integrazioni;

2) sono quelle aree di eccezionale valore storico-archeologico, testimonianza di cultura e civiltà agricola e pastorale oltre che di organizzazione insediativa alla scala territoriale a dimensione geografica;

3) le suddette aree, per il particolare pregio paesistico ambientale necessitano di interventi di riqualificazione attraverso il recupero e la salvaguardia dei valori storici, insediativi, paesistici e culturali;

4) tali zone sono inedificabili e sono consentiti solo interventi di recupero e restauro conservativo sul patrimonio edilizio esistente;

5) l'attuazione degli interventi è diretta, attraverso il rilascio del Permesso di Costruire o S.C.I.A. o altro titolo abilitativo per interventi minori;

6) all'interno delle suddette zone sono ammesse solo operazioni di conservazione delle caratteristiche ambientali preesistenti. In esse sono consentite anche le attività di studio e ricerca finalizzate alla valorizzazione delle emergenze archeologiche;

7) tutti gli interventi che prevedono scavo di qualsivoglia genere, ivi compresi gli interventi di rimboschimento, dovranno essere sottoposti, previo invio del progetto relativo, all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo che:

- Valuterà la fattibilità delle opere;
- Potrà richiedere saggi archeologici preventivi;
- Detterà in esito ai saggi archeologici prescrizioni o modifiche ai progetti a tutela dei resti di interesse archeologico esistenti;
- Procederà, se del caso, all'applicazione di vincoli di inedificabilità.

ART. 71 - ZONA F1: ATTREZZATURE COMUNALI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

La **Zona F1** individua le aree destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto (*standards urbanistici*), così come previsti dal **D.M. n. 1444/68** e dalla relativa legislazione regionale.

Tali aree non comprendono quelle ulteriori da reperire all'interno delle Zone assoggettate a **Piano Attuativo**, né le ulteriori aree a standard pubblici il cui reperimento sia eventualmente previsto in altre Zone in sede attuativa, che

In tali zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto.

Sugli immobili ricompresi in Zona e ricadenti nel perimetro del **Piano di Ricostruzione del Centro Storico**, avente portata e valore di Piano di Recupero di cui alla Legge n. 457/78, gli interventi si attuano mediante quanto riportato nelle **NTA** del medesimo **Piano di Ricostruzione** riportate in **Appendice n.1** delle presenti Norme.

Per le costruzioni destinate ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature di interesse comune, nonché per eventuali impianti sportivi coperti, si applicano i seguenti indici e parametri:

If = 2,0 mc/mq

Rc = 0,40 mq/mq max

H = 10,50 m.

Df = 10 mt. (*per pareti finestrate*)

Dc = 5 mt. (*o a confine per pareti non finestrate*)

Ds = si applica l'art.28 delle presenti **NTA**

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport è possibile la realizzazione di piccoli blocchi di servizio (per spogliatoi, servizi igienici, servizi al pubblico in genere) di volume massimo pari a 100 mc. e altezza massima di 4,00 m.

Nelle nuove aree di parcheggio a destinazione pubblica dovranno prevedersi, laddove possibile, adeguate piantumazioni di schermatura e mitigazione di impatto, nonché pavimentazioni con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso.

ART. 72 - ZONA F2: ATTREZZATURE DI INTERESSE SOCIALE E TERRITORIALE

Tale Zona individua aree ed edifici destinati ad attrezzature di interesse sociale e territoriale, come attività culturali, formative, sociali, assistenziali, di pubblica sicurezza, ecc., e relativi servizi complementari.

Potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 del **D.P.R. n. 380/2001** e ss.mm. e ii., nonché mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, senza incremento di volumetria se non per esigenze igienico-sanitarie, funzionali/distributive e/o di sicurezza sismica e comunque entro il limite volumetrico massimo del 10% della cubatura legittimamente preesistente.

Sugli immobili ricompresi in Zona e ricadenti nel perimetro del **Piano di Ricostruzione del Centro Storico**, avente portata e valore di Piano di Recupero di cui alla Legge n. 457/78, gli interventi si attuano mediante quanto riportato nelle **NTA** del medesimo **Piano di Ricostruzione**.

ART. 73 - ZONA F3: ATTREZZATURE CIMITERIALI

In tale Zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private va disciplinata con apposito regolamento.

Gli interventi si attuano per intervento diretto previa formazione, ai sensi del D.P.R. n. 285/1990, di un **Piano Regolatore Cimiteriale** di dettaglio, fatti salvi gli interventi già programmati alla data di adozione del **PRG**.

Ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con **R.D. n. 1265/1934**, è fatto divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare quelli esistenti, qualunque destinazione abbiano, entro un raggio di **m. 200** dai cimiteri, salvo le deroghe inerenti alla riduzione della fascia di rispetto, regolarmente autorizzate nel rispetto delle procedure della legislazione vigente.

ART. 74 - ZONA F4: ATTREZZATURE ECO-AMBIENTALI E TECNOLOGICHE

La **Zona F4** è riservata ad **attrezzature eco-ambientali**, come *depuratori, serbatoi, isole ecologiche, antenne e simili*.

Nell'attuazione degli interventi, sia in quelli ex novo, sia in sede di bonifica, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguire tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde acquifere.

Per serbatoi idrici e i depuratori dovranno essere osservate le norme di cui al **D.L.gs. n.152/06**, con particolare riferimento alla disciplina in materia di distanze di rispetto.

Per gli impianti di depurazione attivi detta distanza **non potrà essere inferiore a metri 100**.

Per gli impianti di stoccaggio temporaneo di rifiuti (*isole ecologiche*) si rinvia al rispetto della specifica disciplina normativa vigente in materia.

Per le installazioni di antenne si applica la disciplina specifica di cui al **Regolamento Edilizio**, nel rispetto della normativa vigente in materia.

ART. 75 - ZONA F5: ATTREZZATURE FIERISTICHE E TERZIARIE PER LA VALORIZZAZIONE DEL PRODOTTO ESCAVIVO

La **Zona F5** è destinata a strutture fieristiche e per il terziario, oltre che stands espositivi (*ovvero aree scoperte attrezzate al medesimo scopo*), servizi di interesse pubblico, centro congressi e/o auditorium dotati di sale stampa, sale audio e sale video, centri di ricerca scientifica e tecnologica, attività di ristorazione e parcheggi, il tutto per la valorizzazione della *Pietra Bianca* presente nelle diverse cave sparse sul territorio comunale di **Poggio Picenze**.

Il Piano si attua mediante **Piano Attuativo** avente valore e portata di **Piano Particolareggiato** o **Piano di Lottizzazione**. Non è ammessa la destinazione residenziale, salvo che per le necessità di custodia e guardiana, e comunque nel rispetto dei parametri edificatori di zona.

Gli **indici** di riferimento per l'attuazione della presente **Zona F5** sono i seguenti:

It = 2,00 mc/mq

H = 10,50 m.

Df = 10 mt. (*per pareti finestrate*)

Dc = 5 mt. (*o a confine per pareti non finestrate*)

Ds = si applica l'art.28 delle presenti NTA

Le aree scoperte, anche qualora comuni a più strutture, saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

ART. 76 - ZONA RA: RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CAVE DISMESSE

Le cave dismesse e/o degradate saranno soggette di programmi di recupero, restauro del paesaggio e ricomposizione ambientale, mediante interventi consistenti in ciglionamenti/terrazzamenti dei fronti di cava, riporto di terreno sciolto sui ripiani così realizzati ed adeguata piantumazione con specie arbustive ed arboree, anche fruttifere, coerenti con la flora e con le coltivazioni agricole locali.

Dovranno essere previste misure volte alla incentivazione di azioni di ricomposizione ambientale delle cave dismesse, mediante la rinaturalizzazione e/o il restauro paesaggistico-ambientale, ovvero la riqualificazione dei siti utilizzati per le attività estrattive con la previsione di servizi e attrezzature per la città ed il territorio, la allocazione di funzioni sportive, ricreative, turistiche, culturali, commerciali, o la conversione in impianti per l'impiego di risorse energetiche alternative.

Non è consentita l'edificazione di nuovi volumi, ma sono altresì consentite esclusivamente sistemazioni esterne a basso impatto con l'eventuale installazione di manufatti leggeri e amovibili (*chioschi, gazebo e simili*), in modalità di intervento diretto in conformità e ai sensi del **D.P.R. n.380/2001** e ss.mm. e ii..

In alternativa alla riqualificazione ambientale, nel rispetto della legislazione vigente di settore e fino all'approvazione del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.), resta consentito lo svolgimento e l'ampliamento dell'attività estrattiva, ferma restando la preventiva acquisizione dell'autorizzazione regionale e dei pareri favorevoli degli altri enti ed organi preposti. *

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione n.27 (prot. 95 del 11.01.2021) e osservazione UTC punto 11 (prot. 32/2021)

ART. 77 - AREE E SITI ARCHEOLOGICI: PARCO ARCHEOLOGICO/ARTISTICO

Le aree e i siti archeologici individuati in sede di analisi, indipendentemente dal valore relativo loro attribuito, fanno parte integrante del patrimonio ambientale.

Tali aree e siti, sono soggetti a speciale tutela, anche in assenza di specifici provvedimenti assunti dalla competente Soprintendenza e fino a che non intervengano gli stessi.

Il perimetro delle aree interessate riportato negli elaborati di piano, comporta cautelativamente il vincolo di inedificabilità fino alla delimitazione delle aree stesse da parte dell'Ente competente.

La perimetrazione del **Parco Urbano artistico-archeominerario della Pietra Bianca di Poggio Picenze** riguarda l'ambito di territorio collocato tra la viabilità storica del *Regio Tratturo L'Aquila-Foggia* e l'area PIP, destinato alla conservazione e al rafforzamento dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali-archeologici.

Il coordinamento della disciplina d'uso e d'intervento sarà definito, in uno con i criteri e le modalità di gestione, da un **Piano-Progetto Integrato**, il quale dovrà identificare e definire, in accordo con la disciplina urbanistica delle diverse Zone omogenee interessate dalla perimetrazione del Parco, le componenti naturalistico-ambientali, le potenzialità ed i valori archeologici e le eventuali connotazioni comuni orientate al *marketing territoriale*, fornendo un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale e di valorizzazione archeologica, finalizzati anche alla fruizione controllata (*naturalistica, escursionistica, ricreativa, espositiva, ecc.*).

Il **Piano-Progetto**, da redigere dovrà valutare e disciplinare la possibilità di realizzare, nelle parti a destinazione agricola, limitati manufatti edilizi di tipo rurale, nonché dovrà recare la disciplina relativa ai manufatti preesistenti.

ART. 78 - FASCIA DI RISPETTO ARRETRAMENTO FERROVIARIO

La Zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. La profondità della fascia di rispetto latitante la zona ferroviaria è prescritta nella misura minima di 30 mt. dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, salvo maggiore indicazione grafica del **PRG**, fascia nella quale è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie.

Tale zona è destinata ad accogliere gli impianti e le infrastrutture necessarie e complementari al servizio ferroviario.

Sono consentite distanze inferiori al predetto limite qualora espressamente autorizzate dal soggetto gestore della linea ferroviaria prima del rilascio del **Permesso di Costruire**.

È consentito il ripristino degli edifici esistenti con aumento di volume non superiore al 10% di quello preesistente solo ai fini della realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e salvo autorizzazione del gestore dell'infrastruttura di cui al **D.P.R. n.753/1980**.

CAPO VII: ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 79 - ZONA DEL CIMITERO E DI RISPETTO CIMITERIALE

La **zona destinata a cimitero** è regolata secondo le norme e gli usi vigenti in materia. All'interno della **zona del Cimitero** è consentita, previo Permesso di Costruire a titolo gratuito, la sola edificazione di: ossari, cappelle mortuarie, loculi, attrezzature religiose.

La zona di vincolo di inedificabilità cimiteriale è destinata alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e per l'onoranza dei defunti.

La concessione o la autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra, saranno solo a titolo precario.

Tale zona è destinata all'uso agricolo fino al suo utilizzo per ampliamenti cimiteriali. La profondità della zona di rispetto cimiteriale, considerato un parallelogramma rettangolo che inscrive interamente il perimetro del cimitero, è pari a **m.100,00**** ed è individuata con apposita campitura negli elaborati grafici di piano.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento e i cambi di destinazione d'uso, ai sensi della normativa nazionale vigente in materia.**

Le aree ricomprese nella **"Zona di Rispetto cimiteriale"** possono concorrere nel determinare la dimensione dell'azienda agricola così come definita nell'art. 65 delle presenti Norme.

ART. 80 - ZONA A VINCOLO PAESAGGISTICO

Per tale zona valgono le norme stabilite dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modifiche ed integrazioni, secondo le indicazioni del Piano Paesistico Regionale, per tutto quanto non previsto nel presente piano

ART. 81 - TUTELA DELLE ZONE DI CUI ALL'ART. 80 DELLA L.R. N. 18/83

L'attuazione del presente piano fa comunque salvo le prescrizioni e/o indicazioni, per quanto attinenti, dell'art. 80 della Legge Regionale n. 18/1983 nel testo in vigore.

[...] *

ART. 82 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutte le zone che ricadono all'interno dei perimetri del vincolo idrogeologico rimangono con le destinazioni d'uso stabilite dai grafici del **Piano Regolatore Generale** e sono sottoposte al regime di vincolo ai sensi dell'art. 1 del **R.D. 30.12.1923 n.3267**.

L'edificazione deve rispettare le vigenti disposizioni in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni.

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

* adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazione UTC punto 10 (prot. 32/2021)

ART. 83 - MANUTENZIONE DEL TERRITORIO RURALE E URBANO

Si definiscono interventi di manutenzione del territorio, gli interventi volti al mantenimento degli usi e delle trasformazioni del territorio, da eseguire nel rispetto delle caratteristiche naturalistico-ambientali e tipologico-documentali.

Di seguito si riportano gli indirizzi da seguire in sede di detti interventi.

a) Manutenzione degli habitat naturali

La manutenzione degli habitat naturali si attua mediante ripristino ambientale e interventi di ingegneria naturalistica. Dovrà prevedersi, in via prioritaria:

- *l'impiego di materiale vivente, sia da solo che in combinazione con materiali inerti, per opere di sistemazione delle aree esposte alle frane da crollo o scivolamento per evitare l'erosione superficiale dei versanti;*
- *interventi di rivestimento di superfici degradate con manto vegetale a protezione dall'erosione superficiale e dall'irraggiamento anche con l'impiego di geocelle o geodeti o geostuoie;*
- *interventi stabilizzanti per consolidamento del terreno in profondità mediante l'impiego di talee per palificate vive, graticciate, fascinate vive, cordonate o gradinate e piantagioni di specie pioniere;*
- *interventi combinati di protezione di scarpate o pendii instabili con materiale da costruzione vivi e inerti;*
- *abbattimento dei massi con la tecnica del preslitting per la difesa della caduta e sistemazione del fronte di scavo con successiva piantumazione;*
- *rivestimenti dei pendii con rete metallica ad alta resistenza con successivo inerbimento degli stessi.*

b) Manutenzione del territorio rurale

Per la manutenzione del territorio rurale dovranno prevedersi, in via prioritaria, interventi di manutenzione atti a perseguire:

- *la leggibilità degli eventuali tracciati censuari ancora presenti sul territorio, mediante la conservazione dei filari di alberi, nonché evitando: spostamenti o alterazioni degli allineamenti originari, interventi incongrui di sistemazione stradale o edilizi ravvicinati al bordo dei tracciati, alterazioni nell'andamento del sistema delle acque e delle canalizzazioni, di cui andrà tutelata l'integrità assicurandone la manutenzione ordinaria;*
- *il mantenimento delle destinazioni d'uso dei suoli ritenute tipiche del paesaggio agrario;*
- *la conservazione degli elementi di sottolineatura o contrappunto della definizione geometrica delle partizioni agrarie (come siepi, e ripe boscate lungo i corsi d'acqua), come pure i tabernacoli, le cappelle, le edicole e gli altri luoghi devozionali testimonianza del sincretismo religioso direttamente collegato alle tradizioni della ruralità antica;*
- *la tutela e la salvaguardia degli elementi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati) in esse presenti e delle sistemazioni tradizionali (quali terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra, acquidocci) favorendone il recupero e la manutenzione attiva anche mediante il ricorso alle misure del Programma di Sviluppo Rurale;*
- *la tutela e valorizzazione della sentieristica e delle preesistenze della tradizione rurale (mulini, ecc.), ed in generale la conservazione dei manufatti rappresentativi dell'edilizia rurale;*

c) Manutenzione urbana

Per il tessuto classificato dal **PRG** come urbanizzato o urbanizzabile in sede di interventi di manutenzione urbana, dovranno prevedersi, in via prioritaria e coerentemente con la pianificazione attuativa, i piani di settore e gli altri strumenti di regolamentazione comunale:

- a. *la manutenzione della viabilità primaria e secondaria mediante la posa in opera di asfalto drenante, della segnaletica*

orizzontale e verticale, nonché della eventuale segnaletica semaforica (con segnale acustico per non vedenti);

b. la manutenzione dei corpi illuminanti, in coerenza con il Piano Illuminotecnico Comunale;

c. la manutenzione delle reti di approvvigionamento di acqua e gas, della rete elettrica e della rete telefonica;

d. la manutenzione della cartellonistica e delle insegne;

e. la manutenzione del verde urbano (previa eventuale redazione di un apposito programma che preveda uno studio delle essenze, uno studio naturalistico-fitologico e architettonico-paesaggistico).

CAPO VIII: DISPOSIZIONI FINALI

ART. 84 - NORME TRANSITORIE

Costituiscono norme transitorie, applicabili per due anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme ed una sola volta "una tantum", le seguenti:

- 1) I lavori regolarmente autorizzati alla data di entrata in vigore del presente P.R.G. possono essere realizzati solo se conformi al piano stesso.
- 2) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme ricadenti nelle aree di rispetto stradale, cimiteriale e nelle aree vincolate a verde pubblico potranno essere oggetto di ristrutturazione e di ampliamento fino ad una maggiorazione della volumetria esistente pari ad 80 mc per componente il nucleo familiare (come da certificato di stato di famiglia) fino ad un massimo di mc 800 di volume residenziale, nel rispetto dei distacchi e delle altezze medie circostanti con massimo di $h = 8,00$ mt. L'ampliamento non potrà prevedere diminuzioni delle preesistenti distanze dalle strade e dai confini se queste risultano inferiori alla norma.
- 3) Gli edifici incompleti, esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, potranno essere completati all'interno dell'ingombro esistente consentendo la maggiorazione della altezza del 20% (sempre all'interno dell'altezza massima consentita per la zona). E' consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione di qualsiasi tipo di copertura nei limiti del 35% di pendenze dalle falde.
- 4) Gli edifici con tipologia industriale, artigianale, rurale, o comunque in contrasto con la suddivisione in zone del presente P.R.G., potranno essere oggetto di sole opere di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria per adeguamenti di carattere igienico - sanitario o tecnico (previa presentazione di adeguata documentazione sulle esigenze di produzione).
- 5) Per gli edifici esistenti di cui al comma precedente, ricadenti all'interno delle zone a verde pubblico attrezzato all'interno delle aree di conservazione ambientale, nel caso che l'attività sia già cessata o abbia a cessare, è consentito il riutilizzo, previa convenzione con il Comune - il quale così rinuncia alla prelazione di esproprio - per determinare tempi e modalità di gestione in interventi di carattere sociale - sportivo - ricreativo, per il tempo libero o ricettivo. L'intervento in questi casi potrà prevedere un ampliamento del volume esistente, fino ad un massimo del 30% nel rispetto delle distanze e delle altezze medie circostanti.

ART. 85 - MODIFICHE D'UFFICIO

I riferimenti a disposizioni legislative riportati nelle presenti Norme si intendono, ancorché non specificato, estesi anche alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione della Piano Regolatore Generale modificando quelle riportate.

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

*Il seguente schema di convenzione per l'attuazione degli interventi potrà essere oggetto di modifiche ed aggiornamenti, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale.***

Schema di Convenzione tra il Comune di POGGIO PICENZE ed il Signor _____ proprietario/Legale Rappresentante della Soc. _____, per l'attuazione di un intervento edilizio su un'area destinata dal P.R.G. a _____ (Zona _____, Art. _____ delle N.T.A. del P.R.G.)

L'Anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel palazzo Municipale, innanzi a me, Dott. _____, Segretario Comunale, in/senza assistenza dei testimoni, avendovi i componenti rinunciato di comune accordo, si sono personalmente costituiti i Signori:

- _____ nato a _____ il _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, in appresso chiamato "Comune";

- _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di (persona fisica/società) iscritta al registro delle società della Camera di Commercio di _____ al n. _____, nella sua qualità di _____, autorizzato alla firma del presente atto in forza di _____ che, in estratto in autentico in datasi allega al presente atto sotto la lettera A) in appresso chiamato "Concessionario";

I componenti della cui identità personale e qualifica sono io certo, rinunciando concordemente e col mio consenso ai sensi di legge, all'assistenza dei testimoni:

P R E M E S S O

- che il sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ n. _____ nella sua qualità di (proprietario/legale rappresentante della Soc. _____) intende attuare il comparto in località _____, contraddistinto al numero _____ della planimetria P.R.G. n. _____ destinato ad _____;

- che la ditta sopra richiamata e proprietaria dell'area ubicata in località _____, Comune di Poggio Picenze, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____ meglio identificata con contorno in rosso nella planimetria allegata (All. B);

- che la ditta _____ ha predisposto un progetto unitario di attuazione secondo le prescrizioni di cui agli artt. _____ delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente nonché tenendo conto di quanto previsto all'art. _____ delle N.T.A. del vigente P.R.G. inerente la monetizzazione delle opere o aree di urbanizzazione non cedibili, inutili e/o delle quali non sia stata ravvisata la necessità, da parte del Comune, che la ditta sopra menzionata realizzi direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l'intervento oggetto della presente Convenzione;

** adeguato in sede di osservazioni - cfr. osservazioni Sindaco

- che detto progetto è stato ritenuto conforme alle prescrizioni del vigente P.R.G. da parte del Responsabile del Procedimento;

- che a tale riguardo si uniscono alla presente convenzione i seguenti elaborati:

TUTTO QUANTO PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituenti parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1 - La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione dell'area di proprietà della Concessionaria situata in Poggio Picenze, località _____ come descritta in premessa.

2 - Dalla presente convenzione fanno parte la Premessa e gli allegati.

3 - Le opere, gli impianti ed i manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo consenso del Comune.

ART. 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 - La Concessionaria, proprietaria del terreno, in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli si impegna a realizzare, a sua cura e spese, le opere di urbanizzazione nonché a provvedere alla loro manutenzione come appresso indicato:

a) costruzione delle strade di accesso al comparto ed ai parcheggi da realizzare e cedere, dagli accessi al verde pubblico come indicato nel progetto unitario, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 4;

b) costruzione degli impianti di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile e di innaffiamento fino all'allaccio con le reti idriche comunali, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 5;

c) costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque reflue, fino all'allaccio con le fognature comunali, in conformità alle disposizioni del Servizio Tecnico Comunale e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

d) costruzione d'intesa con l'ENEL delle linee di adduzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 7, costruzione d'intesa con la SIP delle canalizzazioni per gli allacci telefonici e con la società concessionaria per la realizzazione della rete di distribuzione del gas metano;

e) costruzione dell'impianto di illuminazione con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 7.

2 - Cessione senza corrispettivo al Comune delle aree, opere, impianti e manufatti specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e) e costituzione di servitù di passaggio per i tratti ricadenti all'interno delle aree non cedute relativamente alle reti fognanti, elettrica e idrica, il tutto con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi artt. 12, 13 e 14.

3 - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti e manufatti già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e) secondo quanto precisato nei successivi artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 13.

4 - Tutte le opere verranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi da concordarsi con il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale e secondo le prescrizioni che lo stesso detterà.

ART. 3 – DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE DEL COMPARTO

1 - La superficie territoriale complessiva del comparto di lottizzazione individuato dal P.R.G. e di mq. _____

2 - Tale superficie di proprietà del Concessionario è così articolata nel progetto unitario:

PRG - POGGIO PICENZE (Aq)

- mq _____ superficie residenziale;
- mq _____ verde pubblico;
- mq _____ parcheggi;

3 - Fino a quando non si sarà provveduto alla cessione gratuita delle aree, destinate a verde, strade e parcheggi, nei tempi e modi previsti dall'art.10 della presente convenzione, il Concessionario si obbliga a consentire l'accesso al pubblico alle aree stesse.

4 - Per l'edificazione nella zona dell'intervento saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e nelle previsioni del progetto unitario.

5 - Il Concessionario si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa a concludere l'intervento edilizio ed urbanistico entro i tempi di validità della presente convenzione di cui al successivo art. 11.

6 - L'intervento edilizio previsto è costituito da n. _____ lotti per n. _____ fabbricati per una consistenza totale pari a mq. _____ di superficie edificabile prevista in progetto.

7 - I Permessi di Costruire saranno di volta in volta rilasciati in conformità al progetto unitario, parte integrante della presente convenzione.

ART. 4 – STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1 - Le opere di cui alla lettera a) dell'art. 2 verranno costruite come riportato nella allegata planimetria contraddistinta al n. _____ a perfetta regola d'arte ed in modo da garantirne un idoneo utilizzo e rapido deflusso delle acque meteoriche.

2 - La qualità e la provenienza del materiale dovrà essere di ottima scelta ed in qualsiasi momento ne potrà essere chiesto il cambiamento da parte del Servizio Tecnico Comunale.

3 - Le modalità di costruzione delle singole opere sono quelle riportate nei Capitolati Speciali d'Appalto per le opere stradali.

4 - Le aree di parcheggio saranno adeguatamente provviste di segnaletica verticale ed orizzontale e più precisamente:

- n. _____ indicatori di parcheggio nei piazzali di sosta e viabilità
- strisce a terra con vernice bianca per le indicazioni degli spazi di sosta.

5 La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata previa progettazione esecutiva da concordarsi con il Servizio Tecnico Comunale sotto la cui sorveglianza dovranno essere condotti i lavori.

6 – Il Servizio Tecnico avrà pertanto libero accesso al cantiere.

7 - La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo lettera raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

8 - Le opere anzidette sono state previste per quanto riguarda i Parcheggi nella misura di complessivi mq. _____ comprensiva degli spazi di accesso e manovra.

9 - Le opere saranno soggette a collaudo da eseguirsi a cura del competente Ufficio Tecnico.

10 - Fino al momento della consegna al Comune l'area destinata a strade e parcheggio pubblico o di uso pubblico ricavata sulla proprietà del Concessionario sarà soggetta al regime delle strade private gravate da servitù di pubblico transito, così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

11 - La cessione di dette aree è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi artt. 12, 13 e 14.

12 - La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del Concessionario fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere.

ART. 5 – IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI INNAFFIAMENTO

1 – Il Concessionario provvederà a sua cura e spese, secondo il progetto unitario, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai fabbisogni dei fabbricati da realizzare ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari del Comune secondo quanto previsto nel suddetto progetto.

2 - L'allacciamento sarà effettuato mediante la posa in opera di una tubazione che dalla condotta posta _____ lungo la strada comunale _____ raggiungerà i serbatoi che la concessionaria si impegna a realizzare unitamente alla sopraddetta tubazione in ogni fabbricato.

3 - Tali serbatoi avranno una capacità complessiva non inferiore al doppio del fabbisogno giornaliero, allo scopo di evitare forti prelievi istantanei alla rete idrica comunale.

4 - La tubazione di allacciamento del comparto alla rete comunale verrà eseguito con tubo in acciaio di tipo "Mannesman" giuntato e catramato internamente ed esternamente, con rivestimento protettivo esterno del tipo pesante, con giunto sferico per saldatura ovvero in PVC secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'Ente gestore del Servizio.

5 - Il suddetto tubo dovrà avere il diametro interno minimo di mm. _____ nel tratto dalla condotta comunale esterna al comparto, di mm. _____ all'interno dello stesso; verrà posto in opera alla profondità di m. _____ sotto la quota della strada e/o del piano di campagna, su letto di sabbia di almeno cm. _____ con analoga copertura.

6 - Il progetto esecutivo della rete idrica dovrà comunque essere concordato con l'Ente Gestore del servizio e con il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale a cui è demandato il controllo e la direzione dei lavori.

7 - Il rinterro verrà effettuato con materiale non compressibile o con materiale arido secondo le norme che saranno stabilite dal suddetto Responsabile del Servizio Tecnico.

8 - Il ripristino delle pavimentazioni stradali verrà effettuato a regola d'arte.

9 - La Concessionaria dovrà provvedere inoltre alla realizzazione di una condotta del diametro di mm. _____ fino alla eventuale area di parcheggio per l'alimentazione di n. _____ idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai VV.FF.

10 - Nelle aree destinate a verde dovrà essere realizzata altresì una condotta idrica del diametro interno di mm. _____ per l'alimentazione di idranti da innaffiamento.

11 - La esecuzione dei lavori sarà effettuata dalla Concessionaria sotto il controllo e le indicazioni del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che provvederà anche al collaudo.

12 - L'Amministrazione Comunale concederà i permessi necessari per la posa delle tubazioni e per la costruzione dei necessari manufatti sulle aree comunali.

13 - Le opere eseguite, salvo quelle che dal pozzetto di derivazione portato all'interno delle aree (lotti), e quindi ai serbatoi verranno cedute senza corrispettivo al Comune, che potrà farne l'uso che riterrà opportuno.

14 - Per l'acqua di innaffiamento e per gli usi tecnologici, usi per i quali l'Amministrazione Comunale consente l'utilizzo di acqua non potabile, la Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spesa al reperimento dell'acqua necessaria ed alla costruzione di una adeguata rete di distribuzione separata da quella destinata all'acqua potabile.

ART. 6 – FOGNATURE

1 - Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera c) dell'art. 2 la Concessionaria si impegna a provvedere a sua cura e spesa all'allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura secondo le direttive del Servizio Tecnico Comunale.

2 - La rete di fognatura all'esterno dell'area di intervento fino alla rete comunale, verrà realizzata a sua cura e spesa della Concessionaria con fogna della sezione di cm. _____ di diametro interno in PVC pesante (tipo 303/1) o con diversi diametri e materiali secondo le direttive impartite dall'Ente Gestore e/o Servizio Tecnico Comunale.

3 - Per lo smaltimento dell'acqua meteorica delle strade e dei parcheggi verranno realizzate idonee caditoie collegate alla rete principale con tubazioni in PVC del diametro interno di cm. _____.

4 - Il progetto esecutivo della rete fognante relativo alla rete delle acque nere ed acque bianche dovrà essere preventivamente concordato con il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che deterrà tutte le prescrizioni allo scopo necessarie individuando del caso anche percorsi alternativi.

PRG - POGGIO PICENZE (Aq)

5 - Il rinterro verrà effettuato con materiale non compressibile o con materiale arido secondo le norme che saranno stabilite dal suddetto Responsabile del Servizio Tecnico.

6 - Il ripristino delle pavimentazioni stradali verrà effettuato a regola d'arte.

7 - Il Concessionario dovrà provvedere inoltre alla realizzazione di una condotta fino all'area di parcheggio del diametro di mm. _____ per l'alimentazione di idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai VV.FF.

8 - L'Amministrazione Comunale concederà i permessi necessari per la posa delle tubazioni e per la costruzione dei necessari manufatti sulle aree comunali.

9 - La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, cedute al Comune rimarrà a carico del Concessionario fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere.

10 - L'impianto fognante all'intero dell'area di proprietà del Concessionario e quindi di esclusivo uso degli interventi previsti (allacci dei fabbricati) sarà realizzato a cura e spese dello stesso e rimarrà di sua esclusiva proprietà mentre quello ricadente sulle aree di viabilità e parcheggi pubblici nonché quello esterno di allacciamento alla rete primaria comunale sarà realizzato sempre a cura e spese del Concessionario e ceduta al Comune con le modalità previste dalla presente convenzione.

ART. 7 – IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

1 - L'impianto di pubblica illuminazione verrà realizzato con la messa in opera di n. _____ punti luminosi completi e funzionali di cui n. _____ ad un braccio in corrispondenza delle aree di parcheggio e n. _____ lampioni nel verde pubblico.

2 - La rete di alimentazione di detti punti luminosi dovrà essere separata da quella interna ai lotti.

3 - Il progetto esecutivo della rete elettrica dovrà essere preventivamente concordato con il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che detterà tutte le prescrizioni allo scopo necessarie.

4 - L'impianto verrà realizzato sotto le direttive e prescrizioni del Servizio Tecnico Comunale e secondo le norme CEI con cavi interrati posti entro tubazioni in PVC del diametro cm. _____.

5 - Per ogni punto luminoso verrà realizzato un pozzetto di ispezione con chiusino in ghisa.

6 - Il palo in acciaio di adeguata sezione avrà un'altezza di ml. _____ fuori terra negli spazi destinati a parcheggio e di ml. _____ negli spazi destinati a verde.

7 - Inoltre verrà realizzato nel punto indicato dall' ENEL un quadro elettrico nel quale saranno posti in opera i collegamenti ENEL ed i contatori.

8 - I relativi oneri saranno a carico della Concessionaria.

9 - Per gli attraversamenti su aree non cedute dovrà essere costituita apposita servitù di elettrodotto a favore del Comune.

ART. 8 – IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS O DEL METANO (EVENTUALE)

1 - Per quanto riguarda il servizio del gas o metano il Concessionario provvederà, se lo riterrà necessario a mezzo della Società Concessionaria del servizio ed assumendo in proprio i contributi previsti dalla convenzione tra il Comune e la Società Concessionaria stessa, alla realizzazione nell'area intervento dell'allacciamento alla rete di distribuzione del gas.

ART. 9 – AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO

1 - Le aree destinate nel progetto unitario a verde pubblico dovranno essere attrezzate a cura e spese del Concessionario concordandone le opere con l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste sia per quanto riguarda le essenze con le colture, sia per quanto riguarda le aree ad attrezzature sportivo-ricreative.

ART. 10 – CESSIONE DELLE AREE E TEMPI DI ATTUAZIONE

1 - Il Concessionario si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a strade, parcheggi e verde pubblico

debitamente urbanizzate.

2 - Esse sono indicate nel progetto allegato alla presente convenzione e saranno consegnate al Comune entro due mesi dalla data di avvenuto collaudo da parte del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

3 - La spesa di picchettamento sarà a carico del Concessionario.

4 - La edificazione viene autorizzata in conseguenza dell'impegno assunto dal Concessionario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte negli artt. 4, 5, 6, 7 e 8 con le modalità di cui all'art. 3 ultimo comma.

ART. 11 – TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE

1 - Il Concessionario assume per sé, suoi successori ed aventi causa, l'impegno in ordine ai tempi massimi di esecuzione e di cessione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 8 con relativa cessione e consegna delle opere e impianti nel termine massimo di anni dieci a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

2 - Salva ove ne ricorrano gli estremi l'applicazione del successivo art. 13 qualora non sia stato possibile addivenire nei tempi e termini previsti alla stipula dell'atto di cessione delle aree e delle opere, queste saranno di diritto nella piena proprietà e disponibilità del Comune alla scadenza della presente convenzione, senza obbligo da parte del Comune medesimo a corrispondere compensi e rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 12 – MODALITA' DELLE CESSIONI DELLE OPERE, AREE ED IMPIANTI

1 - La cessione delle aree, delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni contenute negli allegati alla presente convenzione ed alle prescrizioni impartite dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale in sede di redazione dei progetti esecutivi e realizzazione delle opere.

2 - La cessione delle aree opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione in seguito ad esito positivo di collaudo, secondo i tempi ed i termini previsti rispettivamente negli artt. 10 e 11.

ART. 13 – INADEMPIENZE

1 - In caso di inadempienze da parte del Concessionario ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori che, a suo giudizio riterrà interessati dalla inadempienza; nonché procedere d'Ufficio a danno della parte inadempiente previo avviso formale di giorni 15.

2 - Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione adottati.

3 - Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno del Concessionario la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- mancato rispetto dei termini fissati dal precedente art. 11 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore;
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità delle previsioni contenute negli allegati alla presente convenzione o difformità ai progetti esecutivi o in caso di mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto delle stesse;
- le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

4 - La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al Concessionario per effetto della convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 2 senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a corrispondere compresi e/o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

ART. 14 – GARANZIE

1 - A garanzia degli obblighi assunti dal Concessionario per la esecuzione delle opere di urbanizzazione si dà atto che il Concessionario ha prestato una polizza fideiussoria della Soc. _____ per l'importo complessivo di lire _____ IVA inclusa - conformemente al punto d) art. 23 della L.R. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - La garanzia come sopra offerta viene accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto che per quanto riguarda l'idoneità della fideiussione.

3 - Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare la obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio di cui al II° comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

4 - La cauzione verrà svincolata entro tre mesi dalla data di cessione delle aree e delle opere al Comune, previo assenso dello stesso.

ART. 15 – TRASCRIZIONE E SPESE

1 - La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

2 - Il Concessionario dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto ed autorizza la trascrizione dello stesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei Registri Immobiliari di L'Aquila da ogni responsabilità al riguardo.

3 - Le spese del presente atto e sue conseguenti sono ad esclusivo carico del Concessionario che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia di edilizia di cui al D.P.R. n. 601 del 1973, al D.P.R. n. 642 del 1972 e al D.P.R. n. 633 del 1972, nonché quelle previste dall'art. 20 della Legge n. 10 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

4 - Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti nonché quelle relative alla Direzione dei Lavori, Collaudo, picchettamento, misurazione, frazionamento ecc. delle opere e delle aree da cedere sono a carico del Concessionario.

ART. 16 – RINVIO

1 - Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione statale e regionale vigente sia in materia di urbanistica che di lavori pubblici.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, scritto per intero con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai Componenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine dei fogli con me Segretario Comunale sottoscrivono.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

IL CONCESSIONARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE