

COMUNE DI CIVITELLA DEL TRONTO

Provincia di Teramo

B2. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

APPROVAZIONE EX ART. 11 L.R. 18/83

Agosto 2026

SINDACO

Cristina Di Pietro

DELEGATO ALL'URBANISTICA

Cristina Di Pietro

RESPONSABILE AREA TECNICA

Marco Di Sante

PROGETTISTI

Filippo Di Giovanni

Valerio Borzacchini

SOMMARIO

TITOLO 1	DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
CAPO 1°	APPLICAZIONE.....	1
ART. 1	OGGETTO.....	1
ART. 2	AMBITO D'APPLICAZIONE.....	1
CAPO 2°	EFFICACIA.....	2
ART. 3	VALIDITÀ.....	2
ART. 4	EFFICACIA.....	2
ART. 5	DECADENZA	3
ART. 6	VINCOLI TERRITORIALI DIVERSI.....	3
ART. 7	PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO: RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	4
ART. 8	FACOLTÀ DI DEROGA	4
ART. 9	IMMOBILI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG	4
ART. 10	CONCESSIONI RILASCIATE ALLA DATA D'ADOZIONE DEL PRG	5
CAPO 3°	CARATTERI GENERALI DEL PRG.....	5
ART. 11	ELABORATI DEL PRG	5
ART. 12	PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DEL PRG	7
ART. 13	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELLE AREE.....	8
CAPO 4°	OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICO	8
ART. 14	STANDARD URBANISTICO	8
ART. 15	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	8
ART. 16	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	9
ART. 17	OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE.....	9
ART. 18	DISCIPLINA DELLE CICLOVIE	9
CAPO 5°	DISCIPLINA DEI PARCHEGGI.....	10
ART. 19	DOTAZIONE DI PARCHEGGI.....	10
ART. 20	CLASSIFICAZIONE DEI PARCHEGGI	10
ART. 21	DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI	11
ART. 22	DOTAZIONE DI STALLI	12
CAPO 6°	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	14
ART. 23	CLASSIFICAZIONE DELL'USO DEL SUOLO.....	14
ART. 24	CLASSIFICAZIONE DEGLI USI NEGLI IMMOBILI	15
ART. 25	FUNZIONI PRINCIPALI E SECONDARIE.....	16
ART. 26	DESTINAZIONI D'USO E CALCOLO DELLO STANDARD	16
ART. 27	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	18
TITOLO 2	DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE	18
CAPO 7°	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	18
ART. 28	DEFINIZIONE E TIPOLOGIA DEGLI STRUMENTI	18
ART. 29	CONVENZIONAMENTO: DEFINIZIONE, OBIETTIVI, CONTENUTI.....	19
CAPO 8°	CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, SUDDIVISIONE, PERIMETRAZIONE ED INDIVIDUAZIONE	19
ART. 30	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE.....	19
ART. 31	INDIVIDUAZIONE NEL TERRITORIO DELLE ZONE SOGGETTE A PIANI E PROGRAMMI DI RECUPERO	20
ART. 32	PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI E DELLE AREE URBANE	20
ART. 33	PERIMETRAZIONE AMBITI DI DELOCALIZZAZIONE	20
CAPO 9°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A - ZONE CULTURALI AMBIENTALI	20
ART. 34	ZONE A: DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG	20
ART. 35	STATO DI FATTO, AREE LIBERE, DEMOLIZIONI, CROLLI, DEROGHE ART. 12 L 64/1974.....	21
ART. 36	ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E AUTORIMESSE PERTINENZIALI.....	21
ART. 37	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE ZONE A.....	22
ART. 38	PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE A	23
ART. 39	ZONA A1- CENTRO STORICO DI CIVITELLA DEL TRONTO	24
ART. 40	ZONA A2- CENTRO STORICI DI ALTO INTERESSE	24
ART. 41	ZONA A3- CENTRO STORICI DI MEDIO INTERESSE	28

ART. 42	CONTENUTI MINIMI DEI PIANI DI RECUPERO PER LE ZONE A2 E A3	32
ART. 43	INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANI RECUPERO	42
ART. 44	ZONA A4 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE ARCHITETTONICO ED ARTISTICO	44
ART. 45	ZONA A5 -COMPLESSI EDILIZI ED EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO-TESTIMONIALE.....	45
ART. 46	ZONA A6 - PARCHI E VILLE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE O AMBIENTALE -	46
CAPO 10°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - CENTRI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE CON SUFFICIENTE DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI	47
ART. 47	ZONE B: DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG	47
ART. 48	NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI EDILIZI IN ZONA B.....	48
ART. 49	4 NORMA MODIFICATA IN RECEPIMENTO DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE DELLA PROVINCIA DI TERAMO N. 445 DEL 29.04.2026ZONA B 1 – TESSUTO SEMINTENSIVO	49
ART. 50	ZONA B 2 – TESSUTO ESTENSIVO.....	50
ART. 51	ZONA B 3 – TESSUTO MISTO.....	51
ART. 52	ZONA B 4 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ESISTENTE	53
CAPO 11°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - AMBITI DA URBANIZZARE IDONEI AL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE	54
ART. 53	DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG	54
ART. 54	NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN AMBITO C.....	54
ART. 55	ZONA C 1 – NUOVA ESPANSIONE -	55
ART. 56	ZONA C 2 – NUOVA ESPANSIONE LINEARE	56
ART. 57	ZONA C 3 – EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA DI NUOVO IMPIANTO.....	57
ART. 58	ZONA C 4 – AMBITI DI DELOCALIZZAZIONE	58
CAPO 12°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - AMBITI URBANIZZATI O DI NUOVO IMPIANTO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE58	
ART. 59	DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRG	58
ART. 60	NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN AMBITO D	59
ART. 61	ZONA D 1 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO -	60
ART. 62	ZONA D 2 – COMMERCIALE – DIREZIONALE DI NUOVA PREVISIONE CON COMPARTO -	61
ART. 63	ZONA D 3 - ARTIGIANALE PICCOLA INDUSTRIA ESISTENTE –	62
ART. 64	ZONA D 4 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DI NUOVA PREVISIONE CON COMPARTO-.....	64
CAPO 13°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E – ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO RURALE.....	65
ART. 65	ZONE E - CONTENUTI E SUDDIVISIONE IN ZONE.....	65
ART. 66	NORME GENERALI E DEFINIZIONI	65
ART. 67	INTERVENTI E SOGGETTI ATTUATORI	66
ART. 68	NUOVE COSTRUZIONI RURALI	66
ART. 69	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN ZONA E	67
ART. 70	COSTRUZIONI RURALI RESIDENZIALI.....	67
ART. 71	MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	68
ART. 72	IMPIANTI PRODUTTIVI AGRICOLI.....	69
ART. 73	INTERVENTI SULL’ESISTENTE	69
ART. 74	ZONA E 1 – PRODUZIONE AGRICOLA -	70
ART. 75	ZONA E 2 – ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DELL’ABITATO	71
ART. 76	ZONA E 3 – NUCLEI RURALI –	73
ART. 77	ZONA E 4 – BOSCO CEDUO –	74
ART. 78	ZONA E 5 - BOSCO D’ALTO FUSTO	75
CAPO 14°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F – ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICO INTERESSE 76	
ART. 79	NORME GENERALI RIGUARDANTI LE ZONE F.....	76
ART. 80	ZONA F 1 - ATTREZZATURE SPORTIVE.....	77
ART. 81	F2 - AREA CIMITERIALE	79
ART. 82	F3 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	80
ART. 83	F4 - ATTREZZATURE D’INTERESSE COMUNE	82
ART. 84	F5 - ATTREZZATURE PER L’ISTRUZIONE	84

ART. 85	F6 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO PRIVATO	85
CAPO 15°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G – ZONE A VERDE	86
ART. 86	ZONE G: NORME GENERALI	86
ART. 87	ZONA G 1 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	86
ART. 88	ZONA G 2 - VERDE PRIVATO VINCOLATO.....	88
CAPO 16°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE M– INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	89
ART. 89	NORME GENERALI RIGUARDANTI LE ZONE M	89
ART. 90	ZONA M1 – SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO.....	90
ART. 91	ZONA M2 – VERDE DI RISPETTO STRADALE E FASCE DI RISPETTO	91
ART. 92	ZONA M3 – STAZIONI DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ E DISTRIBUZIONE CARBURANTI	91
ART. 93	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE.	92
ART. 94	ZONA M4 – VIABILITÀ ESISTENTE	94
ART. 95	ZONA M5 – VIABILITÀ DI NUOVA PREVISIONE E/O DA POTENZIARE	94
CAPO 17°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H – ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	95
ART. 96	ZONA H1 – AMBITI DI PROTEZIONE DEI BOSCHI.....	95
ART. 97	ZONA H2 – AMBITI A RISCHIO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO	96
ART. 98	ZONA H3 – AMBITI DI PROTEZIONE IDROGEOLOGICA.....	98
ART. 99	4 NORMA MODIFICATA IN RECEPIMENTO DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE DELLA PROVINCIA DI TERAMO N. 445 DEL 29.04.2026	
	ZONA H4 – VERDE DI RISPETTO DEI PAESAGGI FLUVIALI	100
ART. 100	ZONE H5 – EMERGENZE PERCETTIVE.....	102
CAPO 18°	ZONE TERRITORIALI PER ATTIVITA' ESTRATTIVE	103
ART. 101	CAVE E MINIERE.....	103
ART. 102	ACQUE MINERALI E TERMALI.....	103
ART. 103	ESTRAZIONI LIQUIDE E GASSOSE	104
CAPO 19°	VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO.....	104
ART. 104	VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	104
ART. 105	PIANO STRALCIO DI BACINO DIFESA ALLUVIONI – PSDA –	104
ART. 106	PIANO STRALCIO DI BACINO FENOMENI GRAVITATIVI E PROCESSI EROSIVI – PAI –	104
ART. 107	TERRE PERCORSE DAL FUOCO	105
ART. 108	VINCOLI PAESAGGISTICI.....	105
ART. 109	AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA.....	105
ART. 110	RISPETTO CIMITERIALE	106
ART. 111	FASCIA DI RISPETTO EXTRAURBANA.....	106
ART. 112	PIANO PER IL PARCO NAZIONALE GRAN SASSO MONTI DELLA LAGA – PPN –	106
ART. 113	RETE ECOLOGICA DELLA PROVINCIA DI TERAMO – R.E.TE –	106

TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO 1° APPLICAZIONE

Art. 1 Oggetto

Il Piano Regolatore Generale disciplina e governa l'attività urbanistica nel territorio comunale ai sensi della Lun n°1150/1942, della LR. n°18/1985 e delle altre Leggi nazionali e regionali in materia.

Gli obiettivi del PRG - illustrati nella Relazione Tecnica – sono formulate in armonia con quanto previsto dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento.

Il PRG è costituito dagli elaborati elencati al successivo Titolo III – Disciplina Urbanistica- e dalle presenti Norme Tecniche d'attuazione.

Art. 2 Ambito d'applicazione

Le previsioni PRG si applicano all'intero territorio comunale e ad ogni opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso nel territorio comunale di Civitella del Tronto.

La Normativa Tecnica ha i contenuti previsti nell'art. 17 della LR 18/83 ed è integrata con il Regolamento Locale d'Igiene.

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale:

è disciplinata dalle presenti NTA, dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento d'Igiene, da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;

è subordinata alla certificazione della conformità legale dell'intervento da parte di un progettista abilitato, al Regolamento Edilizio Comunale, a Leggi, Decreti e Regolamenti nazionali e regionali in materia, al conseguimento del giusto titolo abilitativo conformemente al DPR 380/2001.

sono soggette ad autorizzazione temporanea le opere su suolo pubblico o privato relative ad attività stagionali; in ogni caso non si tratta di opere precarie, in quanto vanno garantite per esse le condizioni di sicurezza, funzionalità e qualità dell'inserimento ambientale riferibili all'attività esercitata.

Per quanto non espressamente normato, l'organo competente, in sede di rilascio o di verifica degli atti concessori comunque denominati, interpreta ed applica la presente normativa.

Per l'applicazione delle norme sulle distanze minime da tenere nell'edificazione, indicate negli articoli successivi, si considerano anche i confini, le strade, i fabbricati, i centri abitati dislocati nei territori dei Comuni confinanti.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposito Permesso di Costruire o presentare apposita, Segnalazione Certificata Inizio Attività, Comunicazione Edilizia, Inizio Lavori e/o altro strumento previsto dalla normativa vigente ottemperando agli oneri, se dovuti, determinati in base alla legislazione regionale vigente in materia. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici le altre Attività Edilizie previste sono regolate dalla normativa specifica.

Per quanto non specificato, si applicano le leggi statali e regionali nei testi vigenti, e segnatamente:

Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n°380 aggiornato con DL 27 dicembre 2002 n°301 convertito con Legge n° 185 del 2002;

- L 17/8/42 n°1150;
- Il Dlgs 42/2004

- Legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- Normativa antisismica;
- LR 62/99.
- Legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- Legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
- Legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

Le definizioni contenute nelle presenti norme prevalgono su ogni altra norma regolamentare comunale qualora interferente.

CAPO 2° EFFICACIA

Art. 3 Validità

Ai sensi dell'art. 9 della LR 18/83 le previsioni del PRG hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione,

Nelle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.

In caso di mancata corrispondenza tra norma scritta ed elaborato grafico prevale sempre la norma scritta. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del PRG in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.

Ai fini di quanto contenuto nelle presenti norme, il PRG vigente fino alla data d'approvazione della Variante Generale al PRG, è definito PRG previgente.

Con l'entrata in vigore della Variante Generale al PRG sono abrogate le disposizioni del PRG previgente ed ogni altra disposizione con essa incompatibile.

Art. 4 Efficacia

Il PRG e la relativa Normativa Tecnica vengono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale e sono entrambi soggetti alla procedura di formazione ex artt. 10 e 11 della LR 18/83 nel testo vigente.

Il PRG e la relativa Normativa Tecnica entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul BURA.

Dell'avvenuta approvazione del PRG è data notizia a cura del Sindaco e con le procedure di legge ai proprietari degli immobili da espropriare compresi nel piano stesso entro trenta giorni dalla data medesima.

L'adozione del presente PRG comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

Le previsioni di Piano s'intendono integrate a tutti gli effetti da vincoli, limitazioni e prescrizioni scaturiti da provvedimenti legislativi e regolamenti amministrativi, da previsioni dei Piani sovraordinati, nonché da Piani Attuativi e dai Programmi espressamente richiamati.

Le aree soggette a Piani Attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del presente PRG sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro scadenza di legge, salvo quanto disposto dalle presenti Norme. Alla scadenza di Piani Attuativi, qualora non attuati, il Consiglio Comunale può concedere congrua proroga previa opportuna motivazione e comunque non superiore a tre anni, o procedere all'esproprio delle aree residue.

Art. 5 Decadenza

Fatto salvo quanto previsto nell'articolo precedente, le domande per il rilascio di atti concessori decadono qualora il richiedente non provveda alla presentazione della documentazione richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica d'assenso al rilascio.

Per le notifiche effettuate prima della data d'adozione del PRG i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla data d'adozione del PRG.

Art. 6 Vincoli territoriali diversi

Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del PRG, hanno efficacia vincoli e limitazioni all'edificabilità apposti dagli Enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per: depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc., nonché vincoli e prescrizioni ad efficacia diretta derivanti da Pianificazioni sovraordinate di tipo ambientale di protezione dell'ambiente e delle bellezze naturali riportate nel PRG quali: PPR, PTP, R.E.Te⁴ PAI, PSDA, P.P.N.G.M.L.², *PAI Distrettuale Frane*, *PAI Distrettuale Idraulico*³, ecc.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni imposte dalle misure di salvaguardia dei nuovi piani stralcio di bacino (PAI Frane e PAI Idraulico) adottati con le deliberazioni dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Centrale nn. 67 e 68 del 26 maggio 2026⁵.

Nelle aree interessate dalle previsioni della Rete Ecologica Provinciale dovranno essere rispettate le norme della R.E.Te qualora in contrasto con le specifiche norme di zona⁴

Nelle aree interessate da beni archeologici individuati dal PTP, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2002 lett. "m" le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dal PRG sono consentite previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Gli interventi edilizi ed urbanistici riguardanti i Beni Storico Monumentali ed i loro ambienti, vincolati o semplicemente tutelati ai sensi della normativa vigente sono consentite previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Per gli interventi previsti all'interno del Parco Nazionale Gran Sasso Monti della Laga le norme del Piano del Parco prevalgono sulle norme di P.R.G. qualora in contrasto².

A tal fine, il Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga interpreta la propria sostitutività di ogni strumento di pianificazione, di cui all'art. 12, c.7 della L. 394/91 e ss.mm.ii., come funzione di integrazione e di coordinamento copianificatorio di tutti gli strumenti di pianificazione del territorio del Parco che perseguano o quanto meno non contrastino con gli obiettivi di gestione e le politiche di cui al Titolo II della normativa di attuazione del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga.

Gli interventi, gli impianti e le opere che ricadono all'interno del territorio del Parco sono soggetti al rilascio del nulla osta di cui all'art. 13 della L. 394/91 e dell'art. 25 della normativa di attuazione del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga.

Le norme dettate dal PAI Distrettuale frane e dal PAI Distrettuale Idraulico, ove vigenti, prevalgono sulle specifiche norme di zona del P.R.G. qualora in contrasto³.

2 Norma modificata nell'ambito della procedura di V.A.S. – V.Inc.A. - Rif.: Nota Ente Parco Prot. 2026/452 del 16.1.2025 - Verbale del 9.2.2026

3 Norma modificata come da Nota 0040452/26 del 02.02.2026 - DPE014 - SERVIZIO GENIO CIVILE DI TERAMO -

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

5 Norma modificata da Parere geomorfologico prot. 0265997/26 del 29.6.2026 - DPE014 - SERVIZIO GENIO CIVILE DI TERAMO

Art. 7 Prescrizioni di carattere edilizio: rapporti con il Regolamento Edilizio

Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione del PRG, dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, in esecuzione del PRG.

Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG si coordinano e si integrano con le disposizioni le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) aventi "rilevanza urbanistica" contenute nel Regolamento Edilizio Tipo Regione Abruzzo (RETRA) predisposto dalla Regione Abruzzo a seguito di Deliberazione della Giunta Regionale n. 850 del 28 dicembre 2017 di "Recepimento Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016", le quali disposizioni e definizioni si applicano in tutti i casi e per tutti gli interventi previsti e disciplinati dalla variante Generale la PRG nonché a tutti gli strumenti urbanistici sia attuativi che di dettaglio.

Art. 8 Facoltà di deroga

~~Sono consentite deroghe alle prescrizioni del presente PRG nei limiti e nei termini previsti dalla Legislazione vigente, e in particolare dall'art. 41 quater della L. 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni.~~

Per gli edifici ad uso esclusivamente residenziale, esistenti alla data di adozione del presente PRG e ricadenti nelle zone omogenee B, con un massimo di due piani fuori terra, regolarmente realizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione – per massimo un ulteriore piano – in deroga ai parametri urbanistici stabiliti nelle varie zone. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro l'ingombro planimetrico del fabbricato esistente e l'altezza massima consentita dalle norme di zona, fatte salve le norme del Codice Civile sulle distanze. L'intervento è consentito fino al raggiungimento di una superficie edificabile [SL] complessiva dell'intero edificio ad intervento avvenuto non superiore a 250 mq.

Art. 9 Immobili esistenti in contrasto con il PRG

Gli immobili o loro parti in contrasto con il PRG sono quelli esistenti alla data d'adozione del PRG che, per struttura e/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme di zona.

Gli immobili esistenti in contrasto con il PRG, *salvo quanto previsto al punto successivo*¹ potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

*Gli edifici non ultimati ma legittimamente realizzati almeno fino al completamento della struttura portante, potranno essere completati secondo i parametri edilizi riportati negli atti concessori originari entro e non oltre tre anni dalla data di approvazione della Variante generale al Piano previa presentazione di idoneo atto concessorio entro i successivi 90 giorni dalla data di cui sopra.*¹ Gli edifici esistenti legittimamente costruiti o in corso di costruzione regolarmente assentiti e per i quali sono iniziati i lavori alla data d'adozione della variante generale al PRG aventi superficie edificabile complessiva superiore a

quella consentita dalle specifiche norme di zona, possono conservare la superficie edificabile e cubatura preesistente anche in caso di demolizione e ricostruzione a condizione che la sagoma sia contenuta nell'ambito della preesistente o con traslazione che determini miglioramento delle distanze dalla sede stradale o dai confini di zona e comunque nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra edifici. Destinazioni d'uso in contrasto con quelle ammesse dalla Variante Generale al PRG possono essere mantenute purché non producano affluenti e gas nocivi, rumori ed odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona ed in contrasto con le normative vigenti nazionali e regionali. Per gli immobili così destinati sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, *manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia*.¹

*Esclusivamente per gli edifici a destinazione produttiva sono altresì consentiti ampliamenti con incremento della superficie utile e del volume entro il limite del 20% dell'esistente per adeguarsi a sopravvenute norme di legge o per specifiche esigenze necessarie al miglioramento del ciclo produttivo*¹

Il Piano non ratifica né legalizza costruzioni realizzate in difformità a norme e regolamenti o a progetti approvati anche quando per le stesse siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali, salvo quando previsto dalle norme di sanatoria edilizia.

1 Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni -

Art. 10 Concessioni rilasciate alla data d'adozione del PRG

Sono fatti salvi gli atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione del PRG, nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga. Gli immobili in corso di costruzione alla data d'adozione della variante al PRG sono considerati immobili esistenti.

I permessi di Costruire di completamento lavori possono essere rilasciati nel solo caso che si tratti d'opere di finitura non terminate nei termini di validità della concessione originaria.

In ogni caso tali atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione del PRG decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi previsti. Le varianti essenziali, definite ai sensi delle disposizioni vigenti, relative a concessioni e autorizzazioni di cui sopra dovranno rispettare il presente PRG.

Fatto salvo quanto previsto nell'articolo precedente, le domande per il rilascio di atti concessori decadono qualora il richiedente non provveda alla presentazione della documentazione richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica d'assenso al rilascio.

Per le notifiche effettuate prima della data d'adozione del PRG i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla data d'adozione del PRG.

CAPO 3° CARATTERI GENERALI DEL PRG

Art. 11 Elaborati del PRG

Costituiscono elaborati del Piano Regolatore Generale:

ASF Analisi territoriale

- ASF_1 Sistema Territoriale Infrastrutturale
- ASF_2 Sistema Territoriale Ambientale
- ASF_3 Sistema Urbanistico Sovraordinato
- ASF_4 Trasposizione PRP
- ASF_5 Trasposizione PTP
 - ASF_5A Trasposizione PTP - Tav A

- ASF_5B Trasposizione PTP - Tav B1-B2
- ASF_6 Carte dei Vincoli
 - ASF_6A PAI
 - ASF_6B PSDA
 - ASF_6C Vincolo idrogeologico
 - ASF_6D Vincoli decretati e vincoli ope legis
 - ASF_6E Aree percorse da incendi e valanghe
 - ASF_6F Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso Monti della Laga²
 - ASF_6G Trasposizione R.E.Te – Rete Ecologica Provinciale⁴
 - RT_1 Trasposizione R.E.Te su Uso del Suolo adeguato alla variante generale al P.R.G.⁷
- ASF_7 Caratteri del Territorio
- ASF_8 Uso del Suolo
- ASF_9 Consumo di Suolo
- ASF_10 Sintesi delle Previsioni Urbanistiche
- ASF_11 Analisi delle Congruenze
 - ASF_11A Analisi delle Congruenze
 - ASF_11B Analisi delle Congruenze
 - ASF_11C Analisi delle Congruenze
 - ASF_11D Analisi delle Congruenze
 - ASF_11E Analisi delle Congruenze
 - ASF_11F Analisi delle Congruenze

B Relazioni norme e prescrizioni

- B 1 - Relazione Generale
- B 2 - Norme tecniche d'attuazione
- B 3 - Tabelle relative al computo della capacità insediativa e calcolo standards

C Pianificazione e Programmi

- C_1 Uso del suolo _Intero Territorio 1: 10.000
- C_2 Aree Urbane 1: 2.000
 - C_2.1 Area Urbana 1
 - C_2.2 Area Urbana 2
 - C_2.3 Area Urbana 3
 - C_2.4 Area Urbana 4
 - C_2.5 Area Urbana 5
 - C_2.6 Area Urbana 6
 - C_2.7 Area Urbana 7
 - C_2.8 Area Urbana 8
 - C_2.9 Area Urbana 9
 - C_2.10 Area Urbana 10
 - C_2.11 Area Urbana 11
 - C_2.12 Area Urbana 12
 - C_2.13 Area Urbana 13

- C_2.14 Area Urbana 14
- C_2.15 Area Urbana 15

D Perimetrazioni

- D1 – Perimetrazione “centro edificato” art. 18 comma 1 della Legge 865 del 22.10.1971
- D2 – Perimetrazione “centro abitato” ex artt. 3 e 4 Decreto Legislativo 285/92

Gli elaborati di progetto del PRG hanno valore prescrittivo, e costituiscono parte integrante delle presenti norme; per quanto riguarda le funzioni d'indirizzo e le funzioni prescrittive relative alle varie zone, valgono le disposizioni di cui ai rispettivi articoli.

In caso di mancata corrispondenza fra normativa tecnica ed elaborati grafici prevale la norma scritta. Gli elaborati “Norme Tecniche di Attuazione” e gli elaborati grafici sono in diretta relazione in quanto quest'ultimi individuano alle diverse scale la classificazione funzionale e la destinazione di zona le cui modalità di intervento vengono illustrate nelle NTA.

La dimensione delle aree viene fornita dall'ufficio tecnico attraverso una lettura cartografica, in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene sempre approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

2 Norma modificata nell'ambito della procedura di V.A.S. – V.Inc.A. - Rif.: Nota Ente Parco Prot. 2026/452 del 16.1.2025 - Verbale del 9.2.2026

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

7 Norma modificata in recepimento della Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 39 del 23.07.2026

Art. 12 Programmazione e attuazione del PRG

Nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, il Comune predispone strumenti di programmazione degli interventi previsti dal PRG tra cui il programma triennale delle Opere Pubbliche.

Gli strumenti di programmazione sono redatti in conformità alle indicazioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali, in particolare il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, in rapporto alle previsioni della spesa pubblica, e con la finalità di coordinare nel tempo e nello spazio gli interventi pubblici e privati al fine di garantire, con riferimento allo stato dei bisogni e alle priorità definite dall'Amministrazione, un'attuazione equilibrata delle previsioni contenute nel PRG.

Tenuto conto della specifica natura generale dello strumento, l'attuazione del PRG è prevista, nei centri edificati e nelle zone di degrado edilizio zonizzate sotto la lettera B per intervento diretto assoggettato al titolo edilizio previsto nel Regolamento Edilizio in conformità alle prescrizioni fornite dalle presenti norme. Nelle zone con caratteristiche di nuovo impianto e di espansione per Atto Concessorio subordinato alla formazione di strumento urbanistico preventivo o piano di dettaglio. Gli interventi edilizi nelle zone A si attuano per intervento diretto assoggettato alle prescrizioni esecutive di cui alle presenti norme. Nella zona A1 per intervento diretto esteso alle singole UMI secondo le prescrizioni esecutive del Piano per il Centro Storico al quale si rimanda integralmente.

I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio degli atti autorizzativi sono normati da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento Edilizio Comunale.

Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della SCIA è sempre subordinata alla sussistenza delle opere d'urbanizzazione o alla loro esecuzione secondo modalità e tempi stabiliti in convenzioni o atti d'obbligo.

Art. 13 Potenzialità edificatoria delle aree

Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle norme di zona esprimono sempre valori massimi. Nelle zone soggette a piano preventivo una volta approvato, in caso di contrasto tra il riferimento grafico e l'indicazione numerica del valore prevale sempre il valore numerico.

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio e dall'esito delle verifiche sulle condizioni ambientali e di urbanizzazione.

L'indice di edificabilità territoriale rappresenta la massima potenzialità edificatoria della zona la cui attuazione è soggetta alla formazione di piano preventivo. La potenzialità edificatoria, se pur non ripartita uniformemente tra i lotti individuati dal piano preventivo, non potrà mai eccedere la densità massima prevista dalle specifiche norme di zona per i singoli lotti. La densità è verificata sia in sede di approvazione del Piano Preventivo sia in sede di rilascio di Permesso di costruire o Denuncia d'Inizio Attività attraverso l'indice di edificabilità fondiaria.

Gli indici di edificabilità fondiaria o le quantità indicate nelle norme specifiche di zona rappresentano la massima potenzialità edificatoria del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento). L'indice si applica in via generale per il calcolo della Superficie Lorda [SL], in sede di rilascio dei singoli titoli edificatori.

Nella determinazione della Superficie Lorda sul lotto si dovrà detrarre la Superficie Lorda degli edifici esistenti o assentiti alla data di adozione della presente variante generale al PRG.

Per la determinazione del lotto edificabile nel caso di intervento diretto deve altresì farsi riferimento alla data anzidetta.

Per Superficie Lorda esistente s'intende la Superficie Lorda calcolata sulla base delle presenti Norme e realizzata conformemente agli atti concessori già regolarmente assentiti o rilasciati a seguito di condono edilizio alla data dell'adozione della Variante generale al PRG.

La Superficie fondiaria considerata al fine dell'applicazione dell'Indice di edificabilità Fondiario [IF] costituisce l'area di pertinenza dell'edificio e resta ad esso vincolata a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

CAPO 4° OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICO

Art. 14 Standard urbanistico

Ai fini del dimensionamento e della verifica della sussistenza dello standard urbanistico, il territorio comunale è stato suddiviso in Ambiti Omogenei comprendenti più zone omogenee anche a differente destinazione, ossia porzioni minime di territorio all'interno delle quali deve essere verificata la sussistenza delle dotazioni minime di standard di zona e territoriali.

Gli Ambiti Omogenei sono perimetrati negli elaborati grafici allegati al dimensionamento del piano.

Art. 15 Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali piazze, piste pedonali e ciclabili e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- la rete idrica di distribuzione dell'acqua;

- la rete di distribuzione dell'energia elettrica,
- la rete di distribuzione della forza motrice
- la rete di distribuzione del gas,
- le reti telefoniche e le reti pubbliche di comunicazione elettronica ivi comprese le reti in fibra ottica le infrastrutture per l'accesso ai servizi a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- barriere di protezione dal rumore;
- spazi per la raccolta dei rifiuti;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al diretto servizio dell'insediamento;
- le ciclovie di cui all'art.3 della L.R. n° 8 del 25 marzo 2013

Art. 16 Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- gli impianti sportivi di quartiere
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali;
- le strutture sanitarie di quartiere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli spazi verdi pubblici a parco e per lo sport;
- gli impianti cimiteriali e i servizi connessi;

Art. 17 Opere di urbanizzazione generale

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti delle zone di piano ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Art. 18 Disciplina delle ciclovie

Nelle strutture pubbliche di nuova costruzione e nel recupero delle strutture pubbliche esistenti ove compatibile con il loro stato di fatto, è fatto obbligo di prevedere spazi comuni per il deposito di biciclette. Nelle zone di recupero urbanistico ed edilizio, compatibilmente con lo stato di fatto orografico e del tessuto insediato, è possibile in sede di formazione dei piani particolareggiati comunque denominati, prevedere un sistema di ciclovie, dotato di diversi sistemi di protezione e di diversa geometria rispetto a quanto stabilito nel punto precedente, che renda la circolazione ciclistica più agevole anche se non totalmente sicura.

Nei seguenti Piani Attuativi (Piani Particolareggiati per le aree di nuovo impianto, Progetti d'area, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, Piani di Ricostruzione del Centro Storico, Piani di Ricostruzione, Programmi di riqualificazione urbana, Piani Attuativi di ricostruzione/delocalizzazione e più in generale ogni qualvolta se ne presenti la possibilità

dovrà essere obbligatoriamente prevista una rete ciclabile e/o ciclopeditonale in relazione agli elementi attrattori di traffico a livello locale e quale elemento sistemico di mobilità alternativa e di riconnessione delle aree di nuova espansione al tessuto edilizio esistente.

Per le sezioni dei percorsi ciclabili e pedonali, nelle zone di nuovo impianto urbano vanno rispettati i seguenti criteri:

- le strade ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni devono avere una sezione di m. 1,25 o multipla di 1,25 con un minimo di m. 2,50;
- la sezione minima delle strade pedonali è fissata in m. 2,00.

Per l'illuminazione dei tracciati delle ciclovie sono adottate esclusivamente fonti energetiche rinnovabili e metodologie di risparmio energetico ex L.R. n° 12/2005.

CAPO 5° DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

Art. 19 Dotazione di parcheggi

La dotazione di parcheggi può essere realizzata anche attraverso autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici.

Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altra vegetazione e gli altri elementi di arredo;

Per i parcheggi di uso pubblico dovrà essere prevista anche l'illuminazione e la segnaletica secondo le norme nazionali vigenti.

I garage e le pertinenze fuori terra che insisteranno sullo stesso lotto di pertinenza del fabbricato potranno avere una distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10, purché abbiano un'altezza in gronda non superiore a ml. 2.20. Le distanze dai confini non potranno essere inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

I garage interrati effettuati in virtù della L. 122/89 e s.m.i., cioè nel sottosuolo dell'area di pertinenza, si intenderanno anche quelle realizzati nei terrazzamenti naturali in vicinanza del fabbricato - distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10 - purché con la sola apertura di accesso e con altezza interna non superiore a m. 2.40.

Art. 20 Classificazione dei parcheggi

Parcheggi Pubblici - P1 -

I parcheggi pubblici previsti come urbanizzazione primaria, sono parcheggi di proprietà pubblica e pubblico utilizzo necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno dell'ambito urbano. La loro previsione in termini di quantità è regolamentata dal DM 2.4.68 n° 1444. I parcheggi di urbanizzazione primaria esistenti in ambito urbano sono individuati dalle tavole di PRG.

Al momento della formazione dei Piani Attuativi i parcheggi pubblici vanno previsti come standard urbanistico e dimensionati in proporzione delle capacità insediative secondo quanto previsto dalle specifiche norme di zona con individuazione nelle tavole di dettaglio.

Per i parcheggi Pubblici [P1] la dimensione delle corsie di distribuzione degli stalli comunque orientati non può essere inferiore a mt. 5.50 ovvero a mt 3.50 con stalli disposti in fila indiana

Parcheggi Privati di Uso Pubblico - P2 -

I parcheggi privati di uso pubblico devono essere dislocati in adiacenza a sedi viarie o altre aree di uso pubblico. Realizzati su aree non frammentate e di facile accesso ed in maniera da consentirne un facile utilizzo.

Gli spazi per parcheggi privati d'uso pubblico potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile – zone edificabili o destinate a parcheggio - e compresa nel raggio di ml 50 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato d'uso pubblico per mezzo d'atto trascritto che colleghi la fruizione pubblica alla destinazione dell'immobile cui sono asserviti.

Espressamente per le attività commerciali devono essere rispettate tutte le norme in materia indicate in direttive e leggi regionali di urbanistica commerciale ed espressamente della L.R. n°11 del 16.7.2008

Dovranno comunque essere rispettate le quantità indicate nel presente articolo previste in funzione delle destinazioni d'uso.

Per i parcheggi privati di uso pubblico [P2] la dimensione delle corsie di distribuzione degli stalli comunque orientati non può essere inferiore a mt. 5.80 ovvero a mt 3.80 con stalli disposti in fila indiana

Parcheggi Privati di Pertinenza – P3 -

Negli interventi di cui alle presenti norme, nella misura e con le modalità indicate, devono essere realizzati o adeguati spazi per parcheggi privati di pertinenza degli edifici, in aggiunta agli spazi per la sosta e ai parcheggi pubblici eventualmente prescritti.

I parcheggi privati vanno comunque previsti in misura non inferiore ai minimi fissati all'art. 18 della legge 765/67, modificata con legge 122/89 ovvero a 10 mq di parcheggio ogni 31,25 mq di [SL] oltre alle quote destinate ai disabili di cui al D.M. 236/89. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile – stessa destinazione urbanistica o destinazione a parcheggio - e compresa nel raggio di ml 50 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato per mezzo d'atto trascritto.

La dimensione minima dello stalli (posto auto) è di m 2,50 x 5,00.

Per i parcheggi privati di pertinenza [P3] la dimensione delle corsie di distribuzione degli stalli affiancati a pettine non può essere inferiore a mt. 5.00, ovvero comunque orientati, ovvero a mt 2.50 con stalli disposti in fila indiana.

Art. 21 Dimensionamento dei parcheggi

In merito alle superfici su cui calcolare la dotazione dei parcheggi privati [P3], valgono le seguenti norme:

Superfici lorde [SL] da porre a base del calcolo:

- quelle riferite all'intero intervento nei i casi di nuova edificazione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
- quelle riferite alla sola parte ampliata nei i casi di ampliamento e sopraelevazione;
- quelle riferite alla sola parte mutata nell'uso nei i casi di mutamento di destinazione d'uso rilevante.

Superfici di vendita [SV] da porre a base del calcolo:

- quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
- quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e sopraelevazione;
- quelle riferite alla sola parte mutata nell'uso nei i casi di mutamento di destinazione d'uso rilevante.
- nelle zone urbanizzate (sono escluse le zone di nuovo impianto urbano) non è obbligatorio realizzare parcheggi privati di uso pubblico [P2] nel caso in cui la superficie per parcheggi privati di uso pubblico, calcolati in base alle presenti norme, sia inferiore a mq. 50;
- i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima e costante accessibilità in relazione all'attività prevista.

In merito all'obbligatorietà dell'applicazione del presente articolo, valgono le seguenti norme:

la realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati [P3] è richiesta:

- negli interventi di ristrutturazione edilizia ad esclusione della demolizione e ricostruzione, nella misura pari al 50% della dotazione di parcheggi prevista;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, mutamento della destinazione d'uso rilevante, anche quando conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, nella misura pari al 100% della dotazione di parcheggi prevista dalle presenti Norme

la realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati [P3] non è richiesta:

- in tutti i casi non previsti dal comma precedente;
- negli interventi su edifici residenziali che non comportano la creazione di nuovi alloggi;
- negli interventi residenziali di tipo agricolo;
- negli interventi che non comportano aumento di SI o mutamento di destinazione d'uso non rilevante, nei mutamenti di destinazione d'uso rilevante tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore ad un posto auto (12.5 mq.);
- negli interventi su edifici esistenti compresi nelle zone A che comportino mutamento di destinazione d'uso rilevante tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore a tre posti auto (37.5 mq.)
- in ogni altro intervento che non determini aumento della dotazione complessiva di parcheggi;
- negli interventi di edilizia residenziale pubblica, già disciplinati da specifiche leggi.

Art. 22 Dotazione di stalli

In merito alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico [P2], e dei parcheggi privati [P3] valgono le seguenti norme riferite esclusivamente alle zone di completamento (Zone B) ed alle zone di nuovo impianto urbano (sono escluse dalla presente norma le zone A):

Per i parcheggi privati [P3] e privati di uso pubblico [P2] la dotazione minima di posti auto va determinata come segue - il calcolo è riferito alla misura intera, ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo;

Nelle zone di completamento

- per le attività di commercio al dettaglio - negozi di vicinato e pubblici esercizi -
 - 1 posto auto privato ogni 150 mq di (SI);
 - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 300 mq di (Sv) (Su per i pubblici esercizi)

- per le attività direzionali e di servizio
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (SI)
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 300 mq di (Su)
- per le attività industriali ed artigianali:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (SI)
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 200 mq di (Su riferita alle superfici destinate alla commercializzazione dei beni prodotti)
- per le attività turistico-ricettive
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di [SL]
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 100 mq di (Su)

Per le zone di nuovo impianto

- per le attività di commercio al dettaglio - negozi di vicinato e pubblici esercizi –
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq di [SL];
 - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 200 mq di (Sv) (Su per i pubblici esercizi)
- per le attività direzionali e di servizio
 - 2 posti auto privati ogni 150 mq. di [SL]
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 200 mq di (Su)
- per le attività industriali ed artigianali:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di [SL]
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 150 mq di (SU riferita alle superfici destinate alla commercializzazione dei beni prodotti)
- per le attività turistico-ricettive
 - 2 posti auto privati ogni 100 mq. di [SL]
 - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq di (SU)

Comune ad entrambe le zone

- per la residenza:
 - 1 posto auto privato per ogni unità immobiliare di SL inferiore a 75 mq e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
 - In aggiunta a quanto sopra 1 posto auto privato ogni 44 mq - o frazione - di SL ;
- per la media e grande distribuzione e centri commerciali al dettaglio ed all'ingrosso:
 - come da normativa regionale;
- per strutture sanitarie
 - 1 posto auto privato per 100 mq. di [SL];
 - 1 posto auto privato di uso pubblico per ogni ambulatorio/sala operativa
- per gli edifici a destinazione industriale artigianale:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di [SL];

Per gli edifici destinati ad altri servizi e attrezzature pubbliche la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti Norme.

Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione dei posti auto fino al 20% della dotazione complessiva calcolata su ciascuna destinazione d'uso.

CAPO 6° DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 23 Classificazione dell'uso del suolo

Nelle zone non destinate agli insediamenti urbani, ovvero nelle zone rurali del territorio comunale vengono regolati i seguenti usi del suolo diversi dalla trasformazione urbanistico-edilizia:

▪ **Uso primario:** agricolo, forestale e pascolivo:

- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
- Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
- interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
- razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;

▪ **Uso secondario:** attività di allevamento

complementare:

- allevamenti bovini: fino a 30 capi
- allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.

Industriale:

- allevamenti bovini: oltre i 30 capi
- allevamenti suini oltre 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini oltre 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli oltre 3 t. di peso vivo.

▪ **Uso terziario:** attività di alterazione del profilo del terreno

- creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
- opere di sbarramento
- realizzazione di laghi e specchi d'acqua
- opere d'arte
- coltivazione di cave e torbiere

▪ **Uso quaternario:** turistico e fruizione

- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, *piazzole permeabili per campeggi ed agricampeggi*,¹ parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.
- bacini sciistici, piste, impianti a fune, scii invernale ed estivo;
- infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;
- parchi: parchi urbani, parchi di quartiere, orti botanici.
- attrezzature: attrezzature per il gioco e per lo svago e piccole attività sportive all'aperto,

piscine nei limiti di 200 mq.¹

- arredi: tavoli e panchine, rastrelliere per biciclette, cestini e fioriere, gazebi e pergolati, fontane e monumenti celebrativi e commemorativi.
- **Uso quinario: tecnologico**
 - elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne, ivi comprese le cabine di trasformazione, centraline telefoniche, ripetitori e simili
 - i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini e serbatoi per la raccolta delle acque
 - ricoveri dei materiali per la manutenzione e la pulizia delle strade, piazzole per la raccolta dei rifiuti, piazzole per l'elisoccorso,
 - manufatti speciali per la ricerca scientifica e di presidio civile per la sicurezza del territorio
 - impianti di depurazione, stoccaggio e smaltimento rifiuti.

1 Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni -

Art. 24 Classificazione degli usi negli immobili

Gli usi ammessi negli edifici pubblici e privati o in spazi all'aperto destinati ad attività private vengono definiti e raggruppati in sette categorie funzionali.

Le destinazioni d'uso vengono elencate nelle categorie funzionali in ragione di quanto rilevato nell'analisi del territorio comunale e delle strategie di piano e classificate all'interno delle categorie in relazione al diverso carico urbanistico a queste connesso.

- **CATEGORIA A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- **CATEGORIA B industriale e artigianale:** industrie, laboratori artigiani, corrieri, magazzini ed imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio:** negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, i mercati, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc., locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo, centri benessere;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi montani, alloggi agrituristici, bivacchi, residenze di campagna (country house), campeggi ed aree di sosta;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, fiere, impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco, sedi cimiteriali, centri religiosi, canoniche, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come servizi sociali,

attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

- **CATEGORIA F commerciale all'ingrosso e depositi:** magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale ed attività connesse all'autotrasporto delle merci, parcheggi di scambio, deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri), deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni, demolizione ed altro).
- **CATEGORIA G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge:** abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari enologici e oleari, annessi agricoli e serre e coltivazioni industriali al coperto e per il florovivaismo, costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo aziendale non intensivi, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, agriturismi, agri-campeggi.

Art. 25 Funzioni principali e secondarie

Ciascuna zona dalle presenti Norme, può ospitare più di una delle funzioni sopraelencate, con le limitazioni e le esclusioni che sono indicate nelle specifiche norme di zona.

Dove previsto dalle specifiche norme di zona e nell'ambito dei Piani di Recupero, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse negli immobili, vengono elencate alcune *funzioni principali* caratterizzanti. Ad esse possono essere associate, in una misura massima stabilita dal PRG funzioni affini ed omogenee, denominate *funzioni secondarie*.

Anche attraverso successivi mutamenti di destinazioni d'uso con o senza opere, il rapporto tra superficie destinata a *funzioni principali* e superficie destinata a *funzioni secondarie* non può superare i rapporti previsti nelle specifiche norme di zona. Tali rapporti sono riferibili alle Superfici Lorde [SL] dei singoli edifici o in alternativa alla Superficie Lorda [SL] realizzabile nell'intero ambito assoggettato a Piano Attuativo.

Art. 26 Destinazioni d'Uso e calcolo dello standard

In relazione alle destinazioni d'uso esistenti o previste negli immobili, ai fini del calcolo dello standard urbanistico nell'ambito dei nuovi insediamenti, nel recupero di quelli esistenti, nei casi in cui l'attività edilizia abbia rilevanza urbana ovvero che interessi più di un lotto edificato con continuità, e comunque in tutti i casi nei quali la presente normativa, il regolamento edilizio, o le specifiche leggi di settore ivi compreso quanto contemplato dal comma 3 art. 5 LR 49/2012, richiedano una verifica dei rapporti tra gli abitanti insediati o da insediare e gli spazi pubblici, per il dimensionamento delle superfici di terreno da destinare a standard territoriale si utilizzano i parametri quantitativi sotto elencati:

- **CATEGORIA A residenziale:**

- Dotazione di standard per ogni abitante insediato = 30.51 mq/ab
- Corrispondenza Superficie Lorda [SL]/abitante insediato = 53.85 mq/ab
- **CATEGORIA B industriale e artigianale:**
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/4 mq di Superficie Lorda [SL]
- **Categoria C commerciale al dettaglio:** attività commerciali di grande e media distribuzione, mercati, esposizioni merceologiche, attività commerciali all'ingrosso
 - Dotazione di standard per mq di attività = 4 mq/5 mq di Superficie Lorda [SL]
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio:** negozi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/3 mq di Superficie Lorda [SL]
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, campeggi ed aree di sosta, nonché le altre attività a carattere essenzialmente ricettivo, come ostelli, e le altre attività extra-alberghiere;
 - Dotazione di standard per ogni abitante equivalente = 5 mq/ab
 - Corrispondenza abitanti equivalenti in strutture fisse = 1 ab/posto letto
 - Corrispondenza abitanti equivalenti in strutture per la sosta temporanea = 2 ab/piazzola
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, fiere, sono escluse le attività collettive ed i servizi pubblici;
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/2 mq di Superficie Lorda [SL]
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio:** centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere;
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/5 mq di Superficie Lorda [SL]
- **CATEGORIA F commerciale all'ingrosso e depositi:** magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale e parcheggi di scambio;
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/10 mq di Superficie Lorda [SL]
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/50 mq di superficie attrezzata scoperta;
- **CATEGORIA G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge:** attività e servizi connessi e compatibili, abitazioni rurali, annessi agricoli e serre, costruzioni per allevamenti zootecnici, agriturismo, agri-campeggi.
 - Dotazione di standard per mq di attività = non è prevista la dotazione di standard;

Sono espressamente escluse dal calcolo degli standard urbanistici le superfici utilizzate per strade, marciapiedi e ciclovie, nonché gli spazi a verde ricavati all'interno di isole spartitraffico e di rotatorie.

Sono considerate nel calcolo delle aree destinate a standard urbanistici le aree riservate alle attività pubbliche o a funzioni collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, gli spazi destinati al deposito ed alla sosta delle biciclette.

Nel caso aree sulle quali insistono edifici che ospitano funzioni ed attività collettive si considera, ai fini del calcolo delle aree a standard, la superficie del lotto di pertinenza. In caso di edifici ad uso promiscuo dei quali l'ente sia proprietario della parte ad uso pubblico, si calcola la percentuale della Superficie Lorda [SL] destinata all'uso pubblico rispetto alla Superficie Lorda [SL] complessiva dell'edificio e la percentuale così calcolata si applica alla superficie del lotto di pertinenza. La quota parte del lotto di pertinenza da

considerare ai fini del dimensionamento dello standard urbanistico, si quantifica applicando la percentuale come sopra calcolata al lotto di pertinenza dell'edificio.

In fase di approvazione di Piano Attuativo comunque denominato, l'A.C. può optare di ricomprendere nel novero dello standard urbanistico, anche edifici o parte di essi di proprietà privata in cui le attività collettive siano gestite da soggetti privati, purché la gestione sia assoggettata ad apposita convenzione e che l'immobile o parte di esso sia gravato da vincolo di destinazione d'uso almeno decennale ad attività collettive o a funzioni pubbliche. Possono rientrare in questa fattispecie solo le aree eccedenti la dotazione minima pro capite prevista dal D.M. 1444/68.

Art. 27 Mutamento di destinazione d'uso

Ai fini della presente disciplina ed in diretta relazione con quanto normato dagli articoli del presente Capo si definisce:

- **mutamento di destinazione d'uso con rilevanza urbanistica** il passaggio dell'uso di un immobile o parte di esso tra usi compresi in Categorie diverse tra loro come definite nell'articolo 24 che precede.
- **mutamento di destinazione d'uso senza rilevanza urbanistica** dell'uso di un immobile o parte di esso tra usi compresi nella stessa Categoria come definite nell'articolo 24 che precede.

Il **mutamento di destinazione d'uso con rilevanza urbanistica** è a titolo oneroso qualora determini un incremento del carico urbanistico ed è condizionato alla verifica della sussistenza dello standard urbanistico nella zona omogenea perimetrata negli elaborati del dimensionamento del piano e nella quale l'immobile ricade.

Vi è incremento di carico urbanistico nel passaggio di destinazioni d'uso tra Categorie funzionali differenti secondo il seguente ordine crescente: B < F < A < C < D < E.

TITOLO 2 DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

CAPO 7° STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 28 Definizione e tipologia degli strumenti

I Piani Attuativi e le programmazioni previsti per l'attuazione del PRG sono:

- Progetti d'area (art. 7 L.R. 24 aprile 1990 n°. 47);
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (art. 24 LR n° 70/95)
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art. 27 L n° 65/1971 e art. 25 LR n° 70/95)
- Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio (art. 27 LR 18/83)
- Piano Particolareggiato per il Centro Storico
- Piani di Ricostruzione del Centro Storico, (art. 14, comma 5-bis, DL 28 aprile 2009 n° 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77,
- Piani di Ricostruzione redatti ai sensi delle normative sismiche pubblicate nello specifico in caso di eventi che possono colpire il territorio comunale.
- Programmi integrati d'intervento (art. 30 bis LR n° 70/95)
- Programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21.12.1994 e art. 30 ter LR n° 70/95)
- Piani Particolareggiati per le aree di nuovo impianto
- Piani Attuativi di ricostruzione/delocalizzazione (art. 11 comma 1 D.L. 189/2016)

L'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica avviene in appositi ambiti a specifica destinazione o in ambiti di cui all'art. 51 della L.865/71

Art. 29 Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti

E' soggetta a convenzionamento l'attuazione degli interventi privati su aree di nuovo impianto residenziale, industriale e del terziario.

Sono altresì soggette a convenzione le cessioni di aree in diritto di proprietà e l'assegnazione di aree in diritto di superficie nei Piani per Insediamenti Produttivi e nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

Le convenzioni, qualora abbiano valore di atto concessorio, devono prevedere:

- I termini per la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le modalità di sistemazione e le forme di gestione convenzionata dell'uso pubblico in luogo della cessione di aree, esclusivamente per la quantità in esubero rispetto ai minimi di legge, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo con il privato;
- l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in zone di nuovo impianto ai sensi della LR 18/83 -, degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessari all'attuazione dell'intervento; gli elementi progettuali delle opere da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i termini del collaudo, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in ambiti considerati di nuova espansione ai sensi della LR 18/83 -, degli oneri di urbanizzazione dovuti e dell'eventuale gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;
- la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso
- fasi di intervento e tempi di realizzazione; termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

CAPO 8° CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, SUDDIVISIONE, PERIMETRAZIONE ED INDIVIDUAZIONE

Art. 30 Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

Il PRG suddivide il territorio comunale in zone omogenee ed indica per ciascuna zona la dotazione di funzioni che, opportunamente dimensionate, garantiscano pluralità di funzioni, compresenza di diverse tipologie d'intervento, integrazione urbana, nel rispetto del dimensionamento del carico urbanistico ammissibile ipotizzato per ciascun ambito del territorio comunale.

In taluni casi e per specifiche peculiarità, le zone omogenee sono limitate anche a singoli edifici e relative aree di pertinenza o d'influenza.

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zone territoriali omogenee A - Ambiti culturali e ambientali
- Zone territoriali omogenee B - Centri edificati di recente formazione con sufficiente dotazione di

urbanizzazioni

- Zone territoriali omogenee C - Ambiti da urbanizzare idonei al soddisfacimento del fabbisogno residenziale
- Zone territoriali omogenee D - Ambiti urbanizzati o di nuovo impianto da destinare ad attività economiche
- Zone territoriali omogenee E - Zone agricole del territorio rurale
- Zone territoriali omogenee F - Aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse
- Zone territoriali omogenee G - Zone attrezzate a verde per il tempo libero e lo sport
- Zone territoriali omogenee M – Infrastrutture per la mobilità
- Zone territoriali omogenee H – Zone di tutela e valorizzazione paesaggistica

Art. 31 Individuazione nel territorio delle zone soggette a Piani e Programmi di Recupero

Salvo quanto stabilito nelle specifiche norme di zona le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nelle zone A2 ed A3 del territorio comunale come perimetrate nelle tavole d'uso del suolo sono assoggettate alla formazione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio ex L. 457/78.

Art. 32 Perimetrazione dei Centri abitati e delle Aree urbane

Il PRG perimetra nel territorio comunale i centri abitati e le aree urbane:

Sono centri abitati, ai sensi dell'art. 3 del Codice della strada, un insieme di edifici, delimitato lungo le vie d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Costituiscono aree urbane:

- i centri abitati di cui al punto precedente
- i centri edificati, ovvero le aree dotate di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo d'insediamento

Art. 33 Perimetrazione ambiti di delocalizzazione

Il PRG perimetra nel territorio comunale aree interessate della delocalizzazione e rilocalizzazione degli edifici franati nella frazione di Ponzano ricadenti nella "Zona Rossa", perimetrata con proprio atto determinativo dalla Protezione Civile Nazionale - Centri di competenza e condivisa dal C.O.R. Abruzzo e di cui alla D.C.C. n.26 del 05/07/2017 di presa d'atto ove vigono le norme del Piano Attuativo di Iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art.11 comma1 DL 189/2016

CAPO 9° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A - ZONE CULTURALI AMBIENTALI

Art. 34 Zone A: definizioni e obiettivi del PRG

Sono individuate come Zone omogenee A con apposita simbologia e/o perimetrate nelle tavole del PRG le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi o singoli manufatti che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, di pregio ambientale o testimoniale o assumono valore per la loro unitarietà d'insieme e caratterizzazione storica.

Le zone – A - si articolano in:

- A1– Centro storico Civitella Capoluogo
- A2 – Centri storici minori di alto interesse storico-architettonico

- A3 – Centri storici minori di medio interesse storico-architettonico
- A4 – Edifici, parti di edificio di interesse storico monumentale architettonico ed artistico
- A5 – Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico – testimoniale
- A6 – Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale

Art. 35 Stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974

Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PRG, come ricavato dai rilievi fotografici di indagine ovvero, da idonea documentazione anche fotografica presentata all'atto della richiesta del titolo concessorio, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita nell'ultimo titolo edilizio e, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PRG salvo che nei seguenti casi:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PRG come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
 - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge e non siano riscontrabili soluzioni tecniche diverse.

Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra, cotto o altri materiali legati alla tradizione locale.

Qualora, nel corso di interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs del 22 gennaio 2004, n. 42, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo edilizio e nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici secondo le disposizioni della richiamata normativa in materia.

Non sono ammesse le deroghe alle prescrizioni per le zone sismiche.

Art. 36 Altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali

La realizzazione di autorimesse interrate pertinenziali alle singole unità immobiliari (prevista dall'art. 9, comma 1, L 122/89) può avvenire, anche in deroga alle norme del PRG qualora non in contrasto con le norme delle specifiche zone.

La deroga suddetta può essere estesa anche alla demolizione e ricostruzione di autorimesse esistenti per la realizzazione di opere pubbliche.

Negli edifici di cui alle zone A, esclusivamente nei casi di interventi di restauro conservativo, sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.E., purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m. 2,40

- altezza minima non inferiore a m. 2,00
- indice di illuminazione non inferiore a 1/12 (1/16 nel caso dei sottotetti).

Negli edifici di cui alle zone A2 ed A3, è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, anche se ciò determina un incremento di SL, l'utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati. È inoltre ammesso, in caso di ristrutturazione edilizia l'aumento di SL nei limiti del volume e della sagoma esistenti anche con demolizione e ricostruzione e quote differenti dei piani di calpestio orizzontali solo quando tale intervento non comporti la demolizione di volte in muratura o l'impaginato di facciata.

Nel caso di edifici in tutto o in parte caduti, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti o desunti per allineamento delle linee di gronda con edifici contigui o porzioni di essi; potranno essere consentite variazioni di altezza non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

Art. 37 Modalità di attuazione delle zone A

Le zone A sono soggette alle prescrizioni di cui alle presenti norme. Tali prescrizioni si basano sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determinano i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nella zona A devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali mantenendo il valore generale dell'insieme costruito, i caratteri tipologici, costruttivi e di finiture che gli edifici posseggono.

- Per la zona A1 il PRG recepisce integralmente il Piano di Particolareggiato del Centro Storico approvato definitivamente con D.C.C. n° 40 del 28 novembre 2008.
- Le zone A2 – Centri storici minori di alto interesse storico-architettonico e le zone A3 – Centri storici minori di medio interesse storico-architettonico sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio ex L. 457/78 da redigersi nel rispetto delle specifiche disposizioni di zona.
- Per le zone A4 – Edifici, parti di edificio di interesse storico monumentale architettonico ed artistico, per le zone A5 – Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico – testimoniale e per le zone A6 – Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale il Piano si attua per intervento diretto autorizzato ai sensi delle disposizioni del R.E.C.
- Per le zone A4 – Edifici, parti di edificio di interesse storico monumentale architettonico ed artistico, per le zone A5 – Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico – testimoniale e per le zone A6 – Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale e per le zone A2 – Centri storici minori di alto interesse storico-architettonico e A3 – Centri storici minori di medio interesse storico-architettonico in assenza di Piani di Recupero, gli atti autorizzativi dovranno essere corredati da un progetto adeguatamente documentato e comprendente il rilievo dei caratteri dell'edificato e delle aree da sottoporre ad intervento al fine di comprendere quali siano i valori architettonici ed ambientali del sito con l'obiettivo della loro conservazione e valorizzazione e composto dalla seguente documentazione tecnica:
 - una planimetria generale d'inquadramento della porzione da sottoporre ad intervento almeno

alla scala 1:200 nella quale vengano individuate le caratteristiche metriche generali dell'area allargata compresa la porzione da sottoporre ad intervento, gli spazi aperti ed il loro uso, le caratteristiche generali del suolo esterno (se in terra, prato, lastricato, coltivato, incolto o altro), gli accessi con le caratteristiche metriche ed esteriori degli stessi, le recinzioni con le caratteristiche metriche ed esteriori delle stesse;

- disegni dello stato riformato riguardante le aree esterne al fabbricato almeno alla scala 1:200, con indicazioni progettuali in merito a trattamento del suolo (terra, prato o pavimentato), essenze vegetali, accessi, recinzioni e finiture esterne;
- disegni dello stato attuale e riformato alla scala metrica 1:50 con definizione delle caratteristiche metriche, tipologiche e dei materiali costitutivi delle murature esterne ed interne, dei solai, delle coperture, delle scale di collegamento;
- rilievo fotografico completo comprendente le vedute generali della porzione oggetto d'intervento, degli spazi esterni (spazi liberi, accessi, recinzioni, essenze vegetali, pavimentazioni) e le vedute particolareggiate relative a tipologia, dettagli costruttivi e caratteristiche fisiche generali;
- disegni anche alla scala 1:100 nei quali vengano individuate con colorazioni differenti le parti da demolire e le parti da ricostruire;
- calcolo delle superfici e dei volumi dello stato attuale a confronto con lo stato riformato;
- indicazioni progettuali in merito ai materiali ed alle tecnologie da utilizzare nel recupero per le strutture resistenti (muri, solai, coperture), ai materiali e tecnologie delle finiture (trattamento delle pareti esterne, coperture, infissi esterni, finiture);
- indicazioni progettuali generali in merito all'adeguamento degli impianti idrotermosanitario, elettrico;
- relazione tecnica generale che contenga almeno una parte dedicata alla individuazione dell'evoluzione e dei caratteri storici dell'unità edilizia oggetto d'intervento, ne individui e documenti le eventuali superfetazioni, descriva gli interventi progettuali soffermandosi sulle tecnologie di recupero previste e verifichi il basso impatto degli impianti da inserire.

Art. 38 Prescrizioni generali per le zone A

Nel caso siano rilevate particolari caratteristiche del tessuto urbanistico-edilizio esistente, specifiche esigenze di intervento volto alla valorizzazione dell'intero insediamento ed in funzione del livello di degrado dei singoli corpi di fabbrica, oltre a quanto consentito dalla applicazione delle norme di zona e nei limiti dei vincoli diretti gravanti sugli immobili oggetto d'intervento, salvo quanto stabilito nelle specifiche norme di zona si può prevedere:

- riorganizzazione delle aree libere;
- accorpamenti di unità edilizie distinte, a condizione che:
 - siano adiacenti,
 - l'intervento di accorpamento non coinvolga più di due unità,
 - la ridotta consistenza del corpo di fabbrica sia riconosciuta tale da non consentire un funzionale recupero della tipologia originaria. In tal caso le due unità potranno essere assoggettate all'intervento di ristrutturazione edilizia.

Resta comunque esclusa in ogni caso la demolizione dei corpi di fabbrica originari salvo che per le parti riconosciute e documentate come superfetazioni dell'organismo originario.

Salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione è in generale fatta obbligo per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio, la demolizione delle superfetazioni riconosciute e documentate come tali nella relazione tecnica generale di cui all'art 36 punto 4, il risanamento delle parti comuni e delle aree libere, il recupero degli elementi di valore ambientale.

La demolizione delle superfetazioni non è altresì richiesta nel caso di interventi parziali nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni richieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente. In tal caso l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire la superfetazione individuata in sede di approvazione del progetto al momento in cui la porzione di superfetazione appartenete ad altra proprietà venga successivamente interessato da intervento di demolizione.

Le prescrizioni generali del presente articolo non si applicano alla zona A1 ed alla zona A4.

Art. 39 Zona A1- Centro Storico di Civitella del Tronto

La zona A1 -Centro Storico di Civitella del Tronto- interessa il nucleo urbano principale di Civitella del Tronto perimetrato e sottoposto a Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con D.C.C. n° 40 del 28 novembre 2008 - rappresenta un unico insieme di valore storico, architettonico ed ambientale e valgono le prescrizioni specifiche di tale strumento urbanistico che il PRG recepisce nello stato d'attuazione in cui si trova.

Art. 40 Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE

Le zone A2 comprendono un tessuto edilizio storico articolato in edifici, parti di edifici ed aree libere adiacenti che conservano i valori storico architettonici originali e parte di edifici modificati nel tempo, all'interno di un edificio che manifesta un carattere di unitarietà generale e valori d'insieme.

Costituiscono i nuclei dell'insediamento originario delle frazioni, già individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come "Borghi Rurali", la cui struttura è connotata dalla presenza di un tessuto urbanistico storicamente stratificato, di edifici con caratteri storici ancora integri o modificati solo parzialmente.

Per gli edifici ed aree facenti parte di queste zone è prescritta una generale conservazione dei caratteri tipologici, tecnologici e costruttivi degli edifici e relative aree di pertinenza.

Per gli interventi edilizi in queste zone è obbligatoria:

- la sistemazione di parti condonate o superfetazioni conservate e regolari dal punto di vista urbanistico, purché adeguatamente ambientate con materiali e tecnologie tipiche della tradizione locale (pietra, mattone, intonaci tradizionali, legno, ferro battuto, coperture in laterizio tipico della tradizione locale)
- la conservazione delle caratteristiche generali delle parti esterne quali orti, giardini, cortili secondo i caratteri storici del sito mediante conservazione delle pavimentazioni esistenti, conservazione delle recinzioni, muri di sostegno di parti a diversa altezza e confini delle proprietà mediante utilizzo di pietre, mattoni o siepi, conservazione e sviluppo delle essenze vegetali autoctone presenti;
- la conservazione delle caratteristiche delle murature esterne di confine o ambito e delle finiture

esistenti (marcapiani, cornici, soglie, elementi in pietra, balconi, legno o ferro battuto e quant'altro presente ed adeguatamente documentato) mediante recupero e restauro dell'esistente o sostituzione con utilizzo degli stessi materiali originali e la conservazione delle coloriture esterne tradizionali documentate volta per volta da motivata indagine;

- la conservazione e/o sostituzione con lo stesso materiale di infissi esterni in legno naturale o verniciato;
- la conservazione ed il reintegro di manti di copertura (coppi, tegole o altro), gronde e discendenti con materiali tipici della tradizione locale;
- il rifacimento di camini con tecniche e composizioni tipiche della tradizione locale;
- la conservazione, qualora possibile ed adeguata alle nuove esigenze di vivibilità dell'edificio, dei vani scala di collegamento verticali storici con tutti gli elementi caratteristici quali, gradi e sottogradi in pietra o cotto, legno, ringhiere in ferro battuto e quant'altro ancora presente;
- la coloritura esterna da darsi su parti intonacate con tinte derivate da studi in loco tendenti al recupero delle coloriture originali e comunque approvate in sede progettuale dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- la conservazione, qualora possibile, tecnologicamente e strutturalmente realizzabile in riferimento alle normative strutturali e sismiche, mediante delle strutture resistenti interne quali solai di piano e strutture di copertura, mediante recupero e restauro o sostituzione delle parti resistenti ammalorate con materiali simili a quelli esistenti (legno o ferro);
- la conservazione, qualora possibile tecnologicamente e strutturalmente realizzabile, delle finiture interne quali pavimentazioni, infissi, stucchi, decorazioni, cornici, camorcanne e controsoffitti lavorati e quant'altro rilevabile mediante tecniche di recupero e restauro che tendano alla conservazione dell'elemento di finitura o sostituzione con materiali dalle caratteristiche uguale o simili a quelli esistenti;
- l'adeguamento delle strutture alle norme strutturali vigenti ed alla normativa sismica relativa all'adeguamento e miglioramento delle strutture esistenti.

Usi consentiti

- **CATEGORIA A residenziale**;
- **CATEGORIA B industriale e artigianale** limitatamente a: laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili, attività finalizzate alla produzione di servizi;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, mercati, esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, Residenza turistico Alberghiera, le altre attività extra-alberghiere quali Rifugi montani, B&B , Case appartamenti per vacanze, Case per ferie, Affittacamere;
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio** limitatamente a: banche, assicurazioni, uffici privati e studi professionali in genere;

E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica del Servizio Sanitario di competenza, opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo d'attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri di zona.

Sono comunque vietate destinazioni d'uso con attività rumorose, nocive o inquinanti.

Obbiettivi del Piano di Recupero

- conservazione del valore spaziale d'insieme
- miglioramento dell'aspetto architettonico di alcuni edifici
- riqualificazione dei vuoti interstiziali agli isolati
- creazione di centri di servizio per la fruizione del parco del Gran Sasso e Monti della Laga

Tematizzazioni Progettuali

- conservazione sistema viario originario
- conservazione e riqualificazione degli organismi edilizi storici
- conservazione dei caratteri tipologici, tecnologici e costruttivi
- conservazione e ripristino delle caratteristiche generali delle parti esterne quali orti, giardini, cortili secondo i caratteri storici del sito mediante conservazione e reintegro delle pavimentazioni esistenti, conservazione delle recinzioni, muri di sostegno di parti a diversa altezza e confini delle proprietà mediante utilizzo di pietre, mattoni o siepi, conservazione e sviluppo delle essenze vegetali autoctone presenti;
- conservazione o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero delle caratteristiche delle murature esterne di confine o ambito e delle finiture esistenti mediante sostituzione con utilizzo degli stessi materiali originali e la conservazione delle coloriture esterne tradizionali;
- conservazione e/o sostituzione con lo stesso materiale di infissi esterni il legno naturale o verniciato;
- conservazione o reintegro di materiali di copertura (coppi, tegole o altro), gronde e discendenti con materiali tipici della tradizione locale;
- rifacimento di camini con tecniche e composizioni tipiche della tradizione locale;
- coloritura esterna da darsi su parti intonacate con tinte derivate da studi in loco tendenti al recupero delle coloriture ante guerra e comunque approvate in sede progettuale dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- adeguamento delle strutture alle norme strutturali vigenti ed alla normativa sismica relativa all'adeguamento e miglioramento delle strutture esistenti. A tal fine sono ammessi aumenti di Superficie Lorda [SL] opportunamente contenuti entro le sagome esistenti.

Interventi ammessi nei Piani di Recupero

- demolizioni di corpi incongrui esistenti qualora non condonati e dissonanti con l'insieme edilizio storico;
- aumenti di volumetrie e superfici che non comportino modifiche delle sagome degli edifici esistenti e con un incremento della Superficie Lorda [SL] entro il limite massimo del 20% della Superficie Lorda [SL] esistente;
- la Superficie Lorda [SL] dei corpi incongrui assentita o condonata alla data di approvazione del PRG e da demolire ai sensi delle presenti norme, può essere computata ai fini di un eventuale incremento della Superficie Lorda [SL] nell'ambito della sagoma esistente;
- realizzazioni di nuovi balconi previa dimostrazione del loro equilibrato inserimento nell'ambito della composizione generale dell'immobile, con realizzazione in materiali e finiture tradizionali e tipiche della tradizione storica locale da valutare con l'ausilio della lettura delle preesistenze per

quanto attiene a dimensioni, forme e materiali.

- sistemazioni, adeguamenti di aperture ed accessi esistenti su spazi aperti collocate lungo i perimetri di confine mediante utilizzo di materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale;
- riaperture di antichi varchi tamponati nel tempo conservando le caratteristiche dimensionali, architettoniche e tecnologiche originarie;
- nuove aperture di accessi su spazi aperti dietro adeguata dimostrazione della necessità degli stessi mediante utilizzo di materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale;
- realizzazioni di tendaggi, gazebo e strutture che abbiano caratteristiche di provvisorietà e possano essere rimosse, costituite da supporti in legno o ferro battuto da mantenersi aperte lungo il perimetro laterale e coperte esclusivamente da tendaggi retrattili;
- la riapertura di accessi e finestre tamponati e/o chiusi nel tempo mediante utilizzo di materiali e tecnologie tipiche della tradizione locale a condizione che sia adeguatamente dimostrata in atti o fotografie la loro reale preesistenza;
- l'inserimento di elementi tecnologici quali servoscala, ascensori, montacarichi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche a condizione che il loro inserimento non sconvolga l'impianto tipologico dell'organismo e non si evidenzino all'esterno di esso come elemento di disturbo dell'immagine;
- la realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati;
- sistemazioni e riprogettazioni di spazi interni alle strutture edilizie salvaguardando le tipologie originali dell'organismo, l'adeguamento igienico-sanitario e l'inserimento di impiantistica idrotermosanitaria, elettrica e di sicurezza anche con fini di risparmio energetico e razionalizzazione dei costi generali di gestione dell'edificio;
- trasformazioni delle parti esterne degli edifici (cortili, giardini, orti e spazi esterni di diverso tipo) salvo quanto necessario per l'eventuale riorganizzazione dei percorsi entro il limite di superfici pavimentate pari 30% della superficie totale scoperta di pertinenza dell'edificio oggetto d'intervento;
- l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi nei seguenti casi:
 - realizzazione di opere e costruzioni precarie finalizzate al soddisfacimento di un pubblico interesse;
 - costruzione di parcheggi totalmente interrati anche all'esterno dell'area di sedime degli edifici esistenti, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PRG come aree di valore ambientale o da destinare a standard urbanistico e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi definiti nelle presenti NTA di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante e di salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
 - costruzione di opere temporanee e di facile rimozione, di arredo degli spazi liberi;
- demolizione e ricostruzione qualora l'intervento si autorizzabile ai sensi del D.L. 17 ottobre 2016, n. 189 e s.m.i.;
- mutamento di destinazione d'uso.

Art. 41 Zona A3- Centro Storici di MEDIO INTERESSE

Le zone A3 comprendono un tessuto edilizio storico articolato in edifici, parti di edifici ed aree libere adiacenti, che in parte conservano i valori storico-architettonici originali ed in parte sono stati modificati nel tempo con interventi recenti anche dissonanti, ma nei quali il valore generale d'insieme ed il carattere di unitarietà continuano ad essere riconoscibili e prevalenti rispetto alle trasformazioni incongrue.

Per gli edifici ed aree facenti parte di queste zone è prescritta una generale conservazione dei caratteri tipologici, tecnologici e costruttivi degli edifici ed aree storiche presenti ed un recupero generale d'immagine per edifici ed aree modificati nel tempo.

Per gli interventi edilizi In queste zone è obbligatoria:

- la sistemazione anche attraverso interventi di ristrutturazione ivi compreso - limitatamente alle superfetazioni ed agli edifici ed aree modificati con interventi incongrui - legittimate sotto il profilo urbanistico – interventi di demolizione e ricostruzione con materiali e tecnologie tipiche della tradizione locale (pietra, mattone, intonaci tradizionali, legno, ferro battuto, coperture in laterizio tipico della tradizione locale) ovvero con l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali, purché proposti in un progetto unitario esteso all'intero isolato da attuare anche attraverso interventi differiti nel tempo ma tali da rendere chiaramente riconoscibile il nuovo intervento edilizio.
- Limitatamente agli edifici o parti di essi parzialmente crollati ed agli edifici o parti di essi modificati con interventi incongrui, è ammessa la radicale e integrale trasformazione dei caratteri architettonici con la conservazione dell'originale impianto tipologico-distributivo.
- la conservazione o il recupero qualora non più presenti delle caratteristiche generali delle parti esterne quali orti, giardini, cortili secondo i caratteri storici del sito mediante conservazione delle pavimentazioni esistenti;
- la conservazione delle caratteristiche delle murature esterne e delle finiture esistenti (marcapiani, cornici, soglie, elementi in pietra, balconi, legno o ferro battuto e quant'altro presente ed adeguatamente documentato) mediante recupero e restauro dell'esistente o sostituzione con utilizzo degli stessi materiali originali e la conservazione delle coloriture esterne tradizionali documentate volta per volta da motivata indagine;
- il rifacimento qualora non più presenti delle murature esterne e delle finiture (marcapiani, cornici, soglie, elementi in pietra, balconi, legno o ferro battuto e quant'altro presente ed adeguatamente documentato) mediante interventi di reintegro o sostituzione con utilizzo degli stessi materiali originali e la conservazione delle coloriture esterne tradizionali ovvero con l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali, tali da rendere chiaramente riconoscibile il nuovo intervento edilizio;
- l'adeguamento delle strutture alle NTC vigenti ed alla normativa sismica relativa all'adeguamento e miglioramento delle strutture esistenti.

Usi consentiti:

- **CATEGORIA A residenziale:**
- **CATEGORIA B industriale e artigianale** limitatamente a: laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili, attività finalizzate alla produzione di beni e servizi oppure alla produzione o trasformazione di beni esclusivamente quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti o trasformati dall'azienda;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, mercati, esposizioni

merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;

- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere;
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio** limitatamente a: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere;

E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo d'attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri di zona.

Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

Sono consentiti interventi anche se riferiti a porzioni di territorio, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera zona, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:

- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti non interessate dall'intervento;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso locali e generali della intera zona;

Obbiettivi del Piano di Recupero

- creazione delle condizioni per la realizzazione di una ricettività diffusa
- conservazione del valore spaziale d'insieme
- riqualificazione dell'aspetto architettonico complessivo
- uniformazione morfologica dell'edificato esistente e previsto
- aumento della dotazione di servizi terziari
- creazione di centri di servizio per la fruizione del parco del Gran Sasso e Monti della Laga
- recupero dello standard urbanistico di parcheggio e verde in ragione almeno di 12 mq/ab

Tematizzazioni Progettuali del Piano di Recupero

- valorizzazione degli edifici di maggior pregio architettonico individuati nelle tavole d'analisi.
- conservazione e riqualificazione degli organismi edilizi storici
- riconversione d'uso a fini ricettivi
- conservazione dei caratteri tipologici, tecnologici e costruttivi
- interventi puntuali di ricucitura del tessuto urbano
- miglioramento delle attrezzature di quartiere
- interpretazione dei caratteri morfologici del sito
- sistemazione di parti condonate o superfetazioni conservate e regolari dal punto di vista urbanistico, purché adeguatamente ambientate con materiali e tecnologie tipiche della tradizione locale (pietra, mattone, intonaci tradizionali, legno, ferro battuto, coperture in laterizio tipico della tradizione locale) o adeguamento alle indicazioni del Manuale del Recupero
- conservazione delle caratteristiche generali delle parti esterne quali orti, giardini, cortili secondo i caratteri storici del sito mediante conservazione delle pavimentazioni esistenti, conservazione delle recinzioni, muri di sostegno di parti a diversa altezza e confini delle proprietà mediante

utilizzo di pietre, mattoni o siepi, conservazione e sviluppo delle essenze vegetali autoctone presenti;

- implementazione degli spazi pubblici e definizione di una gerarchia funzionale e relazionale;
- conservazione delle caratteristiche delle murature esterne di confine o ambito e delle finiture esistenti (marcapiani, cornici, soglie, elementi in pietra, balconi, legno o ferro battuto e quant'altro presente ed adeguatamente documentato) mediante recupero e restauro dell'esistente o sostituzione con utilizzo degli stessi materiali originali e la conservazione delle coloriture esterne tradizionali documentate volta per volta da motivata indagine;
- conservazione e/o sostituzione con lo stesso materiale di infissi esterni il legno naturale o verniciato;
- conservazione dei materiali di copertura (coppi, tegole o altro), gronde e discendenti con materiali tipici della tradizione locale;
- rifacimento di camini con tecniche e composizioni tipiche della tradizione locale;
- conservazione, qualora possibile ed adeguamento alle nuove esigenze di vivibilità dell'edificio, dei vani scala di collegamento verticali storici con tutti gli elementi caratteristici quali, gradi e sottogradi in pietra o cotto, legno, ringhiere in ferro battuto e quant'altro ancora presente;
- coloritura esterna da darsi su parti intonacate con tinte derivate da studi in loco tendenti al recupero delle coloriture ante guerra e comunque approvate in sede progettuale dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- adeguamento delle strutture alle norme strutturali vigenti ed alla normativa sismica relativa all'adeguamento e miglioramento delle strutture esistenti;

A tal fine, in caso di mutamento di destinazione d'uso o di costruzioni ex novo a destinazione ricettiva, sono ammessi aumenti di volumetria e di Superficie Utile [SU] fino ad un massimo del 20% per ogni isolato esistente. Detti aumenti di volumetria debbono essere opportunamente contenuti entro precise sagome riportate in apposite tavole di P. di R e giustificate sulla scorta di un'analisi storico critica estesa all'intera zona omogenea.

Interventi ammessi nei Piani di Recupero

- demolizioni di corpi incongrui esistenti qualora non condonati e dissonanti con l'insieme edilizio storico;
- ristrutturazioni edilizie che modifichino la sagoma d'ingombro e le volumetrie degli edifici esistenti e con un incremento della Superficie Totale [STot] entro il limite massimo del 20% della Superficie Totale [STot] e del Volume [V] esistente;
- aumenti di Superficie Lorda [SL] nell'ambito della sagoma esistente anche attraverso l'utilizzo di sottotetti non abitabili, piani terra e piani interrati purché adeguati alle norme igienico sanitarie per quanto attiene altezze dei locali e prosciugamento dall'umidità e/o la creazione nelle superfici in aumento di magazzini, depositi e quant'altro;
- la Superficie Totale [STot] dei corpi incongrui assentita o condonata alla data di approvazione del PRG e da demolire ai sensi delle presenti norme, può essere computata ai fini del calcolo della Superficie Totale [STot] esistente;
- demolizione e ricostruzione anche con aggiunte di volumi in altezza o in aderenza nel rispetto delle sagome previste nei Piani di Recupero;

- realizzazioni di nuovi balconi previa dimostrazione del loro equilibrato inserimento nell'ambito della composizione generale dell'immobile, con realizzazione in materiali e finiture tradizionali e tipiche della tradizione storica locale da valutare con l'ausilio della lettura delle preesistenze per quanto attiene a dimensioni, forme e materiali.
- sistemazioni, adeguamenti di aperture ed accessi esistenti su spazi aperti collocate lungo i perimetri di confine mediante utilizzo di materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale;
- riaperture di antichi varchi tamponati nel tempo conservando le caratteristiche dimensionali, architettoniche e tecnologiche originarie;
- nuove aperture di accessi su spazi aperti dietro adeguata dimostrazione della necessità degli stessi mediante utilizzo di materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale;
- realizzazioni di tendaggi, gazebo e strutture che abbiano caratteristiche di provvisorietà e possano essere rimosse, costituite da supporti in legno o ferro battuto da mantenersi aperte lungo il perimetro laterale e coperte esclusivamente da tendaggi retrattili;
- la riapertura di accessi e finestre tamponati e/o chiusi nel tempo mediante utilizzo di materiali e tecnologie tipiche della tradizione locale a condizione che sia adeguatamente dimostrata in atti o fotografie la loro reale preesistenza;
- l'inserimento di elementi tecnologici quali servoscala, ascensori, montacarichi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche a condizione che il loro inserimento non sconvolga l'impianto tipologico dell'organismo e non si evidenzino all'esterno di esso come elemento di disturbo dell'immagine;
- la realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati;
- sistemazioni e riprogettazioni di spazi interni alle strutture edilizie salvaguardando le tipologie originali dell'organismo, l'adeguamento igienico-sanitario e l'inserimento di impiantistica idrotermosanitaria, elettrica e di sicurezza anche con fini di risparmio energetico e razionalizzazione dei costi generali di gestione dell'edificio;
- trasformazioni delle parti esterne degli edifici (cortili, giardini, orti e spazi esterni di diverso tipo) salvo quanto necessario per l'eventuale riorganizzazione dei percorsi entro il limite di superfici pavimentate pari 30% della superficie totale scoperta di pertinenza dell'edificio oggetto d'intervento;
- l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi nei seguenti casi:
 - realizzazione di opere e costruzioni precarie finalizzate al soddisfacimento di un pubblico interesse;
 - costruzione di parcheggi totalmente interrati anche all'esterno dell'area di sedime degli edifici esistenti, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PRG come aree di valore ambientale o da destinare a standard urbanistico e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi definiti nelle presenti NTA di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante e di salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
 - costruzione di opere temporanee e di facile rimozione, di arredo degli spazi liberi;
- demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma qualora l'intervento si autorizzabile ai sensi del D.L. 17 ottobre 2016, n. 189 e s.m.i.;

- mutamento di destinazione d'uso.

Art. 42 Contenuti minimi dei Piani di Recupero per le zone A2 e A3

Il Piano di Recupero regola l'attività urbanistica ed edilizia all'interno del perimetro di competenza, evidenziato nella tavola d'Uso del Suolo in scala 1:2000 denominata "A2 – Centri storici minori di alto interesse storico-architettonico ed A3 – Centri storici minori di medio interesse storico-architettonico" in attuazione del dettato della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

Come tale, si articola in prescrizioni ed indicazioni rivolte ad ordinare le materie di competenza, come segue:

- Individua e perimetra le Unità Minime d'Intervento, ai sensi della legge 5 Agosto 1978 n. 457,
- fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro attuazione,
- individua gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre unitariamente ad interventi di restauro di iniziativa pubblica e li perimetra come Unità Minime d'Intervento,
- indica gli spazi da destinare a nuova edificazione e le aree da vincolare per attrezzature d'interesse pubblico,
- definisce le sagome e gli andamenti planivolumetrici delle nuove costruzioni previste,
- scompone gli organismi edilizi in elementi costitutivi e per questi prescrive le opportune categorie d'intervento,
- prescrive le i requisiti prestazionali da perseguire con gli interventi di recupero,
- prescrive gli obiettivi da perseguire per le singole zone omogenee assoggettate al Piano di Recupero,
- indica le linee generali d'uso e riqualificazione dell'edificato e degli spazi pubblici (spazi da pedonalizzare, linee principali di accesso alla città storica, ecc...),

I Piani di Recupero dovranno essere corredati da schede d'intervento dove vengano riportati:

- l'analisi dei tipi edilizi e la definizione delle tipologie ammissibili;
- l'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive e la definizione di quelli ammissibili con riferimento elementi costitutivi in cui viene scomposto l'edificio;
- l'analisi delle pavimentazioni stradali e la definizione di quelle ammissibili;
- l'analisi degli elementi morfologici e la definizione di quelli ammissibili;
- campionatura degli elementi progettuali ammissibili;
- la definizione di una scheda di rilievo dello stato di fatto con indicazione degli interventi di recupero da allegare alle richieste di atti autorizzativi.

Scomposizione dell'organismo edilizio.

L'organismo edilizio deve essere scomposto nei seguenti elementi costitutivi:

- Coperture: manto di copertura, canne fumarie, torrini esalatori, comignoli, abbaini, lucernai, cornicioni, canali di gronde, discendenti pluviali.
- Facciate: superfici intonacate, superfici in mattoni o pietra a vista, rivestimenti, particolari architettonici, tinteggiature, decorazioni pittoriche, infissi, elementi di finitura, vani porta esterni, vani finestra esterni
- Interni (Proprietà private - Proprietà condominiali): intonaci, rivestimenti, particolari architettonici, tinteggiature, infissi, elementi di finitura, pavimenti, tramezzature.
- Apparato strutturale: fondazioni, muri portanti, volte, solai, strutture del tetto, corpo scala.

- Impianti: Adeguamento alla normativa tecnica di: servizi igienico/sanitari, servizi tecnologici, impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici, pozzi e cisterne.
- Esterni: - Sistemazioni esterne, pavimentazioni ecc...

Categorie d'intervento

I Piani di Recupero dovranno prevedere per ogni categoria d'intervento le azioni ammissibili in relazione agli elementi costitutivi che compongono ogni edificio secondo i contenuti minimi elencati nelle seguenti tabelle.

- manutenzione ordinaria.

Manutenzione Ordinaria		
A	Coperture	
Manto di copertura		rimaneggiamento
		riordino
		sostituzione, anche integrale, con materiali uguali senza modifica delle volumetrie delle coperture
Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli		riparazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente
Abbaini, lucernai		riparazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
Cornicioni		riparazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
Canali di gronde discendenti pluviali		riparazione
		sostituzione
B	Facciate	
Superfici intonacate		pulitura
		riparazione e/o integrazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente
Superfici in mattoni o pietra a vista		pulitura
		Stilatura dei giunti
Rivestimenti		pulitura
		riparazione e/o integrazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente
Particolari architettonici Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali, ecc.		pulitura
		riparazione e/o integrazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
Tinteggiature		rifacimento con le stesse caratteristiche

Decorazioni pittoriche		pulitura
Infissi		riparazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
Elementi di finitura Grate, ringhiere, ferri battuti ecc...		pulitura
		riparazione e/o integrazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
C	INTERNI: PROPRIETÀ PRIVATE alloggi, vani ad altro uso, ecc. PROPRIETÀ CONDOMINIALI androni, corpi scala, ecc.	
Intonaci		riparazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
Rivestimenti		pulitura
		riparazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
Particolari architettonici False volte in camorcanna o in mattoni in foglio, stucchi, camini, acquai, camini da cucina		pulitura
		riparazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
Tinteggiature		rifacimento anche con caratteristiche diverse
Pavimenti		riparazione
		rifacimento anche con caratteristiche diverse
Infissi		riparazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
Elementi di finitura Gradini, corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala, ecc...		pulitura
		riparazione
		rifacimento con le stesse caratteristiche
D	Impianti: Adeguamento Normativa Tecnica	
Servizi igienico/sanitari		riparazione
Servizi tecnologici		ammodernamento (esclusi nuovi vani)
Impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici		riparazione
		sostituzione
Pozzi e cisterne		restauro
E	Esterni	
Pavimentazioni esterne		riparazione

- manutenzione straordinaria.

Manutenzione Straordinaria		
A	Coperture	
Manto di copertura		rifacimento con materiali diversi dai precedenti
		realizzazione ex novo

Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli		rifacimento con materiali diversi dai precedenti
		realizzazione ex novo
Abbaini, lucernai		rifacimento con materiali diversi dai precedenti
		realizzazione ex novo
Cornicioni		rifacimento con materiali diversi dai precedenti
		realizzazione ex novo
Canali di gronde discendenti pluviali		rifacimento con materiali diversi dai precedenti
		realizzazione ex novo
B	Facciate	
Superfici intonacate		rifacimento con materiali diversi dai precedenti
		realizzazione ex novo
Superfici in mattoni o pietra a vista		riparazione di lacune
Rivestimenti		rifacimento o realizzazione ex novo con materiali diversi dai precedenti
		rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
Particolari architettonici		rifacimento con materiali diversi dai precedenti
Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali, ecc.		rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
Tinteggiature		rifacimento con materiali diversi dai precedenti
Infissi		rifacimento con materiali diversi dai precedenti
		realizzazione ex novo
		messa in opera di doppi infissi
		messa in opera di guarnizioni e doppi vetri
Elementi di finitura		sostituzione con elementi aventi caratteristiche diverse dalle precedenti
Grate, ringhiere, ferri battuti ecc...		
Vani porta, vani finestra esterni		apertura solo se di ripristino dell'esistente
		chiusura solo se di ripristino dell'esistente
		modificazione solo se di ripristino dell'esistente
C	INTERNI: PROPRIETÀ PRIVATE alloggi, vani ad altro uso, ecc. PROPRIETÀ CONDOMINIALI androni, corpi scala, ecc.	
Intonaci		rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti
		realizzazione ex novo
Rivestimenti interni		rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti
Tramezzature		consolidamento
		demolizione
		ricostruzione anche con materiali diversi
D	IMPIANTI: ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA	
Servizi igienico/sanitari		integrazione
		sostituzione totale
		realizzazione di nuovi servizi
Servizi tecnologici		integrazione
		sostituzione totale
		realizzazione di nuovi servizi

Impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici		inserimento
		sostituzione
E	ESTERNI	
Pavimentazioni esterne		modifiche
		rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
Sistemazioni esterne Recinzioni, cancelli, cancellate, ecc...		rifacimento
		rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
F	APPARATO STRUTTURALE	
Strutture verticali fondazioni, muri portanti		consolidamento
		demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici
		ricostruzione con materiali diversi
Archi e volte		consolidamento
		demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici
Solai e strutture del tetto		riparazione
		consolidamento con sostituzione di parti o di interi elementi con materiale di recupero o simile
		demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali
		ricostruzione con materiali diversi
		ricostruzione di coperture a tetto su coperture piane quando sia documentata la preesistenza
Corpo scala		rifacimento o realizzazione ex novo secondo le indicazioni del manuale
		riparazione con materiali uguali
		consolidamento
		demolizione e ricostruzione delle strutture con gli stessi materiali
		demolizione e ricostruzione delle strutture con materiali diversi

- restauro-risanamento conservativo.

Restauro-Risanamento Conservativo		
A	Coperture	
Manto di copertura		Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecoverabilità
Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli		Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecoverabilità
Abbaini, lucernai		Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecoverabilità

Cornicioni		Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità
Canali di gronde discendenti pluviali		Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità
B	Facciate	
Superfici intonacate	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo	
	Eliminazione corpi incongrui	
	Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.	
Superfici in mattoni o pietra a vista	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo	
	Eliminazione corpi incongrui	
	Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.	
Rivestimenti	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo	
	Eliminazione corpi incongrui	
	Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.	
Particolari architettonici, Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali, ecc.	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo	
	Eliminazione corpi incongrui	
	Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.	
Tinteggiature	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo	
	Eliminazione corpi incongrui	
	Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.	
Infissi	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo	
	Eliminazione corpi incongrui	

	Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
Elementi di finitura Grate, ringhiere, ferri battuti ecc...	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione corpi incongrui
	Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
Vani porta, vani finestra esterni	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione corpi incongrui
	Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.
C	INTERNI: PROPRIETÀ PRIVATE alloggi, vani ad altro uso, ecc. PROPRIETÀ CONDOMINIALI androni, corpi scala, ecc.
Intonaci	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione aggiunte incongrue
Infissi	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Gli adeguamenti delle altezze degli ambienti non devono modificare il N. dei piani, le quote delle finestre e della linea di gronda.
Elementi di finitura	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione aggiunte incongrue
	Recupero degli ambienti interni con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza
Tinteggiature	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione aggiunte incongrue
Rivestimenti	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione aggiunte incongrue
	Recupero degli ambienti interni con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza

Tramezzature	Recupero degli ambienti interni con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza
	Gli adeguamenti delle altezza degli ambienti non devono modificare il N. dei piani, le quote delle finestre e della linea di gronda.
Pavimenti	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione aggiunte incongrue
	Gli adeguamenti delle altezza degli ambienti non devono modificare il N. dei piani, le quote delle finestre e della linea di gronda.
Particolari architettonici, Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali, ecc.	Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo
	Eliminazione aggiunte incongrue
	Recupero degli ambienti interni con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza
	Gli adeguamenti delle altezza degli ambienti non devono modificare il N. dei piani, le quote delle finestre e della linea di gronda.
D	IMPIANTI: ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA
Servizi igienico/sanitari	Inserimento degli impianti tecnici ed igienico/sanitari essenziali ai sensi del comma 1
Servizi tecnologici	Inserimento degli impianti tecnici ed igienico/sanitari essenziali ai sensi del comma 1
Impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici	Inserimento degli impianti tecnici ed igienico/sanitari essenziali ai sensi del comma 1
Pozzi e cisterne	Inserimento degli impianti tecnici ed igienico/sanitari essenziali ai sensi del comma 1
E	ESTERNI
Pavimentazioni esterne	restauro
Sistemazioni esterne Recinzioni, cancelli, cancellate, ecc...	restauro
F	APPARATO STRUTTURALE
Strutture verticali	Consolidamento statico con recupero.

fondazioni, muri portanti	Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.
	Nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali
Archi e volte	Consolidamento statico con recupero.
	Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.
	Nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali
Solai e strutture del tetto	Consolidamento statico con recupero.
	Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.
	Nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali
Corpo scala	Consolidamento statico con recupero.
	Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.
	Nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali

▪ ristrutturazione edilizia.

Ristrutturazione Edilizia		
A	Facciate	
Porte esterne	tamponamento vani porta esistenti	
	ampliamento vani porta esistenti	
	restringimento vani porta esistenti	
	realizzazione di nuovi vani porta esterni indicazione del manuale	
Finestre	tamponamento vani porta esistenti	
	ampliamento vani porta esistenti	
	restringimento vani porta esistenti	

		realizzazione di nuovi vani porta esterni secondo le indicazioni del manuale
B	APPARATO STRUTTURALE	
Fondazioni,		demolizione di ampie porzioni
		ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
		ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
		costruzione ex novo di fondazioni
Muri portanti		demolizione di ampie porzioni
		ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
		ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
		costruzione ex novo di muri portanti
Volte		demolizione senza ricostruzione
		costruzione ex novo di volte con o senza modifica delle quote
Solai		demolizione
		demolizione e ricostruzione con materiali diversi e con modifica delle quote
		demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
		costruzione ex novo di solai
Strutture del tetto		demolizione
		demolizione e ricostruzione con materiali diversi e con modifica delle quote
		demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
		costruzione ex novo di strutture del tetto
Corpo scala		demolizione
		demolizione e ricostruzione con materiali diversi e/o con modifica delle quote
		demolizione e ricostruzione con spostamento
		costruzione ex novo di corpo scala

- demolizione con ricostruzione.

Gli interventi possono comportare la costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume, superficie utile, funzione, oppure conforme a tipi edilizi specificatamente previsti nel Piano di Recupero

Modifiche Volumetriche, nuove costruzioni e mutamento di destinazione d'uso

Le aggiunte di volumi in altezza o in aderenza come anche le demolizioni e ricostruzioni dovranno avvenire nel rispetto delle sagome previste nei Piani di Recupero.

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, anche se riferiti a porzioni di particelle ed aree purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, norme igienico-sanitarie, sicurezza, antincendio, abbattimento delle barriere architettoniche e siano compatibili con la statica dell'edificio esistente adeguandosi alle normative sismiche;

Qualora sia stato approvato il progetto relativo ad una Unità Minima d'Intervento ed in relazione all'estensione, sono consentiti interventi anche se riferiti a porzioni di edificato purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera Unità Minima d'Intervento, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:

- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto del progetto di recupero della UMI per le parti non interessate dall'intervento;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso locali e generali della intera UMI;

Nel caso siano rilevate particolari caratteristiche del tessuto urbanistico-edilizio esistente, specifiche esigenze di intervento volto alla valorizzazione dell'intero insediamento ed in funzione del livello di degrado dei singoli corpi di fabbrica, il Piano di Recupero può prevedere:

- riorganizzazione delle aree libere;
- accorpamenti di unità edilizie distinte, a condizione che
 - siano adiacenti,
 - l'intervento di accorpamento non coinvolga più di due unità,
 - il ridotto spessore del corpo di fabbrica sia riconosciuto tale da non consentire un funzionale recupero della tipologia originaria. In tal caso le due unità potranno essere assoggettate all'intervento di ristrutturazione edilizia.

Nei Piani di Recupero possono essere previste opere nel sottosuolo degli immobili, ai sensi dell'art. 9 della L. 24.3.1989 n° 122, per la realizzazione di parcheggi, anche collettivi, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

Art. 43 Interventi in assenza di piani recupero

Fino alla formazione dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio, nelle zone A2 ed A3 si procede per intervento diretto con atto autorizzativo comunque denominato.

Si considerano:

Interventi ammissibili

- demolizioni di corpi incongrui esistenti qualora non condonati e dissonanti con l'insieme edilizio storico;
- sistemazioni, adeguamenti di aperture ed accessi esistenti su spazi aperti collocate lungo i perimetri di confine mediante utilizzo di materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale;
- la riapertura di accessi e finestre tamponati e/o chiusi nel tempo mediante utilizzo di materiali e

tecnologie tipiche della tradizione locale a condizione che sia adeguatamente dimostrata in atti o fotografie la loro reale preesistenza;

- l'inserimento di elementi tecnologici quali servoscala, ascensori, montacarichi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche a condizione che il loro inserimento non sconvolga l'impianto tipologico dell'organismo e non si evidenzino all'esterno di esso come elemento di disturbo dell'immagine;
- la realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge e non siano riscontrabili soluzioni tecniche differenti;
- sistemazioni e riprogettazioni di spazi interni alle strutture edilizie salvaguardando le tipologie originali dell'organismo, l'adeguamento igienico-sanitario e l'inserimento di impiantistica idrotermosanitaria, elettrica e di sicurezza anche con fini di risparmio energetico e razionalizzazione dei costi generali di gestione dell'edificio;
- demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma qualora l'intervento si autorizzabile ai sensi del D.L. 17 ottobre 2016, n. 189 e s.m.i.;
- mutamento di destinazione d'uso non rilevante.

E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica, opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo d'attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri di zona. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive, inquinanti o generalmente non compatibili con la residenza.

Interventi obbligatori

Salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria è fatto obbligo per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente

- la demolizione dei corpi incongrui individuati
- il risanamento delle parti comuni e delle aree libere
- il recupero degli elementi di valore ambientale.

La demolizione dei corpi incongrui non è altresì richiesta nel caso di interventi parziali, nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni richieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente. In tal caso l'atto concessorio è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo trascritto nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire i corpi incongrui individuati in sede di approvazione del progetto, nel momento in cui saranno realizzati interventi edilizi sulle restanti porzioni di fabbricato.

Interventi vietati

Salvo quanto stabilito nei punti precedenti fino alla formazione dei Piani di Recupero sono vietati

- aumenti di volumetrie e superfici degli edifici esistenti;
- demolizioni dei corpi di fabbrica originari salvo che per le parti riconosciute e documentate come corpi incongrui;
- ristrutturazioni edilizie che modifichino la sagoma d'ingombro e le volumetrie degli edifici esistenti;
- trasformazioni delle parti esterne degli edifici (cortili, giardini, orti e spazi esterni di diverso tipo) salvo quanto necessario per l'eventuale riorganizzazione dei percorsi entro il limite di superfici pavimentate pari 10% della superficie totale scoperta di pertinenza dell'edificio oggetto

d'intervento;

- l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi salvo che nei seguenti casi:
 - realizzazione di opere e costruzioni precarie finalizzate al soddisfacimento di un pubblico interesse;
 - costruzione di parcheggi totalmente interrati da realizzarsi all'interno del Sedime degli edifici esistenti, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PRG come aree di valore ambientale o da destinare a standard urbanistico e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi definiti nelle presenti NTA di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante e di salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
 - costruzione di opere temporanee e di facile rimozione, di arredo degli spazi liberi;
- l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra, cotto o altri materiali legati alla tradizione locale.
- movimenti terra esterni che modifichino sostanzialmente la composizione degli spazi aperti a meno che tali movimenti non siano necessari a risolvere rilevanti problematiche di deflusso delle acque meteoriche;
- evidenziazione di edifici e parti di edifici in conglomerato cementizio a vista ed altri materiali avulsi dalla tradizione storica dei luoghi e coloriture delle parti esterne dissonanti e/o comunque avulse dalle immagini storiche dei luoghi;
- infissi esterni in alluminio tradizionale o verniciato, materiale plastico di diversa natura ed altri materiali avulsi dalla tradizione storica locale;
- rivestimenti di corpi esterni, vani scala e balconi, così come chiusure esterne, con materiali avulsi dalla tradizione storica locale;
- coloriture esterne con materiali sintetici quali materiali plastici, graffiati e/o comunque materiali che operino dei rivestimenti sigillanti su pareti di murature in mattone o pietra;
- utilizzi di coppi, tegole e altri prodotti avulsi dalla tradizione locale, gronde e discendenti in materiale plastico, materiali cementiti prefabbricati per la realizzazione di camini se non adeguatamente mimetizzati con rivestimenti in intonaco dipinto, pietra o mattone tipici della tradizione locale;
- realizzazioni di nuovi balconi.

Art. 44 Zona A4 – Edifici di interesse storico monumentale architettonico ed artistico

Tale zona comprende le unità edilizie o loro parti di cui sia riconoscibile la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica e che caratterizzano in maniera determinante il tessuto edilizio ed il valore storico-architettonico dell'unità stessa formalmente ed ufficialmente riconosciuto dai competenti organi statali.

In tale zona sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici ricompresi in queste zone è in generale prescritta la conservazione degli organismi e degli spazi esterni da sottoporre esclusivamente a restauro conservativo e restauro filologico con il mantenimento di assetti tipologici, strutture resistenti, materiali e tecnologie esistenti;

In caso di edifici o parti di edificio tutelate o vincolate ai sensi della normativa vigente è prescritto il nulla osta della Archeologica, Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente.

Gli usi consentiti, in aggiunta agli usi esistenti sono:

- **CATEGORIA A residenziale**: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggior del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere, Bed & Breakfast, affittacamere;
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio** limitatamente a: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali in genere;
- **CATEGORIA G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge** limitatamente a: attività e servizi connessi e compatibili, abitazioni rurali.

Art. 45 Zona A5 -Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico-testimoniale

Tale zona comprende le unità edilizie, anche coloniche, o loro parti, in cui sono riconoscibili elementi stilistici o tipologici caratteristici dell'architettura rurale che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

In tali zone sono consentite le seguenti categorie di intervento nei limiti dei parametri edilizi dell'esistente:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia, con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici. È consentito l'aumento una-tantum del 15% della SL esistente a condizione che ad intervento avvenuto sia contenuta, relativamente alle unità edilizie abitative in ambito agricolo, nei limiti di 266,00 mq per ogni edificio unifamiliare.
- mutamento di destinazione d'uso.

Gli usi consentiti, in aggiunta agli usi esistenti sono:

- **CATEGORIA A residenziale**: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggior del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- prodotti dall'azienda;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, Bed & Breakfast, affittacamere, alloggi agrituristici, residenze di campagna (country houses);
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio** limitatamente a: uffici privati e studi professionali in genere;
- **CATEGORIA G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge** limitatamente a: attività e servizi connessi e compatibili, abitazioni rurali, agriturismi.

Art. 46 Zona A6 - Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale -

Sono definite zone A6 - ville e parchi di interesse storico/architettonico/ambientale - porzioni di territorio in cui, a vari livelli di qualità e con diverso stato di conservazione, è presente un patrimonio architettonico e/o ambientale significativo per la valorizzazione del territorio di Civitella del Tronto.

Le tavole del PRG riportano il perimetro del sistema villa-parco.

Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza delle ville deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione di rilievo architettonico, ambientale e documentazione storico-critica, riguardante tutte le caratteristiche presenti e lo stato di conservazione dell'intero sito con le sue componenti edilizie ed ambientali anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione e restauro di una sola parte del complesso. A tal fine per questa zona è prescritta:

- una documentazione storica, cartografica e iconografica, sul complesso villa-parco e sulla sua evoluzione nel tempo;
il rilievo delle caratteristiche e dello stato di conservazione delle strutture edilizie e, nel caso di interventi nel parco, di un'indagine fitosanitaria basata sui principi espressi dal protocollo VTA (Visual Tree Assessment) redatto da figura competente, con il rilievo dei principali esemplari arborei di pregio, ;
- le proposte di intervento sugli spazi costruiti e su quelli scoperti, con accurata simulazione dell'esito visuale degli interventi e con valutazione degli effetti indotti in rapporto al carico urbanistico previsto.

Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base del valore ambientale e dello stato di conservazione e sono i seguenti:

- per gli edifici principali (villa):
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici e divieto assoluto di demolizione e ricostruzione anche di parti e porzioni a meno che non sia chiaramente documentato e verificato il loro carattere di superfetazioni;
 - mutamento di destinazione d'uso;
- per gli altri edifici all'interno del complesso villa-parco che hanno subito evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario sono ammessi inoltre gli interventi di:
 - risanamento conservativo (se conservati integralmente)
 - restauro filologico
 - ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione e ricostruzione (se conservati parzialmente)
 - demolizione e ricostruzione (se trasformati o sostituiti).
 - mutamento di destinazione d'uso;

Per gli edifici e le aree che insistono nella Zona A6 è in generale prescritta la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici presenti e del sistema ambientale circostante considerando ogni cambiamento d'immagine negativo al fine della trasmissione nel tempo dell'organismo.

Aumenti di superficie, potranno essere attuati come ampliamenti di edifici secondari del sistema villa parco – legati da rapporto pertinenziale con l'edificio principale -, quando su questi non siano apposti i vincoli da leggi nazionali e regionali. Tali ampliamenti dovranno essere contenuti nei limiti del 10 % della SL esistente alla data di adozione del PRG.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi d'arredo e posti auto aperti perimetralmente e coperti con tettoie removibili nel limite di 50 mq di ingombro a terra per ogni sistema villa-parco perimetrato dalle tavole di piano, trattate con materiali (legno e ferro battuto) tipici della tradizione storica locale.

Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per le alberature di alto fusto – come definite dal Codice Civile -, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L 122/1989.

Qualora l'organismo architettonico ed il sistema ambientale nel quale è inserito siano di interesse storico-artistico o vincolati è indispensabile acquisire il nulla osta all'esecuzione delle opere da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.

Per gli organismi inseriti in ambiti boschivi di valore paesaggistico riportati nelle tavole d'analisi o comunque individuati da altri strumenti, gli interventi di taglio, sostituzione della vegetazione e ordinamenti agroforestali con la sola esclusione delle potature stagionali e degli sfalci, dovranno preventivamente essere sottoposti a parere del Servizio Regionale e Statale competente per territorio.

Gli usi consentiti in aggiunta a quelli attuali sono:

- **CATEGORIA A residenziale**: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggior del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere, Bed & Breakfast, affittacamere, residenze di campagna (country houses);
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio** limitatamente a: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere;
- **CATEGORIA G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge** limitatamente a: agriturismi.

CAPO 10° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - CENTRI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE CON SUFFICIENTE DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI

Art. 47 Zone B: definizioni e obiettivi del PRG

Sono definite zone B le porzioni di territorio urbanizzato e totalmente o parzialmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale.

Il PRG individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

Tali zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia e modalità di formazione dell'insediamento, nonché per dotazione di servizi ed urbanizzazioni, vengono così classificate:

- Zona B 1 – Tessuto semintensivo

- Zona B 2 – Tessuto estensivo
- Zona B 3 – Tessuto misto
- Zona B 4 – Tessuto esistente vincolato

Nelle zone B il PRG si attua mediante interventi edilizi diretti. L'intervento diretto comprende:

- completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti ineditati;
- sostituzione anche parziale dell'edilizia esistente;
- adeguamento, anche attraverso interventi che prevedono incrementi della SL esistente in funzione dei parametri edilizi di zona.

Art. 48 Norme generali sugli interventi edilizi in zona B

Nelle zone B sono consentiti interventi edilizi diretti con incremento di cubatura e di superficie nel rispetto dei parametri insediativi di ciascuna zona.

Ai fini della determinazione della volumetria per interventi edilizi all'interno di singoli lotti ricadenti nella zona B, è consentita la possibilità di asservimento della volumetria di lotti contermini aventi stessa zonizzazione anche se intervallati da strade e/o aree di uso pubblico. L'asservimento della volumetria è subordinato alla registrazione di specifico atto trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Negli interventi di completamento è ammesso in tutte le zone B, anche in deroga alle prescrizioni specifiche di zona, il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, qualora esso sia chiaramente riconoscibile nel contesto urbano interessato dall'intervento.

L'allineamento prevalente è individuato dalla linea retta che unisce i fronti delle facciate dei fabbricati preesistenti legittimi sul medesimo lato della via. Il calcolo geometrico si effettua prendendo come riferimento un tratto stradale pari a 50 metri a destra e 50 metri a sinistra rispetto ai confini laterali del lotto d'intervento.

L'allineamento prevalente si applica secondo le seguenti modalità:

Allineamento a cortina: Qualora oltre il 50% dei fronti edificati nel tratto di riferimento sia attestato su un'unica linea (filo strada o arretramento costante), il nuovo fabbricato deve obbligatoriamente posizionarsi su tale linea.

Allineamento al fabbricato adiacente: In caso di impossibilità di determinazione della maggioranza lineare, la nuova costruzione deve allinearsi al filo di facciata del fabbricato confinante più prossimo, o a quello dei due adiacenti che meglio garantisce la continuità della cortina edilizia esistente.

L'allineamento così determinato deroga alle distanze minime stradali generali previste dalle presenti norme, a condizione che non pregiudichi la sicurezza della circolazione viaria e l'igiene degli spazi pubblici. Dal calcolo dell'allineamento sono esclusi i corpi sporgenti a sbalzo privi di volume chiuso (come balconi, gronde e pensiline), i quali non possono comunque superare la larghezza massima di 1,50 metri rispetto al filo di facciata.⁴

Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito in tutte le zone B, il mantenimento del sedime attuale (nei limiti di Superficie coperta (SC) indicati nelle norme di zona); è inoltre consentita un'Altezza dell'edificio (H) pari a quella dell'edificio esistente; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.

Limitatamente all'estensione planimetrica di un fronte posto sul confine, è ammessa l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile.

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a 1/2 dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00, a m. 3.00 con zone urbanistiche non destinate all'edificazione ed in ogni caso m. 1.50 per i locali interrati. E' consentita la costruzione sul confine tra zone urbanistiche differenti purché appartenenti allo stesso avente titolo alla costruzione. È altresì ammessa la costruzione sul confine tra zone a verde di rispetto stradale, a verde privato ed alle zone agricole quando vi sia in allegato alla richiesta del titolo abilitativo esplicito atto di assenso trascritto nei modi di legge del proprietario confinante.
- Distanza dalle fronti di edifici non inferiore a 1/2 dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto se entrambe le fronti sono cieche
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10 se almeno una delle fronti è finestrata con luci o vedute.
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 5.

Negli interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PRG – ivi compresi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma – è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti se inferiori.

In qualunque caso ed in tutti gl'interventi nelle zone B deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) del fronte più alto.

Al di fuori dei "Centri Urbani Abitati" perimetrali ai sensi del D.Lgs 285/92 art. 4 vanno sempre rispettate le distanze del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento d'attuazione.

Nelle zone B è ammessa la realizzazione dei seguenti locali entro il limite di superficie utile non superiore al 30% della Superficie Lorda di ogni singolo edificio:

- cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra;
- sottotetti accessibili e praticabili a qualsiasi uso destinati ed aventi accesso indiretto dalle unità immobiliari sottostanti
- locali di servizio e depositi condominiali in genere.

Negli edifici aventi funzioni produttive in atto, in contrasto con le specifiche norme di zona, sono ammessi interventi solo per adeguarsi a sopraggiunti obblighi di legge relativi allo svolgimento delle attività produttive in essere. Nel qual caso eventuali incrementi di Superficie totale [STot] dovranno essere contenuti entro i minimi tecnici strettamente necessari al rispetto di detti obblighi. L'incremento di Superficie totale [STot] non deve superare tali minimi e dovrà essere asseverato da tecnico abilitato con dichiarazione resa a firma autentica.

Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da mutamento di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla Legge Regionale sul commercio.

E' in ogni caso previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

Art. 49 4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026 **Zona B 1 – Tessuto Semintensivo**

La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate con sufficiente dotazione di attrezzature e servizi in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone già occupate da insediamenti, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano;

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.85 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 40% |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 13.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 4 |

Sono ammessi gli allineamenti con edifici esistenti.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A residenziale**: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria B industriale e artigianale** limitatamente a: laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili;
- **Categoria C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, media distribuzione, le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **Categoria D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi montani;
- **Categoria E direzionale e di servizio** limitatamente a: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Art. 50 Zona B 2 – Tessuto Estensivo

La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate a bassa densità in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone già occupate da insediamenti e parte dello standard già realizzato. In queste zone la dotazione di infrastrutture e di servizi è adeguabile al fabbisogno dell'insediamento attraverso i vincoli diretti di PRG.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano;

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.70 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 40% |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 10.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 3 |

Sono ammessi gli allineamenti con edifici esistenti.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria B industriale e artigianale** limitatamente a: laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili;
- **Categoria C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, media distribuzione, le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **Categoria D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi montani;
- **Categoria E direzionale e di servizio** limitatamente a: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Art. 51 Zona B 3 – Tessuto Misto

La zona comprende insediamenti in aree urbanizzate ed infrastrutturate con i servizi a rete primari ed in cui la dotazione dello standard è carente. Sono connotate dalla presenza di un edificato caratterizzato dalla commistione di attività produttive a carattere artigianale e residenze. Per tali zone si prevede la riqualificazione e il completamento del tessuto edilizio esistente attraverso la dotazione di standard urbanistici e la limitazione delle attività produttive a quelle compatibili con la residenza attraverso l'introduzione di parametri ambientali vincolanti in aggiunta a quelli urbanistici di zona.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto ovvero intervento diretto convenzionato in caso di realizzazione di edifici o parte di edifici a destinazione residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio e turistica, anche attraverso mutamento di destinazione d'uso rilevante.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.35 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 30 % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 50% |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 8.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Per i soli interventi edilizi relativi alla realizzazione di edifici o parte di edifici a destinazione industriale e artigianale ed a destinazione commerciale all'ingrosso e depositi, ovvero in caso di mutamento di destinazione d'uso rilevante verso le categorie di cui sopra, vanno rispettati i seguenti parametri ambientali:

- Parametro Acustico: I valori dei requisiti acustici passivi dell'edificio devono corrispondere almeno a quelli della Classe II della norma UNI 11367
Il progetto d'intervento edilizio dovrà essere corredato da un progetto acustico ante operam che evidenzi il rispetto dei criteri di acustica in fase di progetto e in fase di verifica finale a corredo del certificato di agibilità. In particolare sarà necessario redigere una relazione di conformità basata su misurazioni acustiche al termine dei lavori redatti da tecnico iscritto all'elenco nazionale dei tecnici competenti in acustica ex art. 21 D.Lgs 42/2017.
- Parametro Elettromagnetico: Il progetto d'intervento edilizio dovrà essere corredato da apposita certificazione da parte del progettista che attesti il rispetto dei valori di assorbimento del campo elettromagnetico da parte delle strutture degli edifici contenuti nel Decreto del Ministero dell'Ambiente 5 ottobre 2016 .
- Parametro Traffico: Livello di Servizio non superiore a LOS B (libera circolazione) - Highway Capacity Manual (HCM2000).
Il progetto d'intervento edilizio dovrà essere corredato da uno studio trasportistico a garanzia che la nuova costruzione rispetti il parametro di cui sopra nel tratto di strada SP2 tra le intersezioni con SS81 e con la SP58.

Per i soli interventi edilizi relativi alla realizzazione di edifici o parte di edifici a destinazione residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva, ovvero in caso di mutamento di destinazione d'uso rilevante verso le categorie di cui sopra, prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere attrezzata e ceduta gratuitamente al Comune un'area per parcheggi e/o verde pubblico (secondo indicazione del responsabile del procedimento) una fascia di terreno di profondità non inferiore a metri 2.50 e lunghezza pari alla lunghezza del lato del lotto prospiciente la strada SP2. Nei lotti che non prospettano sulla SP2 dovranno essere cedute alle stesse condizioni aree in misura non inferiore al 20%

della Superficie Lorda [SL] di nuova realizzazione o interessata da mutamento di destinazione d'uso rilevante.

Gli usi consentiti sono:

- **CATEGORIA A residenziale**: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **CATEGORIA B industriale e artigianale** limitatamente a: laboratori artigiani, corrieri, magazzini ed imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, i mercati, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, Bed & Breakfast, affittacamere;
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio** limitatamente a: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere;
- **CATEGORIA F commerciale all'ingrosso e depositi**: magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale e parcheggi di scambio.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita

Art. 52 Zona B 4 – Edilizia Residenziale Pubblica esistente

Sono aree già edificate con immobili di proprietà comunale o ATER a destinazione residenziale per il soddisfacimento abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria
- mutamento di destinazione d'uso

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto degli indici e parametri desumibili dall'esistente regolarmente autorizzato.

Gli usi consentiti sono:

funzioni principali in misura non superiore al 80% della [SL] complessiva prevista per l'intera per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **Categoria A residenziale** limitatamente a: abitazioni di tipo economico e popolare

funzioni secondarie in misura non inferiore al 20% della [SL] complessiva prevista per l'intera per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **Categoria C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, attività di

somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;

CAPO 11° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - AMBITI DA URBANIZZARE IDONEI AL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Art. 53 Definizioni e obiettivi del PRG

Il PRG individua ambiti del territorio destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale distinti per modalità ed estensione degli'interventi, tutti previsti nelle aree interessate a vario titolo dal fenomeno dell'inurbamento e così individuate nelle tavole d'analisi.

Tali ambiti comprendono nel proprio perimetro varie zone con le caratteristiche di omogeneità di cui alla L 765/67 e DM 1444/68. Ivi compresi gli insediamenti di nuovo impianto come definiti all'art. 9 punti f ed l LR 18/83; per questi ultimi è previsto l'onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità dell'insediamento a carico del titolare del intervento.

Tali zone, vengono così classificate:

- Zona C 1 – Nuova Espansione
- Zona C 2 – Nuova Espansione lineare
- Zona C 3 – Edilizia economica e popolare esistente
- Zona C 4 – PEEP di nuovo impianto con Comparto
- Zona C 5 – Ambiti di delocalizzazione

Nelle zone - C - il PRG si attua mediante Piano Preventivo approvato dalla P.A. e proposto da privati, enti o direttamente dalla amministrazione Comunale. In particolari zone attestate lungo strade già servite dalle reti pubbliche ma esterne ai centri abitati, al fine del soddisfacimento della dotazione di standard urbanistico gli interventi edilizi si attuano con il ricorso all'intervento diretto convenzionato previa suddivisione in lotti dell'intera zona omogenea.

Art. 54 Norme generali per gli interventi in ambito C

Negli interventi compresi nelle **"Zone C"** è previsto il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente con gli edifici esistenti in zone omogenee limitrofe.

Negli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a 2/3 dell'altezza [HF] del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00¹ e m. 3.00 per i locali interrati. E' consentita la costruzione sul confine tra zone urbanistiche differenti purché appartenenti allo stesso avente titolo alla costruzione. È altresì ammessa la costruzione sul confine tra zone a verde di rispetto stradale, a verde privato ed alle zone agricole quando vi sia in allegato alla richiesta del titolo abilitativo esplicito atto di assenso trascritto nei modi di legge del proprietario confinante.
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 5.00¹.

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da mutamenti di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla L.R. 31 luglio 2018, n. 23 Testo unico in materia di commercio.

E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

In tutti gli interventi di nuova costruzione o sostituzione dell'esistente è fatto obbligo, precedentemente al ritiro del certificato di agibilità, la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 150 mq di Superficie Fondiaria [SF].

Art. 55 Zona C 1 – Nuova Espansione -

Sono aree di diversa tipologia prevalentemente inedificate o parzialmente edificate, interne o limitrofe alle strutture urbane esistenti alle quali sono collegate morfologicamente e funzionalmente. Sono destinate alla formazione di nuovi nuclei autosufficienti dal punto di vista della Dotazione Territoriale.

Al fine di rendere organica e razionale l'attuazione del piano, gli interventi edilizi ed urbanistici, del tipo diretto, con progettazione ed intervento unitari, sono regolati da comparti edificatori ex art. 26 LR 18/83, oppure da convenzione o atto unilaterale d'obbligo in caso di unica proprietà. Il Piano Preventivo dovrà specificare i dati metrici di ciascun comparto e la suddivisione tra superfici fondiariae e aree di cessione.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

- | | |
|---|---------------------------|
| ▪ Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - | IT = 0.35 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 30 % |
| ▪ Dotazione Territoriale - valore minimo - | DT = 30 ¹ % ST |
| di cui almeno il 10% per opere di urbanizzazione secondaria | |
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 ¹ mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.50 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 40 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 10.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 3 |

L'edificazione è subordinata alla formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata da redigere nel rispetto delle presenti norme e dagli artt. 20 e 21 della LR 18/85 n.t.v. ed esteso all'intera zona omogenea.

L'attuazione del Piano Particolareggiato è demandato alla formazione di Comparto ex articolo 26 della LR 18/85 n.t.v.. *Le aree di pertinenza di edifici esistenti all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato sono escluse dal computo della superficie territoriale [St] e i valori catastali degli edifici non vengono considerati al fine della ripartizione dei diritti edificatori.*¹

Gli usi consentiti sono:

funzioni principali in misura non superiore al 70% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **CATEGORIA A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;

funzioni secondarie in misura non inferiore al 30% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività di somministrazione di alimenti e

bevande come ristoranti, bar, pub ecc;

- **CATEGORIA D** turistico-ricettiva limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;
- **CATEGORIA E** direzionale e di servizio: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, fiere.

1 Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni -

Art. 56 Zona C 2 – Nuova Espansione lineare

Sono aree inedificate o parzialmente edificate a seguito delle previsioni del PRG previgente, sono interne o limitrofe alle strutture urbane esistenti alle quali sono collegate morfologicamente e funzionalmente. Distribuite lungo gli assi viari sono sostanzialmente servite da tutte le reti. Completano il disegno del margine dell'edificato verso il territorio agricolo.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione o sostituzione dell'esistente è di tipo diretto convenzionato e dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|---------------------------|
| ▪ Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - | IT = 0.30 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 40 % |
| ▪ Dotazione Territoriale - valore minimo - | DT = 20 ¹ % ST |
| di cui almeno il 10% per opere di urbanizzazione secondaria | |
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.40 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 50% |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 40 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 8.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

I proprietari delle aree libere alla data di adozione del PRG, contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire convenzionato, dovranno attrezzare e cedere gratuitamente al Comune un'area per parcheggi e/o verde attrezzato e/o marciapiedi (secondo indicazione del responsabile del procedimento) non inferiore al 20% dell'area interessata dall'intervento.

L'area di cui al punto precedente andrà reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico (secondo indicazione del responsabile del procedimento) con dimensione lineare minima pari a ml 4.00 attrezzata e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento.

Le Superfici Territoriali [ST] minime interessate dalla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato sono definite dalle particelle catastali o porzioni di esse prospicienti la viabilità pubblica ed appartenenti ad un unico proprietario e di estensione tale da determinare una Superficie Fondiaria [SF] minima di pari o superiore a quanto previsto dal presente articolo per il Lotto edificabile.

Gli usi consentiti sono:

funzioni principali in misura non superiore al 80% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **CATEGORIA A** residenziale: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;

funzioni secondarie in misura non inferiore al 20% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, fiere.

Art. 57 Zona C 3 – Edilizia Residenziale Convenzionata di nuovo impianto

Sono aree inedificate, limitrofe alle strutture urbane esistenti. Sono zone destinate al soddisfacimento della quota prevista per l'Edilizia Residenziale Pubblica i cui relativi interventi sono posti in essere previa formazione di Piano Preventivo e convenzione stipulata con il Comune.

Rientrano tra le tipologie di convenzioni di cui al punto precedente, esclusivamente le convenzioni di attuazione dei Piani per l'Edilizia Economia e Popolare (PEEP) disciplinanti dall'art.35 della Legge 865/71 ovvero dall'art. 18 della L.R. 18/83 nonché le convenzioni per la riduzione del contributo concessorio disciplinato dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

L'attuazione di tali zone è riservata all'iniziativa comunale, a privati associati in cooperativa, a soggetti privati in regime di convenzionamento, a società miste pubbliche e private, nonché alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - | IT = 0.30 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 40 % |
| ▪ Dotazione Territoriale - valore minimo - | DT = 40 % ST |
| di cui almeno il 10% per opere di urbanizzazione secondaria | |
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.40 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 50 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 40 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 8.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

L'approvazione dei Piani Particolareggiati da redigere nel rispetto delle presenti norme seguono la procedura di formazione prevista dall' art. 20 della LR 18/85.

Gli usi consentiti sono:

funzioni principali in misura non superiore al 80% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **Categoria A residenziale** limitatamente a: abitazioni di tipo economico e popolare

funzioni secondarie in misura non inferiore al 20% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **Categoria C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, attività di

somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;

Art. 58 Zona C 4 – Ambiti di delocalizzazione

Sono aree destinate alla rilocalizzazione dell'edificato esistente da delocalizzare a seguito di fenomeni franosi o altre calamità naturali che hanno prodotto dissesti strutturali ed ambientali tali da compromettere la possibilità e/o economicità della ricostruzione in situ.

L'edificazione sarà regolata da apposito Piano Attuativo redatto dalla P.A. che definisca volumi, superfici, altezze, distanze dai confini, superfici aperte e coperte, tipologie, usi e caratteristiche edificatorie dei manufatti edilizi e delle reti infrastrutturali, sulla scorta delle specifiche normative attinenti l'evento calamitoso.

L'edificazione potrà altresì avvenire per intervento diretto convenzionato nel solo caso in cui si proceda alla suddivisione in lotti tali da interessare l'intero spessore – lato corto - delle rispettive zone C4 e con accessi diretti da Via Rotabile o dalla realizzanda via perimetrale -lato est- del Piano di delocalizzazione di Ponzano.¹

In quest'ultimo caso le cessioni dovranno necessariamente essere previste su via Rotabile o sulla SP8

Gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - IT = 0.35mq/mq
- Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - IPT = 40 %
- Dotazione Territoriale - valore minimo - DT = 20¹ % ST
di cui almeno il 10% per opere di urbanizzazione secondaria
- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - SF = 500 mq
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - IF = 0.85 mq/mq
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF = 50 %
- Indice di copertura - valore massimo - IC = 35 %
- Altezza dell'edificio - valore massimo - H = 10.50 mt
- Numero dei piani - valore massimo - NP = 3

Il Piano perimetra l'ambito di delocalizzazione interessato dalla rilocalizzazione degli edifici franati di Ponzano e recepisce il Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale ai sensi del comma 5 art. 11 D.L. 189/2016.

Le zone C4 sono aree soggette a vincolo espropriativo.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi comunque denominati nelle zone C4 sono consentiti gli usi previsti nelle zone E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato – di cui all'articolo 75 delle presenti norme.

1 Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni -

CAPO 12° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - AMBITI URBANIZZATI O DI NUOVO IMPIANTO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 59 Definizioni e obiettivi del PRG

Sono individuate come Zone omogenee D nelle tavole del PRG le parti del territorio comunale, insediate in attuazione di previsioni urbanistiche previgenti o sulla scorta di specifiche normative di settore, da completare o di nuovo impianto, da destinare ad attività economiche.

Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, al deposito, magazzinaggio e vendita di beni, e alle attività direzionali e di servizio

all'impresa e alla persona. Nella cartografia del PRG sono individuate con distinta retinature le zone produttive del settore secondario e terziario a loro volta suddivise secondo la seguente classificazione:

- Zona D 1 – Industriale - Artigianale - Commerciale - Direzionale di completamento
- Zona D 2 – Commerciale e direzionale di nuova previsione
- Zona D 3 – Artigianale e Piccola Industria esistente
- Zona D 4 – Industriale - Artigianale di espansione di nuova previsione

Art. 60 Norme generali per gli interventi in ambito D

Nelle zone D sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione

Gli interventi nelle zone già insediate (D1 e D3) che prevedano la realizzazione di nuova SL pari ad almeno il 30% della SL esistente, dovrà essere attrezzata e ceduta gratuitamente alla A.C., a cura e spese del titolare dell'intervento, un'area a parcheggi o a verde attrezzato non inferiore al:

- 10% della nuova SL per gli usi delle **Categoria B e Categoria F**
- 20% della nuova SL per gli usi della **Categoria C**
- 15% della nuova SL per gli usi delle **Categoria D e Categoria E**

L'area di cui sopra andrà reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a m 4.00, in forma non frammentata di facile accesso ed utilizzo.

Nelle zone produttive di nuova previsione (D2 e D4) l'edificazione è consentita previa formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera zona omogenea ed alla stipula di una convenzione tra Comune e proprietari delle aree interessate in cui vengono definiti e disciplinati i seguenti elementi:

- le caratteristiche tipologiche dell'intervento;
- le modalità ed i tempi di attuazione;
- l'assunzione a cura e spesa da parte del consorzio dei proprietari, della realizzazione in tutto od in parte, delle opere di urbanizzazione e di quelli necessari per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi degli artt. 5 e 10 della L. 28.01.1977 n° 10;
- la cessione delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici nel rispetto delle quantità minime indicate nelle presenti NTA;
- il deposito cauzionale, in denaro o mediante polizza fidejussoria, per l'esatta o piena attuazione degli obblighi assunti;
- le sanzioni in ordine al mancato rispetto di tutto o parte degli impegni contenuti nella convenzione o atto d'obbligo.

E' facoltà del Comune intervenire nelle zone di nuovo impianto previa formazione di Piani per gli Insediamenti Produttivi i sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 o di Piani per le Attività Produttive ai sensi dell'art. 25 della L.R.18/83 n.t.v.

Gli edifici esistenti non produttivi regolarmente autorizzati e ricadenti in zone produttive, alla data di adozione delle presenti norme, potranno adeguarsi alle stesse o mantenere la destinazione d'uso esistente. In tal caso, ovvero nel caso che gli indici e i parametri esistenti, non permettono l'adeguamento alla presente normativa, si può intervenire sul patrimonio edilizio esistente nei limiti delle categorie

indicate all'art. 30 della L.R. 18/83, ovvero si potrà procedere ad ampliamenti "una tantum" in misura non superiore al 30% della Superficie Utile [SU] dell'edificio esistente alla data di approvazione del PRG regolarmente assentita.

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 10.00 e m. 3.00 per i locali interrati. E' consentita la costruzione sul confine con zone agricole purché appartenenti allo stesso avente titolo alla costruzione ovvero quando vi sia in allegato alla richiesta del titolo abilitativo esplicito atto di assenso del proprietario confinante trascritto nei modi di legge.
- Distanza dalle fronti di edifici non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 5.

Negli interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PRG – ivi compresi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma – è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti se inferiori.

Nei casi di ampliamento di edifici esistenti è sempre consentito l'allineamento stradale

L'installazione di macchinari industriali – ivi compresi i silos nel caso siano parte integrante ed imprescindibile del ciclo produttivo - definibili nell'ambito della Direttiva 2006/42/CE (Direttiva Macchine), qualora non comportino trasformazione permanente di suolo ineditato, non abbiano autonomo valore di mercato al di fuori dell'opificio a cui è destinato, esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale e non configurino un incremento del carico urbanistico non sono assoggettati al rispetto delle disposizioni per le costruzioni di cui alle presenti norme.¹

Gli impianti e le attività produttive a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della normativa vigente possono essere insediate in zone D a condizione che:

- la distanza degli edifici limitrofi non sia inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti per i diversi tipi di impianti;
- siano realizzati tutti i provvedimenti di legge per la sicurezza degli impianti e la eliminazione dei fattori inquinanti;
- la zona non sia compresa nel vincolo di tutela idrogeologica e nelle zone ad alto rischio per la vulnerabilità dei punti di prelievo e delle falde acquifere utilizzate per uso potabile;
- siano assicurati interventi tecnologici per il contenimento del rischio rapportati all'intorno edificato o edificabile delle specifiche zone d'insediamento.

Al di fuori dei "Centri Urbani Abitati" perimetrali ai sensi del D.Lgs 285/92 art. 4 vanno sempre rispettate le distanze del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento d'attuazione.

1 Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni -

Art. 61 Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento -

Sono parti del territorio comunale localizzate in prevalenza lungo le stradi principali. Sono zone servite dalle principali reti di servizio e da spazi per attrezzature pubbliche nelle immediate vicinanze e connotate dalla una ridotta quantità di lotti liberi. Sono caratterizzate dalla presenza di attività economiche di diversa natura, prevalentemente realizzate in attuazione delle previsioni del Piano previgente.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione

In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 1000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.70 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 10 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 12.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

È ammessa, nell'ambito della SL consentita, la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie SL non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978.

Gli usi consentiti sono:

funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA B industriale e artigianale:** industrie, laboratori artigiani, corrieri, magazzini ed imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, i mercati, le esposizioni merceologiche, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, fiere;
- **CATEGORIA F commerciale all'ingrosso e depositi:** magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale e parcheggi di scambio

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva

- **Categoria A residenziale** limitatamente a: abitazioni di tipo economico e popolare (alloggio custode)
- **Categoria C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva:** alberghi, affittacamere;

Art. 62 Zona D 2 – Commerciale – Direzionale di nuova previsione con comparto -

Sono aree libere destinate a nuovi impianti di attività specializzate.

In queste zone è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento soggetto a Piano Particolareggiato con formazione di comparto ex art. 26 LR 18/83 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - | IT = 0.35 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 20 % |
| ▪ Dotazione Territoriale - valore minimo -
di cui almeno il 10% per opere di urbanizzazione secondaria | DT = 40 % ST |
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 800 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.40 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 10 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 40 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 12.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Nell'ambito delle Dotazione Territoriale, per ogni 100 mq di SL devono essere previsti 80 mq di spazi da destinare ad uso pubblico di cui almeno la metà da destinare a parcheggi, ad esclusione delle sedi viarie. Parcheggi privati e pubblici di uso pubblico secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

È ammessa, nell'ambito della SL consentita, la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie SL non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978.

Gli usi consentiti sono:

funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **CATEGORIA C** commerciale al dettaglio limitatamente a: media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, i mercati, le esposizioni merceologiche;
- **CATEGORIA E** direzionale e di servizio: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, fiere;
- **CATEGORIA F** commerciale all'ingrosso e depositi: magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale e parcheggi di scambio

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **CATEGORIA A** residenziale: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **CATEGORIA C** commerciale al dettaglio limitatamente a: sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **CATEGORIA D** turistico-ricettiva limitatamente a: alberghi, affittacamere;

Art. 63 Zona D 3 - Artigianale piccola industria esistente –

Sono aree urbanizzate in via di consolidamento destinate prevalentemente ad attività specializzate e localizzate in diverse parti di territorio secondo le strategie pianificatorie precedentemente attuate anche in promiscuità con insediamenti residenziali e/o servizi ed attrezzature.

Nelle zone oltre alle attività prettamente industriali, artigianali e commerciali sono presenti attività di vario titolo e genere sorte anche all'interno del tessuto residenziale esistente senza adeguata specializzazione urbanistica. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione

In questa zona è possibile procedere alle trasformazioni edilizie per intervento diretto e diretto convenzionato secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali per gli interventi in ambito D e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.70 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 20 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 12.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Gli usi consentiti sono:

funzioni principali in misura non inferiore al 70% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA B industriale e artigianale:** industrie, laboratori artigiani, corrieri, magazzini ed imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, i mercati, le esposizioni merceologiche, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, fiere;
- **CATEGORIA F commerciale all'ingrosso e depositi:** magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale e parcheggi di scambio

funzioni secondarie in misura non superiore al 30% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;

Parcheggi privati e privati di uso pubblico secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

Art. 64 Zona D 4 - Industriale-Artigianale di espansione di nuova previsione con comparto-

Sono aree libere destinate a nuovi impianti di attività specializzate.

In queste zone è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento soggetto a Piano Particolareggiato con formazione di comparto ex art. 26 LR 18/83 ovvero alla formazione di P.I.P. e P.A.P. in caso di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - | IT = 0.35 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 30 % |
| ▪ Dotazione Territoriale - valore minimo - | DT = 20 % ST |
| di cui almeno il 5% per opere di urbanizzazione secondaria | |
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 800 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.50 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 20 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 12.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Nell'ambito della Dotazione Territoriale, per ogni 100 mq di ST devono essere previsti 10 mq di spazi da destinare ad uso pubblico, ad esclusione delle sedi viarie.

Parcheggi privati e privati di uso pubblico secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

È ammessa, nell'ambito della SL consentita, la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie SL non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978.

Gli usi consentiti sono:

funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **CATEGORIA B industriale e artigianale:** industrie, laboratori artigiani, corrieri, magazzini ed imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda;
- **CATEGORIA E direzionale e di servizio** limitatamente a: banche, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, fiere;
- **CATEGORIA F commerciale all'ingrosso e depositi** limitatamente a: magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale e parcheggi di scambio;

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **CATEGORIA A residenziale** limitatamente a: abitazioni di tipo economico e popolare;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: le attività commerciali all'ingrosso, i mercati, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi;

CAPO 13° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E – ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 65 Zone E - Contenuti e suddivisione in zone

Il PRG identifica le zone omogenee E che comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

Le tavole del PRG in scala 1 : 10.000 e 1 : 2.000 suddividono il territorio agricolo in zone in base alle caratteristiche geopedologiche, alle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato.

1. Nella cartografia PRG sono delimitate le zone agricole suddivise come sotto:

- E 1 – Produzione agricola
- E 2 - Zona agricola di rispetto dell'abitato
- E 3 - Borghi rurali
- E 4 - Bosco ceduo
- E 5 - Bosco d'alto fusto

Art. 66 Norme generali e definizioni

Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione sia relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:

- dell'area di pertinenza in caso di edificio o sua parte ad uso residenziale;
- della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
- della superficie aziendale complessiva con la specificazione della tipologia colturale esistente.

Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati relativi alle opere che si intendono realizzare al fine di rimuovere o consolidare gli accessori in precario e riordinare i manufatti visibili da spazi pubblici.

Per area di pertinenza dell'edificio comprendente l'abitazione agricola, si intende lo spazio fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, caratterizzato da specifici e autonomi usi (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.

Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme ed esclusivamente in caso di attuazione da parte di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 18/83, l'area d'intervento in zona E è rappresentata dalla azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione unitaria. L'area d'intervento può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:

- I terreni, anche se divisi da strade, risultino almeno in parte prospicienti;
- I terreni facciano parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del medesimo Comune o di Comuni contermini.

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di approvazione del PTP quale risulta da appropriata documentazione, integrato con i manufatti costruiti in data successiva. Lo stato di fatto documenta:

- l'appoderamento originale
- gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione funzionale.

Art. 67 Interventi e soggetti attuatori

Nelle zone agricole e territorio rurale così come individuate nelle cartografie del PRG in scala 1:10.000 e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, saranno consentite:

- le attività agricole qualificate come tali dal art. 2135 del Cod. civ., nonché da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
- le attività svolte da aziende agricole di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- le attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia;
- le attività faunistico - venatorie;
- le attività definite come connesse all'attività agricola da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

E' consentita, ove non esplicitamente vietato dalle norme di zona, la creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche per l'irrigazione ad esclusivo servizio del fondo attraverso la sistemazione e lo sfruttamento ove possibile di invasi naturali.

Le opere di sbarramento devono essere in terra.

E' fatto divieto assoluto di costruire delle dighe in cemento armato, muratura, metalliche o simili.

Ogni invaso deve essere eseguito a monte di spazi liberi da costruzioni e da strade.

L'ubicazione degli invasi rispetto alla strada deve essere tale per cui l'onda piena non sia un pericolo per pedoni e veicoli in transito.

Ogni invaso deve essere recintato per impedire l'accesso a terzi.

Sono consentite opere d'arte di modeste entità.

Al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento dell'attività agricola, sono ammesse solo le trasformazioni compatibili con tali attività congrue con il sistema ambientale.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze che conservino la destinazione agricola del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Vanno altresì rispettati i vincoli temporali di destinazione e utilizzazione agricola delle residenze rurali derivanti dall'accesso ad eventuali specifici finanziamenti e/o dalle presenti norme.

Art. 68 Nuove costruzioni rurali

L'edificazione in zone agricole di nuove superfici è ammessa esclusivamente ed unicamente per la realizzazione di:

- residenze, se riferite all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 70 della LR n° 18/83 n.t.v;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 71 della LR n° 18/83 n.t.v;
- impianti produttivi agricoli e zootecnici nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 72 della LR n° 18/83 n.t.v., distinti in impianti ed allevamenti aziendali o interaziendali collegati e commisurati

alla capacità produttiva del fondo o dei fondi ed impianti di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo non collegati alla produzione dei fondi o comunque eccedenti la capacità produttiva degli stessi.

- la realizzazione di alloggi agrituristici, ammessa esclusivamente mediante il recupero e l'adeguamento funzionale di manufatti esistenti da realizzarsi anche attraverso mutamento di destinazione d'uso con rilevanza urbanistica. In caso di realizzazione di alloggi agrituristici sono sempre esclusi:
 - l'incremento di Superficie totale [Stot] da realizzarsi al di fuori delle sagome e dei volumi dei manufatti edilizi esistenti
 - l'incremento di Superficie Lorda [SL].

L'edificazione dovrà sempre essere commisurata alle esigenze delle attività agricole da mantenere e sviluppare nel territorio agricolo.

Art. 69 Potenzialità edificatoria in zona E

La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sull'applicazione degli indici e norme allo stato di fatto come definiti negli articoli precedenti, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi nell'atto autorizzativo. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata secondo le modalità previste dalle presenti Norme.

Art. 70 Costruzioni rurali residenziali

Salvo quanto stabilito da diverse e specifiche norme di zona, saranno ammessi nuovi interventi edificatori a fini residenziali solo per unità aziendali aventi superficie minima pari a un ettaro in unico corpo. La superficie minima aziendale può essere raggiunta anche mediante accorpamento di fondi rustici qualora l'edificazione residenziale sia volta a soddisfare le esigenze abitative di famiglie coltivatrici come definite dal comma 4, art.70 L.R.18/83.

Per ogni unità aziendale è consentita la realizzazione di una sola abitazione a prescindere dal numero di famiglie insediate.

Qualora nell'azienda agricola esista già un edificio a destinazione residenziale ovvero un manufatto edilizio non utilizzato e adattabile anche attraverso mutamento di destinazione all'uso abitativo non sono ammesse nuove costruzioni.

Salvo specifiche delle norme di zona l'edificazione residenziale è regolata dai seguenti parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria - valore minimo superficie aziendale - | SF = 10.000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.01 mq/mq |
| ▪ Volume totale – valore massimo - | V = 800 mc |
| ▪ Superficie Lorda - valore massimo - | SL = 250 mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 7.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 5.00. *E' consentita la costruzione sul confine tra zone urbanistiche differenti non destinate all'edificazione purché appartenenti allo stesso avente titolo alla costruzione.*¹

Distanza dalle fronti (Hf) non inferiore a metri 30.00.

Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00¹.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzativi. I terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma del presente agricolo, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i caratteri tipologici dell'edilizia rurale.

Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela sovraordinati e purché non vengano interessati ambiti soggetti a colture specializzate o di particolare pregio ambientale e paesaggistico, nella sistemazione delle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato e assimilabili quali:

- campi da tennis
- piscine per massimo 100 mc di volume d'acqua
- campi da bocce

Potranno essere realizzate una sola attrezzatura per ciascun tipo, e a condizione che la realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e di recupero dei fabbricati prospicienti.

1 Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni -

Art. 71 Manufatti connessi alla conduzione del fondo

Salvo quanto stabilito da diverse e specifiche norme di zona, saranno ammessi nuovi interventi edificatori per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo esclusivamente per unità aziendali aventi superficie minima pari a un ettaro in unico corpo.

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

Qualora nell'azienda agricola esistano già manufatti edilizi non utilizzati e adattabili anche attraverso mutamento di destinazione d'uso alle esigenze dell'azienda agricola non è consentita la costruzione di nuovi volumi.

Salvo specifiche delle norme di zona l'edificazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo è regolata dai seguenti parametri:

- | | |
|---|----------------|
| ▪ Superficie fondiaria - valore minimo superficie aziendale - | SF = 10.000 mq |
| ▪ Superficie Utile per ettaro - valore massimo - | SU = 150 mq/ha |
| ▪ Superficie Utile - valore massimo - | SU = 600 mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 6.50 mt |
| ▪ Altezza per silos - valore massimo - | H = 12.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 1 |

Non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 10.00. *E' consentita la costruzione sul confine tra zone urbanistiche differenti non destinate all'edificazione purché appartenenti allo stesso avente titolo alla costruzione.*¹

Distanza dalle fronti (Hf) con edifici residenziali non inferiore a metri 30.00.

Distanza dalle fronti (Hf) tra costruzioni non residenziali non inferiore a metri 10.00.

Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00¹.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i caratteri tipologici dell'edilizia rurale

1 Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni -

Art. 72 Impianti produttivi agricoli

Salvo quanto stabilito da diverse e specifiche norme di zona, nei suoli agricoli saranno ammessi nuovi interventi edificatori per la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica esclusivamente per unità aziendali aventi superficie minima pari a un ettaro in unico corpo.

Salvo specifiche norme di zona l'edificazione dei manufatti e degli impianti di cui sopra è regolata dai seguenti parametri:

- | | |
|---|-------------------------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto di pertinenza - valore massimo - | SF = 5 % superficie aziendale |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 25 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 12.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 6.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 1 |

Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 300.00 da elevare a m 500.00 per gli allevamenti suinicoli industriali.

Distanza dalle fronti (Hf) di edifici residenziali non inferiore a metri 30.00.

Distanza dalle fronti (Hf) di costruzioni non residenziali non inferiore a metri 20.00.

Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 30.00.

Distanza dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo non inferiore a metri 300.00 da elevare a m 500.00 per gli allevamenti suinicoli industriali.

Art. 73 Interventi sull'esistente

Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola. Le costruzioni realizzate in aree che gli strumenti urbanistici indicano come zona agricola devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree.

Per gli edifici esistenti non classificati come zona A dalle presenti norme, già realizzati alla data di adozione del Piano, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, con ampliamento della Superficie Utile [SU] necessario ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali entro

il limite di Superficie Lorda [SL] di cui alle presenti norme.

- mutamento di destinazione d'uso

In caso di demolizione e ricostruzione con conservazione della destinazione d'uso originaria è ammessa variazione dell'area di sedime su tutto il territorio dell'azienda agricola.

Onde consentire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentito il mutamento di destinazione d'uso rilevante degli immobili rurali non più utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ai sensi del punto c, art. 69 LR 18/83 n.t.v. individuati nelle tavole d'uso del suolo.

Tali interventi sono ammessi previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con le dovute garanzie. Gli interventi così ammessi saranno consentiti sui suddetti immobili anche a soggetti che non hanno le specifiche qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola.

Negli edifici di cui al punto precedente non classificati come zone A dal PRG è ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di Superficie Totale [Stot] degli immobili destinati ad annessi e costituenti edifici a sé stante per una Superficie Totale [Stot] complessiva di tutti gli annessi non superiore a mq. 150. Gli edifici esistenti da più di 40 anni - documento probante - per i quali è dimostrabile che hanno le caratteristiche di cui al punto c dell'art. 69 LR 18/83 e non censite come tali alla data di adozione del PRG, possono essere classificati, su richiesta documentata dell'interessato, come "non più necessari alla conduzione dell'azienda agricola" con Delibera di Consiglio Comunale previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Art. 74 Zona E 1 – Produzione agricola -

Si tratta di zone utilizzate nella produzione agricola ordinaria. In queste zone è possibile l'attività aziendale agricola di tipo professionale organizzata sul piano produttivo.

Esse comprendono:

- zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
- zone recuperabili all'uso agricolo;
- zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.

Il PRG prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.

Gli usi ammessi in tali zone sono:

- **CATEGORIA G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari enologici e oleari, annessi agricoli e serre e coltivazioni industriali al coperto e per il florovivaismo, costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo aziendale non intensivi, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, agriturismi, agri-campeggi.

Gli usi del suolo ammessi per le zone E1 sono

- **Uso primario:** agricolo, forestale e pascolivo:
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del

suolo;

- Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
- interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
- razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
- miglioramento di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;

▪ **Uso secondario:** attività di allevamento

Complementare:

- allevamenti bovini: fino a 30 capi
- allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.

Industriale:

- allevamenti bovini: oltre i 30 capi
- allevamenti suini oltre 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini oltre 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli oltre 3 t. di peso vivo.

▪ **Uso terziario:** attività di alterazione del profilo del terreno

- creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
- opere di sbarramento
- realizzazione di laghi e specchi d'acqua
- opere d'arte

▪ **Uso quinario:** tecnologico

- elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne, attività estrattive (ad esclusione di cave e torbiere)

Sui versanti con pendenza superiore al 35% saranno consentite esclusivamente attività riconducibili all'uso primario. E' esclusa qualsiasi attività edilizia.

Art. 75 Zona E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato

Nelle tavole d'uso del suolo sono individuati i terreni agricoli interstiziali -anche se di estensioni consistenti- rispetto al territorio urbanizzato con funzioni di distacco, mitigazione degli impatti e riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana. Tali ambiti assumono il ruolo di aree di compensazione ambientale tra gli insediamenti. In esse l'attività agricola risulta condizionata da fattori esterni economici, sociali e tecnici. Hanno la peculiarità di offrire agli insediamenti urbani una qualità paesaggistica – ambientale elevata

In tali aree è prevista la conservazione della naturale destinazione agricola, andranno perseguiti modelli colturali apprezzabili sotto il profilo bio-ecologico, dal punto di vista dell'impatto ambientale e dei contenuti paesaggistici.

In tali zone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con le specifiche finalità del mantenimento degli spazi aperti su colture più ampie, di favorire l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani, di garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio edificato mediante la manutenzione di tali fondi.

Qualora in adiacenza di zone o edifici a destinazione commerciale sono altresì consentiti la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico di cui all'art.19 delle presenti norme purché inerbiti ed adeguatamente alberati.

Gli usi ammessi in tali zone sono:

- **CATEGORIA G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge limitatamente a: strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili, annessi agricoli, costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo aziendale non intensivi, agriturismi, agri-campeggi.

Per le strutture di ricovero e addestramento animali, compreso maneggi e centri cinofili, va rispettata la distanza minima di m. 300 dai confini urbanistici con zone urbane.

Nelle zone non destinate agli insediamenti urbani, ovvero nelle zone rurali del territorio comunale, per le zone E2 vengono regolati i seguenti usi del suolo diversi dalla trasformazione urbanistico-edilizia:⁷

- **Uso primario:** agricolo, forestale e pascolivo:
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
 - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
 - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
 - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
 - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
 - razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
 - miglioramento di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- **Uso secondario:** attività di allevamento

complementare:

- allevamenti bovini: fino a 30 capi
- allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.
- **Uso quaternario:** turistico
 - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.
 - orti botanici.

Per la particolare localizzazione delle zone E2 in diretta correlazione con l'abitato esistente, in tali zone è espressamente vietato l'uso del suolo per la realizzazione di elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne, attività estrattive in genere.

Nelle aree ricadenti nella "Rete Primaria" della R.E.Te sono esclusi gli interventi di realizzazione di attrezzature di rifugio e di ristoro⁴

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

7 Norma modificata in recepimento della Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 39 del 23.07.2026

Art. 76 Zona E 3 – Nuclei rurali –

Per "Nuclei rurali" in zona agricola si intende un insieme di edifici adibiti a diverse funzioni collocati in ambito più o meno ristretto che funzionano all'unisono e che sono funzionali alla coltivazione del fondo. Benché collocati nell'ambito di territori agricoli costituiscono di fatto apparati edilizi con caratteristiche aggregative di tipo urbano.

Nell'ambito di un borgo rurale è possibile ritrovare una o più abitazioni, con annessi agricoli variamente articolati, stalle, rimesse attrezzi, silos, e quant'altro necessario all'attività agricola a costituire un tessuto edificato semi compatto.

Il PRG individua i "Nuclei rurali" con apposito retino esteso di norma all'area cortilizia. Al fine di promuovere la conservazione del patrimonio edilizio rurale attraverso interventi di recupero e la previsione di nuove destinazioni d'uso di supporto all'attività agricola.

È ammesso il frazionamento di superfici esistenti al fine di costituire nuove unità immobiliari residenziali connesse alla conduzione del fondo da ricavarsi nell'ambito delle volumetrie esistenti ovvero nelle parti ampliate nel rispetto del presente articolo.

Gli interventi edilizi sugli immobili ricompresi del "Borgo rurale" prescindono dalla dimensione dell'unità aziendale.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia con ampliamento
- demolizione e ricostruzione delle parti considerate difformi e/o obsolete
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso rilevante

In deroga alle norme generali sulle zone agricole ma nel rispetto dei limiti di altezza, di distanza e di numero dei piani previsti per le specifiche funzioni *di cui ai precedenti artt. 70, 71 e 72⁴*, sono sempre consentiti aumenti di Superficie Totale [STot] pari al 10% della Superficie Totale [STot] esistente suddivisa per destinazione d'uso.

Gli usi ammessi in tali zone sono:

funzioni principali in misura non inferiore al 70% della [STot] complessiva prevista per l'intera Superficie Totale [STot] dell'intero Borgo rurale

- **CATEGORIA G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari enologici e oleari, annessi agricoli e serre e coltivazioni industriali al coperto e per

il florovivaismo, costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo aziendale non intensivi, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, agriturismo, agri-campeggi.

funzioni secondarie in misura non superiore al 30% della [SL] complessiva prevista per l'intera Superficie Territoriale [ST] oggetto d'intervento

- **CATEGORIA A residenziale**: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, locali per lo spettacolo;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi montani, alloggi agrituristiche, biviacchi, residenze di campagna (country houses), campeggi ed aree di sosta;

E' fatto obbligo il rispetto delle tipologie edilizie esistenti e dei materiali costitutivi delle costruzioni, anche per quanto attiene la realizzazione di parti nuove o la ristrutturazione dell'esistente.

E' fatto altresì obbligo il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, la collocazione a distanza delle stalle, il rispetto delle norme sulle emissioni aeree, acustiche e liquide.

La mutata destinazione urbanistica da "zona agricola" del PRG previgente a "Borghi rurali" prevede la decadenza di eventuali vincoli di asservimento di terreni.

L'edificabilità è riservata esclusivamente a soggetti che abbiano un rapporto di parentela diretta (padre figlio) con il nucleo della famiglia coltivatrice originaria.⁴

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Art. 77 Zona E 4 – Bosco ceduo –

La zona "E4 Bosco ceduo" include tutto parte del territorio boscato a latifoglie dove sono consentite azioni di governo del bosco che assicurano la perpetuazione attraverso la rigenerazione per rinnovazione agamica, grazie alla presenza di gemme che vengono attivate a seguito della recisione del fusto della pianta "madre" dalla ceppaia, o anche per riproduzione gamica dal rilascio di un certo numero di piante nate da seme o da polloni meglio conformati.

La zona comprende al suo interno parte delle aree di cui all'art. 4 "A1 conservazione integrale" e "A2 conservazione parziale" del Piano Regionale Paesistico del quale recepisce integralmente il complesso delle prescrizioni finalizzati alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio.

È consentita la trasformazione d'uso del territorio boscato previa predisposizione di una Pianificazione Forestale e previa autorizzazione degli Enti preposti alla sua tutela (Comunità montane, Enti gestori di parchi o riserve, Province) e qualora siano rispettati i seguenti presupposti:

- la trasformazione del bosco sia compatibile con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale da effettuarsi a cura di un dottore forestale o dottore agronomo, dipendente o collaboratore dell'Ente deputato all'autorizzazione.
- nell'atto autorizzativo sia prescritto l'obbligo di realizzare interventi compensativi, che consistono in nuovi rimboschimenti nelle aree boscate con insufficiente coefficiente di boscosità sviluppato

su superfici pari ad almeno 3 volte la superficie di bosco trasformato e in operazioni di miglioramento dei boschi esistenti e di riassetto idrogeologico nelle aree con elevato coefficiente di boscità ovvero con opere di rimboschimento nei territori boscati non ancora occupati da bosco. Questi interventi compensativi sono ad onere del destinatario dell'autorizzazione e a cura dell'ente competente all'autorizzazione il quale è deputato ad eseguire l'intervento.

Uso del suolo per la zona E4

- **Uso primario:** agricolo, forestale e pascolivo:
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
 - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
 - interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
 - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
 - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
 - razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
- **Uso quaternario:** turistico
 - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.
 - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;
 - orti botanici.

Per le aree ricadenti all'interno del territorio del Parco prevalgono le previsioni e gli obiettivi di gestione previsti per le zone "b" – Riserva generale orientata (art. 8 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga); per le zone "c" – Aree di protezione (art. 9 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga); per le zone "d1" - Aree di promozione agricola (art. 11 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga).²

Nelle aree ricadenti nella "Rete Primaria" della R.E.Te sono esclusi gli interventi di realizzazione di attrezzature di rifugio e di ristoro⁴

2 Norma modificata nell'ambito della procedura di V.A.S. – V.Inc.A. - Rif.: Nota Ente Parco Prot. 2026/452 del 16.1.2025 - Verbale del 9.2.2026

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Art. 78 Zona E 5 - Bosco d'alto fusto

La zona "E5 Bosco d'alto fusto" include tutto il territorio boscato inteso e considerato come un ecosistema completo, e cioè come una formazione vegetale che comprende un consorzio di alberi d'alto fusto e arbusti di una sola o più specie, le piante erbacee, le crittogame, le foglie morte e gli altri detriti vegetali ed animali, nonché la fauna e microfauna che trovano condizioni di vita nel territorio boscato stesso.

La zona comprende al suo interno parte delle aree di cui all'art. 4 "A1 conservazione integrale" e "A2 conservazione parziale" del Piano Regionale Paesistico del quale recepisce integralmente il complesso delle prescrizioni finalizzati alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio.

Uso del suolo per la zona E5.

- **Uso primario:** agricolo, forestale e pascolivo:

- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
- Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
- interventi per la realizzazione di ricoveri precari.

Non è mai consentita la trasformazione d'uso del territorio boscato.

Gli interventi silvocolturali dovranno favorire le specie spontanee autoctone.

È fatto divieto di procedere a movimenti di terra e scavi, di costituire discariche di rifiuti di qualsiasi natura, di aprire nuovi percorsi e piste veicolari se non per l'espletamento delle funzioni di vigilanza e protezione forestale.

A prescindere dalla destinazione d'uso del suolo, all'esterno della zona E5, è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni non strettamente connesse alla conduzione del bosco entro una fascia di ml. 100 dal confine di zona.

La realizzazione di nuove costruzioni di qualsivoglia natura è comunque interdetta nelle aree ricadenti all'interno della "Rete Primaria" e della "Core Areas" del R.E.Te e dell'articolo 5 del P.T.P.C⁴

Per le aree ricadenti all'interno del territorio del Parco prevalgono le previsioni e gli obiettivi di gestione previsti per le zone "b" – Riserva generale orientata (art. 8 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga); per le zone "c" – Aree di protezione (art. 9 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga); per le zone "d1" - Aree di promozione agricola (art. 11 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga).²

2 Norma modificata nell'ambito della procedura di V.A.S. – V.Inc.A. - Rif.: Nota Ente Parco Prot. 2026/ 452 del 16.1.2025 - Verbale del 9.2.2026

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

CAPO 14° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F – ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICO INTERESSE

Art. 79 Norme generali riguardanti le zone F

Sulle tavole di PRG in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito retino le destinazioni generali delle zone F quali aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici e privati di interesse pubblico che rivestono interesse sovracomunale, comunale o di quartiere ed in particolare:

- F1 - Attrezzature sportive
- F2 - Area cimiteriale
- F3 - Attrezzature tecnologiche
- F4 - Attrezzature d'interesse comune
- F5 - Attrezzature per l'istruzione
- F6 - Attrezzature di servizio privato

Gli interventi nelle Zone F possono essere attuati:

- dal Comune, dagli Enti Pubblici sovracomunali o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
- da soggetti privati su aree in proprietà, o su aree concesse in diritto di superficie dal Comune nel qual caso previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche dell'intervento stesso.

Nel caso di iniziativa pubblica, gli interventi sono comunque subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetti unitari che stabiliscano l'ambito di intervento, l'eventuale maglia viaria interna carrabile e pedonale con il collegamento a quella pubblica esistente, lo schema planivolumetrico degli edifici e degli impianti previsti con le specifiche destinazioni d'uso, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria necessarie con il relativo computo metrico e quadro economico, piano particellare delle aree da espropriare o da destinare all'iniziativa privata e una relazione con l'illustrazione delle modalità, dei tempi e delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del progetto stesso.

Nel caso di intervento misto pubblico-privato o privato esso dovrà comprendere anche una convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori da definire sulla base di accordi di programma stipulati con le modalità di cui agli artt. 8bis, 8ter e 30bis della LR 70/95.

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e alle leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.

Sono sempre consentite le varianti urbanistiche di cui all'art.19 del D.P.R. 327/2001 n.t.v..

Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.

In tali zone, i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico, interrati o in elevazione, non determinano Superficie Totale [STot].

Categorie d'intervento per le zone F

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Art. 80 Zona F 1 - Attrezzature sportive

Il Piano individua le due zone già strutturate interne al tessuto urbano da destinare ad attrezzature sportive di carattere locale o comunale.

Nelle zone già insediate gli interventi sull'esistente o di sostituzione edilizia sono direttamente stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti ed attrezzature secondo le relative disposizioni di legge in materia. Per la zona di nuovo impianto l'intervento è subordinato ad un progetto per la realizzazione di impianti sportivi e/o con progetto di parco sportivo ricreativo che preveda altresì:

- la realizzazione della viabilità di connessione con la viabilità primaria
- la realizzazione dell'area a parcheggio in ragione di un posto auto per ogni utente previsto
- l'attrezzamento dell'area a parcheggio con quanto necessario per la sosta dei camper
- l'attrezzamento delle aree libere con sotto servizi a rete e quant'altro necessario per l'allestimento di campi di emergenza della Protezione Civile.

Indici e parametri d'intervento per la zona F1

Gli interventi di nuovo impianto, dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 1000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria -per attrezzature coperte- | IF = 0.25 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 40 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 30 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 13.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Le attrezzature scoperte realizzate nell'ambito della Superficie fondiaria entro i limiti di permeabilità di cui sopra sono da considerarsi in aggiunta alle attrezzature coperte.

Gli usi ammessi per la zona F1 sono:

funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva

- **Categoria E direzionale e di servizio** limitatamente a: impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA A residenziale** limitatamente a: abitazioni di tipo economico e popolare (alloggio custode);
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: negozi di vicinato, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi montani, campeggi ed aree di sosta;

Caratteristiche di attrezzamento e sistemazione dell'area pertinenziale:

- copertura del suolo: caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree pavimentate e superfici a verde, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive;
- accessi: presenza di almeno due accessi dotati di parcheggi ombreggiati. L'area deve essere completamente recintata, l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione;
- aree pavimentate: concentrate in una o due zone, con buona cura dei materiali e del disegno architettonico, nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree;
- dotazione di attrezzature sportive: ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcio, calcetto, basket, pallavolo), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle con acqua potabile. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole);

- arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione;
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- disegno: il progetto del parco sportivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio circostante.

Art. 81 F2 - Area cimiteriale

Le aree cimiteriali sono individuate con apposito retino nelle tavole dell'uso del suolo in scala 1.10.000 e 1:2.000 e comprendono gli attuali complessi cimiteriali.

Indici e parametri d'intervento per la zona F2

Gli interventi di nuovo impianto, dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF = 20 %
- Indice di copertura - valore massimo - IC = 80 %
- Altezza dell'edificio - valore massimo - H = 8.50 mt

Per la realizzazione di nuovi edifici o di parti in ampliamento di edifici esistenti in area cimiteriale dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 30.00⁴
- Distanza dalle fronti (Hf) di edifici residenziali non inferiore a metri 50.00
- Distanza da centri abitati non inferiore a metri 50.00 da elevare a metri 200.00 nel caso in cui l'impianto cimiteriale non sia separato dal "centro edificato" - perimetrato ai sensi dell'art. 18 L. 865/71 ovvero dal "centro abitato" ex art. 4 D.L.gs 285/92 - da strade pubbliche almeno di livello Comunale, o da ponti, o da dislivelli naturali rilevanti.
- Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 20.00.

Caratteristiche tipologiche e dotazioni essenziali

Per ciascun cimitero, nell'area cimiteriale esistente o nel suo ampliamento devono essere presenti i seguenti spazi e strutture:

- Accessi - l'area deve essere completamente recintata ed è prevista la presenza di almeno due accessi;
- Parcheggi - all'interno della fascia di rispetto deve essere garantita una dotazione di parcheggi di almeno un posto auto ogni 30 posti di sepoltura;
- Strutture cimiteriali
 - servizi igienici per gli utenti
 - servizi igienici per gli addetti
 - ripostigli, deposito attrezzi
 - spazio o ufficio personale
 - ufficio custode
 - punti acqua e rifiuti
- Strutture per il commiato e per le esequie (cappella) e case funerarie. Le case funerarie potranno essere realizzate esclusivamente nelle zone F2 e dovranno essere presenti in almeno uno dei

cimiteri del comune;

- Camera mortuaria quale luogo destinato alla sosta dei feretri prima della sepoltura o della cremazione;
- Chioschi per la vendita di fiori e corredi funebri nel numero di uno per ogni cimitero da realizzarsi nella fascia di rispetto cimiteriale anche in aderenza ai, di Superficie Utile [SU] non eccedente i 12 mq ed altezza [H] contenute in metri 2.80
- Giardino delle Rimembranze quale luogo definito all'interno del perimetro cimiteriale deputato alla dispersione delle ceneri. Tale dotazione dovrà essere presente in almeno un cimitero del comune;
- Area per la sepoltura di animali d'affezione - aree per inumazione esclusiva per animali appartenenti alle specie zoofile domestiche, ovvero cani, gatti, criceti, uccelli da gabbia, e altri animali domestici di piccole o medie dimensioni, con esclusione di cavalli o altri animali di grande dimensione. Tale dotazione dovrà essere presente in almeno un cimitero del comune;
- Campo tumulazioni
 - Area cappelle private di famiglia - aree in apposita cappella per tumulazione con nicchie in elevazione per le cappelle di famiglia private.
 - Tombe a terra con vestibolo - aree per inumazione nel terreno di persone di età superiore a dieci anni con specifica tipologia a vestibolo per il libero accesso al feretro;
 - Loculi / Colombari - spazi per tumulazione in elevazione;
 - Ossari/cinerari - spazi per la conservazione di ceneri o ossa;
- Campo inumazioni
 - Area bambini - aree per inumazione di bambini di età inferiore ai dieci anni;
 - Campo comune - aree per inumazione di persone di età superiore a dieci anni
 - Tombe a terra - aree per inumazione di persone di età superiore a dieci anni con specifica tipologia senza vestibolo.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento al Titolo VI del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e al D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 nonché alla L.R. 10/08/2012, n. 41 – “Disposizioni in materia funeraria e di polizia mortuaria” e s.m.i.

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Art. 82 F3 - Attrezzature tecnologiche

Le aree per attrezzature tecnologiche sono individuate con apposito retino nelle tavole di PRG in scala 1:10.000 e 1:2.000, comprendono sia le attrezzature esistenti che le aree destinate a nuova costruzione o espansione, private e/o pubbliche.

Le aree per impianti ed attrezzature tecnologiche sono destinate alla realizzazione di strutture e funzioni di servizio alla collettività. Tali opere, ancorché promosse da soggetti privati, devono risultare strumentali alla prestazione/fornitura di servizi di interesse collettivo.

Sono ammessi esclusivamente l'edificazione dei manufatti e dei fabbricati strettamente necessari ai servizi di cui sopra.

Tali opere e le relative aree di pertinenza vanno progettate adottando criteri di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Salvo quanto stabilito al punto successivo, gli interventi di trasformazione edilizia sono direttamente stabiliti nel progetto esecutivo delle varie attrezzature ed impianti tecnologici secondo le relative disposizioni di legge in materia.

Oltre quanto strettamente necessario alla realizzazione di impianti pubblici di cui al punto precedente, è comunque consentita qualora necessario la realizzazione dell'alloggio per il custode di Superficie Lorda [SL] non superiore a mq 75 nonché gli uffici strettamente necessari alla gestione dell'impianto o dell'attrezzatura.

Indici e parametri d'intervento per la zona F3

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|----------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.5 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 30% |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 4.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 1 |

Sono ammessi gli allineamenti con edifici esistenti.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione in zona F è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a 2/3 dell'altezza [HF] del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00 e m. 3.00 per i locali interrati e per i manufatti edilizi per il contenimento di impianti tecnologici.
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 5.00 e m. 3.00 per i locali interrati e per i manufatti edilizi per il contenimento di impianti tecnologici.

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Gli usi ammessi per la zona F3 sono:

- **Categoria A** residenziale limitatamente a: abitazioni per il custode;
- **Categoria E** direzionale e di servizio limitatamente a: sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco, ricoveri delle macchine e attrezzerie, depositi di enti e aziende pubbliche;

Gli usi del suolo ammessi per le zone F3 sono

- **Uso quinario: tecnologico**
 - elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne, ivi comprese le cabine di

trasformazione, centraline telefoniche, ripetitori e simili

- i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini e serbatoi per la raccolta delle acque
- ricoveri dei materiali per la manutenzione e la pulizia delle strade, piazzole per la raccolta dei rifiuti, piazzole per l'elisoccorso,
- manufatti speciali per la ricerca scientifica e di presidio civile per la sicurezza del territorio
- impianti di depurazione, stoccaggio e smaltimento rifiuti.

Ulteriori limitazioni potranno derivare da rispetto delle disposizioni di vigenti in materia di impianti tecnologici, per lo smaltimento dei rifiuti solidi e percolati urbani.

Le aree quando destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche sono assoggettate a vincolo espropriativo.

Art. 83 F4 - Attrezzature d'interesse comune

Il Piano individua con campitura gli edifici e le aree, esistenti e di previsione, destinati ad attrezzature d'interesse collettivo.

Il Piano suddivide con sigla di zona e pedice letterale, per uso e destinazione, gli edifici le aree d'interesse collettivo secondo l'elenco che segue:

- Zona F4a - Attrezzature culturali e per lo spettacolo - Indici e parametri d'intervento
- Zona F4b - Sedi della pubblica amministrazione - Indici e parametri d'intervento
- Zona F4c - Uffici Postali e delle telecomunicazioni - Indici e parametri d'intervento
- Zona F4d - Edifici di culto - Indici e parametri d'intervento

Il piano nelle Zone F4 si attua per intervento diretto o diretto convenzionato e le superfici campite nel Piano destinate ad attrezzature d'interesse collettivo costituiscono Superficie Fondiaria (SF).

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione in zona F è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a 2/3 dell'altezza [HF] del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00 e m. 3.00 per i locali interrati.
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 5.00 e m. 3.00 per i locali interrati.

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Indici e parametri d'intervento Zona F4a - Attrezzature culturali e per lo spettacolo

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sovrapposizione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - SF = 350 mq
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - IF = 0.70 mq/mq
- Indice di copertura - valore massimo - IC = 60 %
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF = 30%
- Altezza dell'edificio - valore massimo - H = 10.50 mt
- Numero dei piani - valore massimo - NP = 2

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile [SU]
Il 15% dell'area dev'essere attrezzata a verde

Gli usi ammessi per la zona F4a - Attrezzature culturali e per lo spettacolo:

funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio** limitatamente a: locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA D turistico-ricettiva** limitatamente a: alberghi, ostelli per la gioventù;
- **Categoria E direzionale e di servizio** limitatamente a: sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi;

Indici e parametri d'intervento Zona F4b - Sedi della pubblica amministrazione -

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - SF = 750 mq
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - IF = 0.70 mq/mq
- Indice di copertura - valore massimo - IC = 50 %
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF = 30%
- Altezza dell'edificio - valore massimo - H = 14.50 mt
- Numero dei piani - valore massimo - NP = 4

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile [SU]
Il 10% dell'area deve essere attrezzata a verde.

Gli usi ammessi Zona F4b - Sedi della pubblica amministrazione -

- **Categoria E direzionale e di servizio** limitatamente a: sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi;

Indici e parametri d'intervento Zona F4c - Uffici Postali e delle telecomunicazioni.

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - SF = 500 mq
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - IF = 0.70 mq/mq
- Indice di copertura - valore massimo - IC = 50 %
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF = 30%
- Altezza dell'edificio - valore massimo - H = 7.50 mt
- Numero dei piani - valore massimo - NP = 2

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile [SU]

Il 20% dell'area deve essere attrezzata a verde

Gli usi ammessi Zona F4c - Uffici Postali e delle telecomunicazioni.

funzioni secondarie in misura non inferiore al 20% della [SL] complessiva

- **Categoria E** direzionale e di servizio limitatamente a: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi;

funzioni secondarie in misura non superiore al 70% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA F** commerciale all'ingrosso e depositi limitatamente a: depositi, logistica in generale.

Indici e parametri d'intervento Zona F4d - Edifici di culto -

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - SF = 750 mq
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - IF = 0.5 mq/mq
- Indice di copertura - valore massimo - IC = 70 %
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF = 20 %
- Altezza dell'edificio - valore massimo - H = 10.50 mt
- Altezza dell'edificio - valore massimo - (illimitata per il corpo chiesa) H = 22.60 mt
- Numero dei piani - valore massimo - NP = 3

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 100 mq di Superficie Utile [SU]

Il 20% dell'area deve essere attrezzata a verde

Gli usi ammessi Zona F4d - Edifici di culto -

funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva

- **Categoria E** direzionale e di servizio: centri religiosi, canoniche, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come sevizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie, asili;

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA A** residenziale: abitazioni di qualsiasi genere e natura;
- **CATEGORIA D** turistico-ricettiva: alberghi, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;

Art. 84 F5 - Attrezzature per l'istruzione

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - SF = 1000 mq
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - IF = 0.50 mq/mq
- Indice di copertura - valore massimo - IC = 50 %
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF = 40%
- Altezza dell'edificio - valore massimo - H = 12.50 mt
- Numero dei piani - valore massimo - NP = 3

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 150 mq di Superficie Utile [SU]

Almeno il 20% dell'area deve essere attrezzata a verde

Gli usi ammessi per la zona F5 - Attrezzature per l'istruzione

funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva

- **Categoria E direzionale e di servizio:** centri di ricerca, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili;

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura;
- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio:** attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva:** ostelli per la gioventù;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** centri di ricerca, attrezzature sportive, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, ecc;

Art. 85 F6 - Attrezzature di servizio privato

Indici e parametri d'intervento per la zona F6

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - SF = 500 mq
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - IF = 0.50 mq/mq
- Indice di copertura - valore massimo - IC = 50 %
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF = 40%
- Altezza dell'edificio - valore massimo - H = 12.50 mt
- Numero dei piani - valore massimo - NP = 3

Debbono essere garantiti parcheggi nella misura di un posto auto ogni 30 mq di Superficie Utile [SU]

Almeno il 20% dell'area deve essere attrezzata a verde

Gli usi ammessi per la zona F6 sono:

funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio:** negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, i mercati, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, Bed & Breakfast;

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** uffici privati e studi professionali in genere, uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, ecc;

CAPO 15° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G – ZONE A VERDE

Art. 86 Zone G: Norme generali

Sulle tavole di PRG in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito retino le destinazioni generali delle zone G quali aree destinate a verde, anche attrezzato, pubblico o privato, che rivestono interesse, comunale o di quartiere ed in particolare:

- Zona G1 Verde pubblico attrezzato
- Zona G2 Verde privato

Gli interventi nelle Zone G possono essere attuati:

- dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
- da soggetti privati, su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche dell'intervento stesso.

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera che viene realizzata.

Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.

Categorie d'intervento per le zone G

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione in zona G è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a m. 10.00
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 6.00

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Non è ammessa l'edificazione al disotto della linea naturale del terreno.

Art. 87 Zona G 1 - Verde pubblico attrezzato

Tali zone sono destinate, alla realizzazione di giardini e alla sistemazione ad all'attrezzamento di aree verdi di uso pubblico per lo svago e per il gioco.

Caratteristiche di attrezzamento e sistemazione dell'area

- copertura del suolo: deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area, soprattutto se piccola; solo se le dimensioni lo consentono vi possono essere aree a prato; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali;

- accessi: presenza di almeno due accessi pedonale e ciclabile dotati di parcheggi ombreggiati. L'area deve essere completamente recintata, l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione;
- aree pavimentate: devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.
- dotazione di attrezzature sportive: ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcio, calcetto, basket, pallavolo), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle con acqua potabile. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole);
- arredi: devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico. Deve essere garantita la facilità di manutenzione;
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano;

Indici e parametri d'intervento per la zona G1

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra per la realizzazione di manufatti di piccola entità nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|------------------------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.10 ⁴ mq/mq |
| ▪ Superficie Utile massima ammissibile per zona | SU max = 50 ⁴ mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 25 ⁴ % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 75 ⁴ % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 4.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 1 |

In deroga ai parametri di cui sopra è ammessa la realizzazione di manufatti per i servizi igienici secondo necessità.

Gli usi ammessi negli immobili in zona G1

- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio:** attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc.;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere;

Gli usi del suolo ammessi per le zone G1

- **Uso terziario:** attività di alterazione del profilo del terreno
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua

▪ **Uso quaternario:** turistico e fruizione

- infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.
- parchi: parchi urbani, parchi di quartiere, orti botanici.
- attrezzature: attrezzature per il gioco e per lo svago e piccole attività sportive all'aperto.
- arredi: tavoli e panchine, rastrelliere per biciclette, cestini e fioriere, gazebi e pergolati, fontane e monumenti celebrativi e commemorativi.

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Art. 88 Zona G 2 - Verde privato vincolato

Sono zone a servizio degli edifici esistenti aventi la fondamentale funzione di permeabilità dei suoli e di riequilibrio vegetazionale con le aree edificate. Sono destinate alla realizzazione di giardini ed al potenziamento delle alberature esistenti.

Caratteristiche di attrezzamento e sistemazione dell'area

- copertura del suolo: deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali;
- aree pavimentate e percorsi: devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato.
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare piante autoctone;
- disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante.

Indici e parametri d'intervento per la zona G2

In questa zona è possibile procedere alla realizzazione di tettoie, pergolati e piccoli manufatti edilizi per la rimessa degli attrezzi e degli arredi da giardino nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|------------------------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.08 ⁴ mq/mq |
| ▪ Superficie Utile massima ammissibile per zona | SU max = 35 mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 20 % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 75 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 4.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 1 |

Gli usi del suolo ammessi per le zone G2

▪ **Uso quaternario:** turistico e fruizione

- attrezzature: attrezzature per il gioco e per lo svago e piccole attività sportive all'aperto.
- arredi: tavoli e panchine, rastrelliere per biciclette, cestini e fioriere, gazebi e pergolati, fontane.

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

CAPO 16° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE M– INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 89 Norme generali riguardanti le zone M

Tali Zone sono destinate alla realizzazione e/o al mantenimento delle infrastrutture per la mobilità, e comprendono:

- M1 - Spazi di sosta e parcheggio
- M2 - Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto
- M3 - Impianti di distribuzione carburanti e servizio alla mobilità
- M4 - Viabilità esistente
- M5 - Viabilità di nuova previsione e/o da potenziare

L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, nei seguenti casi:

- all'interno delle fasce di rispetto stradale o del verde di rispetto stradale indicate dal PRG o normativamente vigenti;
- per l'incremento delle sezioni stradali entro i limiti di cui ai successivi punti.

Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi di livello urbano sono stabilite, in fase attuativa, dalle Aziende ed Enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.

Le strade sono dimensionate e classificate in base alle loro caratteristiche funzionali:

- Strade primarie, di grande comunicazione;
- Strade secondarie, di media importanza;
- Strade di interesse locale;
- Strade interne per la distribuzione dei veicoli all'interno di una zona edilizia;
- Piste ciclabili e percorsi pedonali.

Per il concetto di sede stradale si intende:

- per le strade urbane l'intero manufatto comprensivo di carreggiata e marciapiedi;
- per le strade extraurbane, il manufatto della carreggiata, la eventuale cunetta e tutti gli eventuali spazi appartenenti al demanio stradale.

Categorie d'intervento per le zone M

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione in zona M è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a m. 10.00
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 10.00

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Non è ammessa l'edificazione al disotto della linea naturale del terreno.

Art. 90 Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico comprendono le aree riservate alla sosta temporanea o prolungata dei veicoli

Nel caso di utilizzazione del sottosuolo a parcheggio, la superficie del soprassuolo può essere destinata anche ad area pedonale attrezzata, ciclabile e verde pubblico. Sono ammesse costruzioni accessorie al parcheggio interrato.

Possono essere ricavati parcheggi ad uso residenziale in conformità alla normativa vigente anche nel sottosuolo pubblico.

Negli spazi interrati sotto il suolo pubblico, sono ammessi percorsi pedonali, zone di servizio e spazi commerciali da convenzionare con la pubblica amministrazione.

Negli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a m. 5.00 e m. 3.00 per i locali interrati.
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 6.00.

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Nelle zone destinate a parcheggio pubblico possono essere realizzati anche parcheggi coperti applicando gli indici di cui al punto successivo.

Indici e parametri d'intervento per la zona M1

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.75 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 60 % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 30 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 7.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Gli usi ammessi Zona M1 - Spazi di sosta e parcheggio

funzioni primarie in misura non inferiore all' 80% della [SL] complessiva

- **Categoria E direzionale e di servizio:** parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio:** esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;

Gli usi del suolo ammessi per le zone M1

- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi;
 - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti

precedenti.

Art. 91 Zona M2 – Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale sono dimensionate e disciplinate nel rispetto delle leggi e decreti in materia. Nelle Tavole del PRG possono essere previsti vincoli maggiori. Sono escluse dal vincolo di rispetto stradale le zone comprese nel perimetro del territorio urbanizzato. Le fasce di rispetto possono essere acquisite dalle aziende ed enti competenti, anche mediante l'esproprio, al fine di costruire, ristrutturare, ampliare o dotare delle necessarie attrezzature le infrastrutture cui sono asservite. Possono anche essere realizzati impianti tecnologici pubblici o di interesse generale.

Nelle aree urbane, in luogo delle fasce di rispetto stradali, è stata prevista apposita zonizzazione a verde di rispetto stradale. Anche tali zone, come le fasce di rispetto, sono destinate all'ampliamento delle sedi stradali esistenti e di previsione. L'ampliamento della sede stradale è considerato di pubblica utilità e pertanto l'area individuate dal progetto di stradale come necessarie per la ristrutturazione, l'ampliamento o la realizzazione dell'impianto viario è espropriabile. Nelle aree a verde di rispetto stradale può essere prevista anche la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

A differenza del verde di rispetto stradale le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ovvero i limiti di strade ampliate per effetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi in data successiva alla adozione dal PRG, non costituiscono specifica zonizzazione. Le zone comprese nelle fasce di rispetto o nei limiti di strade ampliate concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria. I limiti di dette fasce o strade ampliate non costituiscono confine di zona ai fini della determinazione delle distanze.

Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali alla data di adozione del PRG possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere realizzati soltanto alla condizione che non si determinino nuovi fronti prospicienti la strada, e che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori della fascia di rispetto.

Art. 92 Zona M3 – Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti

Il PRG individua con apposito retino le aree destinate all'insediamento di Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti per autotrazione esistenti e detta i criteri per l'apertura di nuovi impianti nel territorio comunale.

Le Stazioni di servizio alla mobilità e gli impianti di distribuzione carburanti sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- *manutenzione ordinaria*
- *manutenzione straordinaria*
- *restauro e risanamento conservativo*
- *ristrutturazione edilizia*
- *demolizione e ricostruzione*
- *nuova edificazione*
- *cambio di destinazione d'uso*

Caratteristiche tipologiche e dotazioni essenziali

- Il Fronte strada dovrà essere di almeno 40 metri con due corsie d'ingresso e di uscita - eventualmente fruibili in entrambi i sensi e distanziate da spartitraffico centrale di lunghezza sul fronte strada non inferiore a metri 25.
- È obbligatoria la realizzazione di almeno un servizio igienico per il gestore.
- In aggiunta a quanto sopra è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici da destinare all'uso agli avventori divisi per sesso ed entrambi conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Indici e parametri d'intervento per la Zona M3 - Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o soprelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato a servizio dell'impianto - sono consentiti:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - $SF = 800 \text{ mq}$
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - $IF = 0.35 \text{ mq/mq};$
- Indice di copertura - valore massimo - $IC = 0.70\%$
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - $IPF = 30\%$
- Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - $Hf = 7.50 \text{ m}$
- Numero dei piani - valore massimo - $Np = 2$
- Distanza dai fabbricati - valore minimo - $Df = HF \text{ con minimo m } 10,00$
- Distanza dai confini - valore minimo - $Dc = \text{m } 5,00$
- Distanza dalle strade - valore minimo - $Ds = D.L.gs 285/92 \text{ min m } 10,00$

Gli usi ammessi per la Zona M3 - Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti

funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA C commerciale al dettaglio:** attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva

- **CATEGORIA B industriale e artigianale:** officine e carrozzerie;
- **CATEGORIA D turistico-ricettiva:** alberghi, campeggi ed aree di sosta;

Nelle zone per Stazioni di servizio alla mobilità e di distribuzione carburanti ogni intervento edilizi è subordinato all'esistenza di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione¹

¹ Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni -

Art. 93 Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione.

Gli impianti in questione possono essere autorizzati in qualsiasi zona del territorio comunale ad eccezione di quelle sottoposte alle previsioni di P.R.G. finalizzate alla tutela del territorio sotto il profilo ambientale e paesaggistico e segnatamente:

- Zona E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato
- Zona E 3 – Nuclei rurali –
- Zona E 4 – Bosco ceduo –

- *Zona E 5 - Bosco d'alto fusto*
- *Zona H1 – Ambiti di protezione dei boschi*
- *Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico*
- *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica*
- *Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali*

Nell'autorizzazione per la realizzazione degli impianti di distribuzione carburanti, la localizzazione degli stessi costituisce mero adeguamento degli strumenti urbanistici.

Nelle aree comprese nella Rete primaria e nella Rete secondaria della R.E.Te, sono esclusi tutti gli interventi di cui al presente articolo⁴.

Caratteristiche tipologiche e dotazioni essenziali per gli impianti di distribuzione carburanti

L'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione è composto da:

- *una o più pompe o altro sistema di adduzione;*
- *uno o più contatori o misuratori;*
- *una o più pistole o valvole di intercettazione;*
- *le tubazioni che li connettono;*
- *locali e attività accessorie.*

Il Fronte strada dovrà essere di almeno 60 metri con due corsie d'ingresso e di uscita - eventualmente fruibili in entrambi i sensi e distanziate da spartitraffico centrale di lunghezza sul fronte strada non inferiore a metri 30.

È obbligatoria la realizzazione di almeno un servizio igienico per il gestore.

In aggiunta a quanto sopra è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici da destinare all'uso degli avventori divisi per sesso ed entrambi conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Indici e parametri d'intervento per gli impianti di distribuzione carburanti

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ▪ <i>Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo -</i> | <i>SF = 4000 mq</i> |
| ▪ <i>Superficie lorda edificabile - valore massimo -</i> | <i>SL = 70 mq</i> |
| ▪ <i>Superficie totale - valore massimo -</i> | <i>ST = 100 mq</i> |
| ▪ <i>Indice di copertura - valore massimo -</i> | <i>IC = 20%</i> |
| ▪ <i>Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo -</i> | <i>Ipf = 40%</i> |
| ▪ <i>Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo -</i> | <i>Hf = 4.50 m</i> |
| ▪ <i>Numero dei piani - valore massimo -</i> | <i>Np = 1</i> |
| ▪ <i>Distanza dai fabbricati - valore minimo -</i> | <i>Df = m 10,00</i> |
| ▪ <i>Distanza dai confini - valore minimo -</i> | <i>Dc = m 10,00</i> |
| ▪ <i>Distanza dalle strade - valore minimo -</i> | <i>Ds = D.L.gs 285/92 min m 10,00</i> |

Gli usi ammessi per gli impianti di distribuzione carburanti

- **CATEGORIA C** commerciale al dettaglio limitatamente a: negozi di vicinato fino a 150 mq di superficie di vendita;
- **Categoria E** direzionale e di servizio limitatamente a: uffici privati, servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;¹

¹ Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni –

⁴ Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Art. 94 Zona M4 – Viabilità esistente

Con la zona M4 si intendono tutte le sedi stradali esistenti nel territorio comunale anche se non espressamente cartografate nelle tavole di Piano.

L'ampliamento ed il potenziamento delle strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale

Art. 95 Zona M5 – Viabilità di nuova previsione e/o da potenziare

Per le sezioni stradali di accesso e distribuzione, interne ad aree di nuovo impianto vanno rispettati i seguenti criteri:

- le strade interne di distribuzione previste nel PRG devono avere una larghezza non inferiore a quella definita nel Piano e comunque non inferiori a ml 9,00 con corsie di dimensioni minime pari a ml 3,00. Sono comprese le banchine laterali e marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,5 sui lati confinanti con aree urbane e banchine di larghezza non inferiore a m. 1,5 sui lati confinanti con aree agricole;
- all'interno delle zone produttive di nuovo impianto la larghezza totale della sezione stradale non può essere inferiore ml 10,50 con 1 corsia per ogni senso di marcia di dimensione minima pari a ml 3,70; banchine laterali o marciapiedi di larghezza minima pari a ml 1,50;
- i passaggi pedonali devono avere larghezza minima di m. 3,00

Soluzioni diverse da quando graficizzato nelle tavole di PRG, necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei progetti preliminari.

Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati esistenti. L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di progettazione preliminare, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.

Nel caso in cui l'attuazione di nuove infrastrutture o l'adeguamento della viabilità esistente (ad esempio per la realizzazione di sistemazioni a rotatoria) comporti la necessità di acquisizione di terreni limitrofi all'attuale sede stradale altrimenti zonizzate, la procedura di esproprio potrà essere eseguita senza necessità di modifica del PRG.

L'attuazione delle previsioni di nuove infrastrutture o di adeguamento della viabilità esistente mediante intervento pubblico è subordinata alla verifica di eventuali accordi stipulati.

In sede di progettazione di nuove opere viarie, al fine di evitare la creazione di ulteriori cesure all'interno della Rete Ecologica, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 5.7 delle N.T.A. della R.E.Te e segnatamente dovranno essere previste:

- *misure di prevenzione al fine di evitare elevati impatti (dimensionamento, collocazione delle eventuali opere annesse, ecc.) (Allegato E);*
- *misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi prevedibili su elementi sensibili (Allegato E);*
- *misure di compensazione ambientale dei danni non mitigabili;*
- *misure di controllo sui reali effetti prodotti dall'opera e sull'effettiva realizzazione di quanto preventivato anche mediante monitoraggio in fase di cantiere e di esercizio.⁴*

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

CAPO 17° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H – ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Tali Zone sono destinate alla valorizzazione e tutela del patrimonio paesaggistico ambientale e sono suddivise in ambiti in cui i vincoli e le limitazioni d'uso derivano direttamente dalla zonazione del Piano Paesaggistico e dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento. Gli esatti perimetri e gli ulteriori elementi di tutela sono stati individuati nella fase d'analisi territoriale della variante al PRG Tali ambiti trovano la propria disciplina di salvaguardia nella distinzione di quattro zone urbanistiche e due elementi di sistema.

Si dividono in:

- H1 – Ambiti di protezione dei boschi
- H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico
- H3 – Ambiti di protezione idrogeologica
- H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali
- H5 – Emergenze percettive
 - sistema dei crinali
 - visuali da salvaguardare

Art. 96 Zona H1 – Ambiti di protezione dei boschi

La zona H1 include le aree boscate e le radure di crinale tipizzanti la zona, limitrofe ai boschi cedui matricinati ed ai boschi di alto fusto, e ritenute idonee per la salvaguardia e l'ampliamento del bosco.

La zona comprende al suo interno parte delle aree di cui all'art. 4 "A1 conservazione integrale" del Piano Regionale Paesistico del quale recepisce integralmente il complesso delle prescrizioni finalizzati alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio.

Indici parametri e categorie d'intervento per la zona H1

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia
- mutamento di destinazione d'uso;

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 1 finalizzati al restauro ed al recupero di manufatti esistenti, nel rispetto di indici e parametri desumibili dai fabbricati legittimamente realizzati o condonati.

E' consentito l'incremento del 20% della Superficie Lorda [SL] e del 10% della Superficie Coperta [SC] di edifici esistenti nel caso di ristrutturazione edilizia con destinazione d'uso ad attività ricettiva.

Gli usi ammessi per la zona H1

- **CATEGORIA D** turistico-ricettiva: alberghi, Bed & Breakfast, rifugi montani, alloggi agrituristici;
- **CATEGORIA E** direzionale e di servizio: centri di ricerca, attrezzature sportive, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco, attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico;
- **CATEGORIA G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: abitazioni rurali strutture funzionali alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari, costruzioni per allevamenti

zootecnici di tipo aziendale non intensivi.

Uso del suolo per la zona H1

▪ **Uso primario:** agricolo, forestale e pascolivo:

- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
- Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
- interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
- razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;

Sono inoltre sempre ammessi gli interventi di difesa e consolidamento del suolo e del sottosuolo, di risanamento e di restauro ambientale.

Interventi espressamente vietati

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;
- attività estrattive ivi comprese la coltivazione di cave e torbiere e qualunque altro intervento di modificazione dei suoli.

Per le aree ricadenti all'interno del territorio del Parco prevalgono le previsioni e gli obiettivi di gestione previsti per le zone "b" – Riserva generale orientata (art. 8 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga); per le zone "c" – Aree di protezione (art. 9 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga); per le zone "d1"- Aree di promozione agricola (art. 11 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga).²

2 Norma modificata nell'ambito della procedura di V.A.S. – V.Inc.A. - Rif.: Nota Ente Parco Prot. 2026/ 452 del 16.1.2025 - Verbale del 9.2.2026

Art. 97 Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico

Comprendono le aree soggette ad erosione, a frane attive o quiescenti, a processi gravitativi di versante.

Indici parametri e categorie d'intervento per la zona H2

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia
- mutamento di destinazione d'uso;

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui al punto 1 finalizzati al restauro ed al recupero di manufatti esistenti, nel rispetto di indici e parametri desumibili dai fabbricati legittimamente realizzati o condonati.

Previe approfondite indagini e perizie geologiche è consentito l'incremento del 10% della Superficie Lorda [SL] e del 5% della Superficie Coperta [SC] di edifici esistenti.

Qualora l'intervento sugli edifici esistenti comporti un aumento di almeno due classi di qualificazione energetica, la percentuale di ampliamento degli edifici può arrivare ad un massimo del 15% della Superficie Lorda [SL] e del 10% della Superficie Coperta [SC].

Gli usi ammessi per la zona H2

- **CATEGORIA G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari enologici e oleari, annessi agricoli e serre e coltivazioni industriali al coperto e per il florovivaismo, costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo aziendale non intensivi, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, agriturismo, agri-campeggi.

Uso del suolo per la zona H2

- **Uso primario:** agricolo, forestale e pascolivo:
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
 - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
 - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
 - razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
 - miglioramento di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- **Uso secondario:** attività di allevamento

complementare:

- allevamenti bovini: fino a 30 capi
- allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.

Industriale:

- allevamenti bovini: oltre i 30 capi
- allevamenti suini oltre 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini oltre 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli oltre 3 t. di peso vivo.

Interventi espressamente vietati

Salvo quanto stabilito al primo comma "Indici parametri e categorie d'intervento per la zona H2", nelle aree a rischio geologico ed idrogeologico sono vietati nuovi interventi infrastrutturali ed ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia ivi compresa la realizzazione di "nuove costruzioni rurali" come definite nell'art. 68 delle presenti norme.

Sono ammessi esclusivamente interventi di difesa e consolidamento del suolo e del sottosuolo, di risanamento e di restauro ambientale. Le pratiche colturali eventualmente in atto debbono garantire la

coerenza con il riassetto idrogeologico dell'area ed essere corredate delle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

Nelle aree ricadenti nella "Rete Primaria" della R.E.Te sono esclusi gli interventi di realizzazione di nuova edificazione e gli usi del suolo secondari⁴

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Art. 98 Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica

Comprendono i suoli di particolare rilevanza per la tutela delle risorse idriche sotterranee e di superficie, in quanto caratterizzati da elevata permeabilità dei terreni e/o da ricchezza di falde idriche.

Indici parametri e categorie d'intervento per la zona H3

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia
- mutamento di destinazione d'uso
- *nuova edificazione¹*

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui sopra finalizzati al restauro ed al recupero di manufatti esistenti, nel rispetto di indici e parametri desumibili dai fabbricati legittimamente realizzati o condonati *alla data di approvazione della variante al P.R.G..¹*

Nel caso di ristrutturazione edilizia è consentito l'incremento del 20% della Superficie Lorda [SL] e del 10% della Superficie Coperta [SC].

In caso di mutamento di destinazione d'uso a funzioni turistiche recettive di almeno il 50% della SL esistente entrambi i parametri edilizi sono da elevare al 30%.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso della totalità della STot esistente, verso gli usi previsti nella categoria D, con contestuale asservimento di non meno di 4 Ha di terreno in un unico corpo ed appartenente alla stessa destinazione di zona, entrambi i parametri edilizi sono da elevare al 100%.

In quest'ultimo caso è ammessa la realizzazione di una o più nuove costruzioni da realizzarsi entro una distanza massima pari a mt 50 dal fabbricato esistente

In entrambi i casi di cui sopra le nuove superfici sono da destinare esclusivamente agli usi della categoria D. principale.

Esclusivamente nel caso di mutamento di destinazione d'uso a funzioni turistiche recettive del 100% della SL esistente è consentito l'uso quaternario entro il limite di 1.000 mq di superficie occupata.¹

In qualsiasi caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi di Altezza dell'edificio - valore massimo - $H = 8.50$ mt; Numero dei piani - valore massimo - $NP = 2^4$

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Gli usi ammessi per la zona H3

- **Categoria C** commerciale al dettaglio limitatamente a: attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D** turistico-ricettiva limitatamente a: case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi montani, alloggi agrituristici, bivacchi, residenze di campagna

(country house) centri benessere;¹

- **CATEGORIA G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari enologici e oleari, annessi agricoli e serre e coltivazioni industriali al coperto e per il florovivaismo, costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo aziendale non intensivi, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, agriturismo, agri-campeggi.

Uso del suolo per la zona H3

- **Uso primario:** agricolo, forestale e pascolivo:
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
 - Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
 - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
 - razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
 - miglioramento di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- **Uso secondario:** attività di allevamento

complementare:

- allevamenti bovini: fino a 30 capi
- allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12 t di peso vivo
- allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
- allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo.
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - *infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, piazzole permeabili per campeggi ed agricampeggi, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.*
 - *parchi: orti botanici.*
 - *attrezzature: attrezzature per il gioco e per lo svago e piccole attività sportive all'aperto.*
 - *arredi: tavoli e panchine, rastrelliere per biciclette, cestini e fioriere, gazebi e pergolati, fontane.¹*

Interventi espressamente vietati

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, di qualsiasi genere e

provenienza;

- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle vene di afflusso e la modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali delle zone interessate da risorgive;
- attività estrattive di qualsiasi natura e genere ivi comprese la coltivazione di cave e torbiere e qualunque altro intervento di modificazione dei suoli.¹

Per le aree ricadenti all'interno del territorio del Parco prevalgono le previsioni e gli obiettivi di gestione previsti per le zone "c" – Aree di protezione (art. 9 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga); per le zone "d1"- Aree di promozione agricola (art. 11 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga).²

Nelle aree ricadenti nella "Rete Primaria" della R.E.Te sono esclusi gli interventi di realizzazione di nuova edificazione e gli usi del suolo secondari⁴

1 Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni

2 Norma modificata nell'ambito della procedura di V.A.S. – V.Inc.A. - Rif.: Nota Ente Parco Prot. 2026/452 del 16.1.2025 - Verbale del 9.2.2026

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Art. 99 Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali

Gli interventi edilizi nel territorio classificato come Verde di rispetto dei paesaggi fluviali dovranno essere volti a tutelare le risorse idriche superficiali e sotterranee se esistenti o potenziali.

Indici parametri e categorie d'intervento per la zona H4

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- *ristrutturazione edilizia¹*

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di cui sopra finalizzati al restauro ed al recupero di manufatti esistenti, entro i limiti di indici e parametri desumibili dai fabbricati legittimamente realizzati o condonati. *In correlazione con il recupero di manufatti edilizi esistenti da destinare recettività agricola o montana sono ammessi la realizzazione di reti di servizio (rete idrica, elettrica, fognature, fosse imhoff ed impianti di fitodepurazione, ecc.) strettamente necessarie all'insediamento.*

È ammessa la realizzazione di un numero massimo di 30 piazzole non più grandi di mq 100 c.du per il campeggio e l'agricampeggio. Le piazzole dovranno essere realizzate senza che venga impermeabilizzato e/o alterato stabilmente il profilo naturale del terreno. ¹

Gli usi ammessi per la zona H4

- **CATEGORIA D** turistico-ricettiva limitatamente a: rifugi montani, biviacchi;
- **Categoria G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole, annessi agricoli;¹

Uso del suolo per la zona H4

- **Uso primario:** agricolo, forestale e pascolivo:
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;

- Interventi di forestazione volti alla difesa idrogeologica del suolo
- interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- **Uso terziario:** attività di alterazione del profilo del terreno
 - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, *piazzole permeabili per campeggi ed agricampeggi*,¹ parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi.
 - parchi: parchi urbani, parchi di quartiere, orti botanici.
 - arredi: tavoli e panchine, rastrelliere per biciclette, cestini e fioriere, gazebi e pergolati, fontane e monumenti celebrativi e commemorativi.
- **Uso quinario:** tecnologico
 - manufatti speciali per la ricerca scientifica e di presidio civile per la sicurezza del territorio

Interventi espressamente vietati

- Nelle aree a verde di rispetto dei paesaggi fluviali sono vietati nuovi interventi infrastrutturali ed ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia ivi compresa la realizzazione di “nuove costruzioni rurali” come definite nell’art. 68 delle presenti norme.
- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;
- la ricerca di acque sotterranee e l’escavazione di pozzi ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;
- la realizzazione e l’esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, di qualsiasi genere e provenienza;
- l’interramento, l’interruzione o la deviazione delle vene di afflusso e la modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali delle zone interessate da risorgive;
- attività estrattive di qualsiasi natura e genere ivi comprese la coltivazione di cave e torbiere e qualunque altro intervento di modificazione dei suoli a fini estrattivi.
- *Nelle aree comprese nella Rete primaria della R.E.Te e nelle aree ricadenti all’interno dei perimetri dell’articolo 5 del P.T.C.P. è esclusa la realizzazione di interventi di realizzazione di di campeggi ed aree di agricampeggi.*⁴

*Per le aree ricadenti all’interno del territorio del Parco prevalgono le previsioni e gli obiettivi di gestione previsti per le zone “b” – Riserva generale orientata (art. 8 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga); per le zone “c” – Aree di protezione (art. 9 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga); per le zone “d1”- Aree di promozione agricola (art. 11 N.T.A. del Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga).*²

¹ Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni –

² Norma modificata nell’ambito della procedura di V.A.S. – V.Inc.A. - Rif.: Nota Ente Parco Prot. 2026/ 452 del 16.1.2025 - Verbale del 9.2.2026

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Art. 100 Zone H5 – Emergenze percettive

Nelle tavole dell'uso del suolo, per mezzo di simboli grafici, sono individuati come emergenze percettive gli elementi principali di connotazione del paesaggio che si qualificano anche come elementi ordinatori del sistema insediativo ed infrastrutturale, articolati nelle seguenti categorie:

- Sistema dei crinali
- Visuali da salvaguardare

Sistema dei crinali

Per il sistema dei crinali dovranno essere mantenute le regole di relazione fra infrastrutture, insediamenti e crinale storicamente sedimentate.

Al fine di non alterarne la percezione visiva

- il profilo dei crinali deve essere conservato integro e libero da costruzioni e manufatti di qualsiasi genere entro una fascia di 70 mt su entrambi i lati. *Sono escluse dalle presenti disposizioni le aree comprese entro il perimetro delle zone A e B del Piano¹*
- lungo la linea dei crinali sono vietate nuove previsioni di viabilità extra-urbana.
- *le costruzioni in zona agricola che interessano fondi percorsi da linee di crinale, dovranno essere assoggettate ad uno studio di compatibilità visiva atto a garantire il minor impatto percettivo sulla linea del crinale stesso. Dovrà essere comunque garantito che il punto più alto della sagoma dell'edificio sia posto ad una quota inferiore di almeno 3 metri rispetto alla minore quota altimetrica appartenente al crinale interessato.⁴*

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Visuali da salvaguardare

Il Piano individua nelle Tavole d'uso del suolo i tratti viabilità ed i principali punti panoramici dai quali dovrà essere salvaguardata la visuale verso gli elementi, le aree, i sistemi e le emergenze ambientali e paesaggistiche contenute entro l'ambito percettivo.

Lungo i tratti di viabilità individuati come panoramici, è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, ad eccezione della segnaletica stradale.

Lungo tali tratti di strada si applica una fascia di rispetto inedificabile pari a 30 m misurato dal ciglio esterno della strada.

Nel caso di interventi edilizi ricadenti nella fascia di rispetto di cui al punto precedente dovrà comunque essere garantita e dimostrata da apposita documentazione l'integrità della percezione visuale verso il fondovalle.

Nelle fasce di tutela relative ai punti e lungo i percorsi di cui sopra è interdetta qual si voglia trasformazione fisica del suolo che alteri stabilmente la percezione degli elementi tutelati.

Per quanto attiene i punti panoramici, il Piano rinvia l'efficacia della norma alla predisposizione di uno specifico elaborato, da approvare con le procedure di cui all'art. 20 della LR18/83, entro tre anni dall'approvazione della variante al PRG. Nell'elaborato dovranno essere contenute delle apposite schede normative per i punti panoramici già individuati ed eventualmente integrati con altri rilevati in fase di predisposizione dello stesso.

Nella parte grafica delle schede andranno individuate le aperture dei coni visuali e l'esatto perimetro dell'elemento tutelato.

Nella parte normativa dovranno essere riportate le specifiche norme di tutela e/o gli eventuali interventi di mitigazione.

Gli obbiettivi che tale elaborato dovrà perseguire sono:

- la tutela delle vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire dal punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico;
- la salvaguardia di elementi di tutela visibili dal punto di vista dell'osservazione;
- la rimozione o il mascheramento degli elementi detrattori che alterano le visuali di pregio.

Le schede dovranno contenere l'individuazione grafica del contesto figurativo da tutelare, nonché del cono visuale ripreso dal punto di vista verso il contesto.

Dovranno inoltre essere definite specifiche norme di dettaglio che regolino qual si voglia intervento di trasformazione edilizia o urbanistica che si vada a frapporre tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto figurativo da tutelare, e che permettano di valutare gli interventi di trasformazione in riferimento alle interferenze che quest'ultimi producono sul contesto paesaggistico considerato, dato che:

- non potrà essere ammessa l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) che impediscano o alternino negativamente la visuale verso il quadro paesaggistico tutelato;
- dovrà esser garantita la salvaguardia degli elementi di tutela graficizzati nelle schede e/o indicati nelle immagini a corredo;
- dovranno essere previsti specifici interventi di mitigazione di eventuali impatti percettivi negativi prodotti dalle trasformazioni proposte.

1 Norma modificata dalla D.C.C. n°11 del 11.12.2025 - Controdeduzioni alle osservazioni -

CAPO 18° ZONE TERRITORIALI PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

Art. 101 Cave e miniere

L'attività di coltivazione di cave (delle torbe; dei materiali per costruzioni edili, stradali ed idrauliche; delle terre coloranti, delle farine fossili, del quarzo e delle sabbie silicee, delle pietre molari, delle pietre coti; delle sabbie e ghiaie nell'alveo dei corsi d'acqua) è consentita ed autorizzabile solo ed esclusivamente entro gli appositi perimetri riportati nelle tavole d'uso del suolo in scala 1:10.000 e 1:2.000.

Le distanze del perimetro delle attività estrattive è fissata in ml 50 dalle strade provinciali, ml 30 dalle strade comunali e ml 300 da edifici esistenti alla data di adozione del PRG.

Nel piano di coltivazione, da presentare a corredo dell'istanza autorizzativa, dovranno essere inserite le strade di percorrenza dei mezzi usati per il trasporto degli inerti.

Per il trasporto del materiale escavato sulle strade comunali sono ammessi esclusivamente i veicoli con massa limite non superiore a 33 tonnellate.

Nelle aree comprese nella Rete primaria della R.E.Te, sono esclusi tutti gli interventi di cui al presente articolo⁴.

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Art. 102 Acque minerali e termali

La ricerca, la coltivazione e l'utilizzazione delle acque minerali naturali, di sorgente e termali esistenti nel territorio comunale sono disciplinate dal Piano regionale delle acque minerali e termali di cui alla Legge Regionale n. 15 del 10 luglio 2002 e s.m.i.

Il PRG recepisce i provvedimenti di concessione mineraria rilasciate ai sensi della predetta legge nonché e la delimitazione delle aree di rispetto assoluto igienico-sanitario e di protezione ambientale relativamente ai giacimenti ed alle aree da destinare a sede degli impianti di utilizzazione.

È sempre consentita la realizzazione di pertinenze indisponibili del giacimento quali opere di captazione, impianti di adduzione delle acque minerali e termali e tutte le opere, anche aziendali, sempre che funzionali all'esercizio estrattivo, situate nell'area di concessione mineraria purché non comportino trasformazioni edilizie del territorio.

Le opere di trasformazione edilizia del territorio, anche se situate nell'area di concessione mineraria, sono ammesse nel rispetto delle norme di PRG e delle limitazioni imposte dal Piano relativamente alle zone omogenee interessate dalle costruzioni.

Art. 103 Estrazioni liquide e gassose

Il Piano recepisce l'intesa ai sensi dell'accordo, approvato dalla conferenza Stato - Regioni il 24/04/01, che disciplina le modalità procedurali in materia di funzioni amministrative relative a prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi in terraferma, ivi comprese quelle in materia di polizia mineraria per il perfezionamento dell'intesa ex art. 29, comma 2, lett. B) del D. L.vo 112/98, come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. B) del D.L.vo 443/99.

Gli interventi per l'installazione di impianti di deposito e di lavorazione di oli minerali ai sensi della Legge 23 agosto 2004 n. 239 nonché egli interventi per l'installazione e all'esercizio di impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL - D. Lgs. 22 febbraio 2006 n. 128 sono ammessi esclusivamente nelle zone D4 del territorio comunale.

CAPO 19° VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

Art. 104 Vincolo Idrogeologico

Il PRG, nella tavola ASF6D recepisce il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/23.

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie zone dal PRG, previo specifico parere dell'Ispettorato dipartimentale Agricoltura e Foreste di Teramo, acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Art. 105 Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – PSDA –

Il PRE recepisce le limitazioni imposte dal Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni –adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- relative alle aree a rischio esondazione con pericolosità media, elevata e molto elevata riportate nella tavola ASF_6B PSDA.

Nelle aree a pericolosità moderata il piano, in attesa degli indirizzi e delle direttive da emanare ai sensi degli artt. 11 comma 4 e 14 comma 1 delle norme tecniche del PSDA, recepisce le indicazioni di carattere generale contenute negli artt. 7,8,9,10 delle stesse norme, senza ulteriori limitazioni se non quelle prescritte per le specifiche norme di zona.

Art. 106 Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI –

Il PRE recepisce le prescrizioni puntuali imposte dal Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi –adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- nelle aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e moderata (P1), nonché ogni altra disciplina relativa a situazioni di pericolosità relative a

grotte carsiche ed altre cavità sotterranee e scarpate morfologiche. Le aree relative ai differenti livelli di pericolosità così come le altre situazioni di pericolosità sono riportate nell'apposita tavola ASF_6A PAI.

Art. 107 Terre percorse dal fuoco

Nelle tavole d'uso del suolo sono perimetrate le aree percorse da incendi così come censite dalla Regione Abruzzo.

In tali aree è fatto espressamente divieto:

- di mutare, per almeno quindici anni, la destinazione d'uso della zona interessata dall'incendio, rispetto all'utilizzazione urbanistica antecedente l'evento combustivo.
- di realizzare edifici, per almeno dieci anni, strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive
- di esercitare sui soprassuoli, per almeno cinque anni, attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche.
- di esercitare attività pascoliva per almeno dieci anni

Per quanto non espressamente normato si fa riferimento alla "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

Art. 108 Vincoli paesaggistici

Il Piano individua nelle tavole ASF_6D i beni vincolati per decreto ai sensi dell'art. 136 comma 1 del D.Lgs 42/2004. Individua inoltre i perimetri ed i vincoli delle aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1 lettere c), d), f), g), m) del D.Lgs 42/2004 presenti nel territorio comunale. Ogni intervento edilizio sui beni di cui al presente articolo è assoggettato alle prescrizioni ed alle procedure di tutela previste nella Parte Terza, Titolo I, Capo IV del D.Lgs 42/2004.

Art. 109 Aree di tutela archeologica

Il PRG individua nelle tavole d'uso del suolo i beni d'interesse archeologico elencati dal MIBAC e segnatamente:

- Insediamenti Rupestri codice 347555 di interesse culturale non verificato
- Grotta Sant'Angelo codice 398139 di interesse culturale non verificato
- Grotta Salomone codice 398140 di interesse culturale non verificato
- Grotta Sant'Angelo codice 3143278 di interesse culturale non verificato

Il PRG individua le aree a potenziale archeologico alto, dedotte dai dati bibliografici e d'archivio e di seguito elencate: Loc. Colle Talvacchia; Loc. Colle San Nicola; Grotta Sant'Angelo e Grotta Salomone; Abitato di Civitella; Loc. Villa Passo; Santa Maria di Monte Santo; Loc. Piano d'Ischia; Loc. Talisciano; Loc. San Pietro di Pagliericcio; Loc. Piane di Cornacchiano; Loc. Piano San Pietro; Loc. Gabiano; Loc. Santa Croce di Mucciano; Loc. I Casali; Loc. Il Lago di Gabiano; Loc. Il Laghetto di Cornacchiano; Loc. San Cataldo; Loc. Masseria Ronchi; Loc. Ponzano; Loc. Borrano-La Crocetta- Masseria Basciano; Loc. Foltrano; Loc. Lucignano; Loc. Santa Reparata; Loc. Tavolacce; Loc. Masseria De Angelis; Loc. Favale-Santa Croce;⁶

Qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, ammissibile secondo le specifiche norme di zona, dovrà essere preceduto da una relazione archeologica preventiva.

L'escavazione del terreno ad un livello inferiore al livello di manufatti edilizi esistenti, ovvero ad una quota eccedente 50 cm al disotto dal piano di campagna, dovrà essere presieduto da personale qualificato accreditato presso la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo.

Almeno trenta giorni prima dell'inizio delle operazioni di scavo dovrà essere inviata alla suddetta Soprintendenza, unitamente alla relazione archeologica preventiva, un apposito piano di scavo, con cartografate le aree di scavo e riportate le date ed i volumi di scavo giornalieri previsti.

6 Norma modificata in recepimento del Parere MIC|MIC_SABAP-AQ-TE|14/07/2026|0014178-P

Art. 110 Rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate ad ospitare gli ampliamenti dei cimiteri esistenti. I limiti delle fasce di rispetto cimiteriale sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e riportate nelle tavole di piano con apposito perimetro opportunamente ridotto ai sensi dell'art. 28 L. 166/2002.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è interdetta l'edificazione di nuovi edifici ad eccezione di quanto previsto nell'articolo 81 delle presenti norme.

Le fasce di rispetto cimiteriale costituiscono un vincolo di inedificabilità assoluta a carattere conformativo. Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili, ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria, nel rispetto delle norme di zona.

Art. 111 Fascia di rispetto extraurbana

La fascia di rispetto extraurbana s'intende delimitata dal Codice della Strada e relativo Regolamento d'Attuazione secondo la classificazione viaria e pertanto non è graficamente individuata nelle tavole di piano.

Art. 112 Piano per il Parco Nazionale Gran Sasso Monti della Laga – PPN –

Nelle aree interne al perimetro del Parco Nazionale Gran Sasso Monti della Laga, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dal P.R.G. ed assentibili ai sensi della Normativa di Attuazione del Piano per il Parco, potenzialmente incidenti sui siti della Rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei siti medesimi, sono soggette al preventivo Nulla Osta dell'Ente Parco.

Il Nulla Osta è richiesto e rilasciato secondo la procedura di cui al titolo III, art. 25 della Normativa di Attuazione, nei termini e con le modalità stabiliti dall'art. 13 della L. 394/91 e ss.mm.ii.

I piani e progetti potenzialmente incidenti sui siti della Rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei siti medesimi, su tutto il territorio del Parco, ai sensi dell'art. 13, co. 1 della L. 394/91 e ss.mm.ii., sono soggetti alle procedure di valutazione come di legge.²

2 Norma modificata nell'ambito della procedura di V.A.S. – V.Inc.A. - Rif.: Nota Ente Parco Prot. 2026/452 del 16.1.2025 - Verbale del 9.2.2026

Art. 113 Rete Ecologica della Provincia di Teramo – R.E.Te –

Nelle zone urbanistiche di P.R.G. ricadenti nella "Rete Primaria" è escluso qualsivoglia intervento di trasformazione territoriale ed edilizia anche se previsti nelle specifiche norme di zona, nonché gli interventi di realizzazione di impianti di produzione fotovoltaica. Sono ammessi altresì gli interventi di realizzazione di impianti agrivoltaici.

Gli impatti negativi derivanti da interventi proposti in variante alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, devono essere mitigati e compensati come da disposizioni e indicazioni riportate negli allegati facenti parte integrante del Progetto strategico della Rete ex articolo 4.1 delle N.T.A. della R.E.Te.⁴

4 Norma modificata in recepimento della Determina Dirigenziale della Provincia di Teramo n. 445 del 29.04.2026

Civitella del Tronto lì, Agosto 2026

Arch. Filippo Di Giovanni



Arch. Valerio Borzacchini

