



Piano Regolatore Generale

COMUNE DI ATRI (Provincia di Teramo)

D. Il progetto di piano

D.2 Norme di attuazione

Elaborato di PRG adottato con (Del. C.C. n°47 del 24.08.2012) aggiornato riportante le modifiche determinate dall'accoglimento delle osservazioni (Del.C.C. n°8 del 23.03.2013) ed dal recepimento dei pareri degli Enti sovraordinati (Del. C.C. n° ____ del _____.____.____.)

RESPONSABILE PROGETTO GENERALE
Ennio Nonni

ASPETTI GIURIDICI
Dipartimento scienze giuridiche Pescara
Stefano Civitaresse

PROGETTISTA PIANO REGOLATORE GENERALE
Aldo Cilli

SINDACO DI ATRI
Gabriele Astolfi

PROGETTO GENERALE
Ennio Nonni

VICESINDACO CON DELEGA ALLA MULTILEVEL GOVERNANCE
Domenico Felicione

COLLABORATORI AL PROGETTO GENERALE
Devis Sbarzaglia - Stefania Di Sabatino - Maurilio Ronci

PROGETTO PIANO REGOLATORE GENERALE
Aldo Cilli

PROGETTO PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO
Monia Di Leonardo

PROGETTO PARCO AGRICOLO E PIANO DI GESTIONE SIC
Serena Ciabò

COORDINAMENTO PROGETTO DI MULTILEVEL GOVERNANCE
Maurilio Ronci - Gino Marcone



Norme di attuazione PRG

Testo coordinato definitivo

NB: Le aggiunte (evidenziate **in grassetto giallo**) e le eliminazioni (evidenziate con il ~~barra grigio~~) sono relative a modifiche, integrazioni o cassazioni introdotte ed apportate per effetto del recepimento dei Pareri prodotti dagli enti sovraordinati, come puntualmente individuati nei righi successivi alle modifiche (Servizio politiche agricole e forestali R. Abruzzo, Servizio Urbanistico Provinciale e Soprintendenza Archeologica per la Regione Abruzzo)

Indice

Titolo 1

Disposizioni generali

art. 1	Oggetto e natura del PRG	3
art. 2	Parametri ambientali, urbanistici, edilizi	3
art. 3	Usi del territorio	5
art. 4	Tipi di intervento	5

Titolo 2

Disciplina dell'ambito urbano

art. 5	Centro storico	6
art. 6	Nuclei identitari	6
art. 7	Ambiti misti consolidati	7
art. 8	Aree produttive in ambito urbano	7
art. 9	Ambiti urbani sottoposti a schede progetto	8
art. 10	Verde privato	8

Titolo 3

Disciplina dell'ambito rurale

art. 11	Parco Agricolo del biotopo dei calanchi di Atri	8
art. 12	Zona agricola normale	9
art. 13	Zona agricola di rilievo paesaggistico	12
art. 14	Zona agricola di valore naturale e ambientale	12
art. 15	Zona agricola di rispetto degli insediamenti	13
art. 16	Agglomerati extraurbani residenziali	13
art. 17	Nuclei rurali consolidati	13
art. 18	Ambiti extraurbani atipici consolidati	13
art. 19	Ambiti rurali sottoposti a schede progetto	14

Titolo 4

Sistema dei servizi

art. 20	Servizi urbani	15
art. 21	Attrezzature di interesse generale	15

Titolo 5

Obiettivi di qualità

art. 22	Prestazioni minime per l'ambito urbano	16
art. 23	Prestazioni minime per l'ambito rurale	18

Titolo 6

Limiti alle attività di trasformazione

art. 24	Natura e paesaggio	18
art. 25	Storia e archeologia	18
art. 26	Sicurezza del territorio	19
art. 27	Impianti e infrastrutture	20

Titolo 7

Attuazioni e procedure

art. 28	Piani attuativi e Piani di recupero	21
art. 29	Modalità di attuazione del Piano	22
art. 30	Perequazione e incentivi	23
art. 31	Norme finali	25

Titolo 1 **Disposizioni generali**

Art. 1 Oggetto e natura del PRG

1. Finalità

Quanto illustrato nella Relazione Illustrativa della Multilevel Governance e di quella specifica del PRG consiste, essenzialmente, nella riqualificazione architettonica/paesaggistica/ambientale del territorio comunale e nella tutela delle sue risorse perseguita prevalentemente a mezzo del recupero e del riuso delle zone già urbanizzate al fine di ridurre al minimo il consumo del suolo. Le Relazioni Illustrative, con particolare rilievo per l'applicazione delle prestazioni, costituiscono strumenti ermeneutici rilevanti per l'applicazione del PRG e delle presenti norme.

2. Elaborati

Hanno carattere prescrittivo:

Tav. D.2 Norme di attuazione; Tav. D.3 Schede progetto; Tavv. D.1.c n.20 tavole progetto in scala 1:5.000; Tav. D.1.a n.1 tavola di sintesi progetto in scala 1:15.000.

Sono elaborati costitutivi:

Relazione illustrativa della Multilevel Governance; A) Relazione illustrativa del PRG; B) Quadro conoscitivo nelle sue articolazioni: b1) scenario demografico e socio-economico; b2) scenario naturale e ambientale; b3) scenario dell'uso del suolo rurale; b4) scenario insediativo; b5) scenario infrastrutturale; b6) scenario geologico e dei rischi naturali; b7) scenario della pianificazione; C) la dimensione strutturale del Piano; la valutazione ambientale strategica VAS.

In caso di eventuali difformità tra gli elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le schede normative di attuazione, le presenti norme e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio; in caso di eventuali difformità fra il PRG e il Piano Particolareggiato del Parco Agricolo, prevalgono le norme del Parco Agricolo.

Le norme sovraordinate di qualunque natura, a carattere prescrittivo, prevalgono sulle disposizioni del PRG. A titolo esemplificativo e non esaustivo si evidenziano i vincoli e le tutele nazionali e comunitarie, il Piano Regionale Paesaggistico, il Piano Territoriale Provinciale, il Piano di Assetto Naturalistico.

Art. 2 Parametri ambientali, urbanistici, edilizi

Ambito urbano

È costituito dalle zone all'interno del territorio urbanizzato e da ogni altra zona consolidata o di trasformazione.

Ambito rurale

Sono le parti del territorio eccedente l'ambito urbano e caratterizzate dalla prevalente presenza di terreni produttivi agricoli.

Superficie territoriale (St)

Porzione di territorio perimetrato nelle tavole di progetto comprendente le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

Superficie fondiaria (Sf)

Area di pertinenza del fabbricato o parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m³/m²).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m³/m²).

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m²/m²).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m²/m²).

Filo edilizio

Limite sul quale devono attestarsi gli edifici.

Distanza dal filo stradale (Dfs)

Distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di 1,50 m. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nel PRG e di quanto stabilito dal Codice della Strada. In assenza di disposizioni, la distanza minima all'interno del territorio urbanizzato è definita nel progetto e deve tenere conto della sicurezza della circolazione.

Distanza dai confini (Dc)

Distanza dell'edificio fuori terra dai confini di proprietà e di zona misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti aperti, se sporgenti più di 1,50 m.

Per i piani interrati, solo se interamente al di sotto della quota più bassa dell'originario piano di campagna, la distanza minima dai confini è di 1,50 m.

All'interno del territorio urbanizzato le distanze dai confini sono regolate dal Codice Civile, mentre all'esterno, se non diversamente disciplinato dalle norme di zona, la distanza dai confini è pari a 5 m, salvi gli atti trascritti fra confinanti.

Per cavedi e scannafossi interrati, utili all'isolamento e/o all'illuminazione ed areazione e per le dimensioni strettamente necessarie ad assolvere tali funzioni, la distanza dai confini è quella di Codice Civile.

Quando il territorio urbanizzato confina con una zona agricola valgono le seguenti distanze:

- minimo 2 m per le zone agricole di rispetto degli insediamenti di cui all'art. 15 delle presenti Nda, solo quando trattasi di aree del medesimo proprietario;
- minimo 5 m per tutte le altre zone agricole.

Distanza fra pareti finestrate (Dpf)

Per i nuovi edifici la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di 10 m. fatto salvo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

Superficie utile lorda (Sul)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione di:

- porticati o tettoie al piano terra nei limiti del 20% della Sc;
- balconi e logge ai piani superiori di profondità non superiore a 2,50 m;
- locali strettamente indispensabili alla installazione di impianti tecnologici, ascensori, centrali idriche e relative scale di accesso;
- sottotetti con pendenza fra il 30-35% per la parte la cui altezza interna sia inferiore a 2,30 m;
- un solo piano interrato destinato a magazzini, servizi o garage;
- piccoli annessi in legno per il giardino di altezza massima 2,40 m nel punto più alto fino a un massimo di 6 m²;
- limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, la chiusura di balconi e logge e la trasformazione in bow window prevalentemente vetriati.

Volume (V)

Prodotto della Sul di ciascun piano per l'altezza utile dei locali incrementata dello spessore del solaio.

Superficie coperta (Sc)

Area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra.

Rapporto di copertura (Rc)

Incidenza percentuale della Superficie coperta rispetto alla Superficie fondiaria.

Altezza massima (Hm)

È la più alta delle seguenti quote, calcolata dai marciapiedi/linee di terra posti ai piedi delle fronti:

- punto più alto dell'intersezione del fronte con l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 35%);
- linea di colmo (per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 35%);
- sommità del parapetto in elementi tamponanti ciechi (per gli edifici con copertura piana); per altezza superiore a 1,20 m.

Sono esclusi dal calcolo i manufatti tecnologici e i piani interrati.

Per il calcolo delle altezze **non vengono computati** gli eventuali riporti di terreno ai piedi delle fronti **purchè la loro pendenza non superi il 4%**, quest'ultima determinata considerando il piano inclinato che si rileva entro una distanza massima dal fronte dell'edificio di 10 mt.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

Piano interrato

Piano destinato a servizi che nella sua configurazione finale abbia il soffitto a una quota inferiore rispetto al marciapiede/linea di terra circostante e che sia da questo delimitato per una lunghezza pari ad almeno il 50% dello sviluppo perimetrale. Fermo restando quanto sopra per le costruzioni in terreni con pendenza superiore al 10%, **calcolata rispetto al piano di campagna esistente**, sono consentiti, sui fronti laterali, riporti di terreno fino ad un max pari al 50% della lunghezza dei fronti medesimi. Il piano interrato non costituisce ai fini urbanistici piano dell'edificio. In caso contrario il piano va sempre conteggiato nella Sul e nell'altezza massima.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

Eventuali muri di sostegno e/o contenimento dovranno essere mitigati per l'intera altezza con rampicanti e/o arbusti. La presente definizione non si applica per le zone agricole.

Unità d'intervento

Rappresenta l'area a cui rapportare gli indici e i parametri urbanistici nel rispetto dei limiti di zonizzazione o dei perimetri d'intervento.

Rete ecologica

È un sistema interconnesso di aree naturali e semi-naturali di varie dimensioni e forma, indispensabile al mantenimento delle funzioni ecologiche del territorio.

S.A.U.

È la superficie aziendale unitaria che individua l'unità minima d'intervento.

Unità poderale

È l'unità di superficie complessiva di proprietà del soggetto che propone l'intervento, ovvero l'unità di superficie della quale si ha disponibilità e titolo al fine di ottenere il Permesso di Costruire.

Servizi agricoli

I servizi agricoli sono quelli funzionali all'attività; possono essere realizzati in manufatti a se stanti o al piano terra dei fabbricati abitativi. In quest'ultimo caso essi devono avere accesso indipendente dall'abitazione e di massima essere destinati a: rimesse attrezzi-cantine per deposito derrate alimentari e/o stagionatura prodotti, locali destinati a piccole attività produttive familiari e simili.

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

Sono raggruppate nelle seguenti categorie:

A. funzioni abitative e servizi strettamente connessi.

B. funzioni miste e di servizio:

- b1. funzioni di servizio di tipo diffuso, ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale;
- b2. funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili;
- b3. attività commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici;
- b4. artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi.

C. funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b4, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive, nonché le zone già destinate ad attività estrattive (censite ed autorizzate dal competente settore regionale); come definite e normate anche nel seguente e specifico art. 18 delle NdA, con riferimento ai cosiddetti **Ambiti extraurbani consolidati**.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SETTORE REGIONALE POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI)

D. funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli, attività connesse all'agriturismo.

E. funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

Nel territorio extraurbano, come individuato e definito, nell'ambito del seguente Titolo III delle presenti NdA, ai sensi di quanto previsto dall'art. 79 della L.U.R. 18/83, è comunque vietata ogni attività di trasformazione urbanistica:

- a) nelle aree che risultano boscate nella Carta dell'uso del suolo;
- b) nelle aree boscate, ancorchè percorse dal fuoco, o soggette a rimboschimento o esposte a dissesto o pericolo di frane o alluvioni o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Fatte salve le norme di cui alla L.R. 11.09.1979, n. 45 e successive modifiche, nell'ambito delle predette zone boscate e nelle aree boscate, ancorchè percorse dal fuoco, soggette a rimboschimento o esposte a pericolo di frane o alluvioni, comunque con caratteri che le rendano inidonee a nuovi insediamenti, non è consentita l'apertura di nuove strade che non siano al servizio di attività agrosilvo-pastorali; dette strade dovranno, comunque, essere chiuse al traffico ordinario, e non dovranno avere dimensioni eccedenti le esigenze connesse al transito dei mezzi di servizio.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SETTORE REGIONALE POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI)

2. Modifiche degli usi del territorio

Connesse o meno a trasformazioni fisiche, qualora comportino il passaggio da una categoria all'altra di cui al precedente comma 1, con aumento del carico urbanistico, sono subordinate al reperimento degli standard pubblici o di altre prestazioni.

Non si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso di ogni singola unità immobiliare, ~~per una sola volta~~, per non più del 30% della Sul dell'unità stessa fino ad un massimo di 30 m² di Sul per unità immobiliare; il nuovo uso deve comunque essere conforme alle destinazioni d'uso previste dalle presenti NdA.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

3. Particolari limitazioni

È facoltà dell'Amministrazione, previa adeguata ed esauriente motivazione, apporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso che, pur consentite dalle norme di zona, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività o rumorosità, della grave alterazione dell'equilibrio ambientale e urbanistico delle zone limitrofe, si pongono in contrasto con gli obiettivi di qualità del Piano.

Art. 4 Tipi di intervento

1. Interventi

Sono quelli definiti dalla vigente legislazione (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica) nonché gli interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione.

2. Precisazioni

Sono considerate di manutenzione ordinaria anche le operazioni consistenti nella sistemazione del verde, sistemazione degli impianti a rete in aree di pertinenza di fabbricati esistenti nonché installazione di arredi da giardino e interventi nell'impiantistica delle aree medesime.

In particolare gli interventi di sistemazione del verde vanno disciplinati secondo le specifiche previsioni della L.R. n. 3/2014 (art. 49, per gli interventi ricadenti in ambiti urbani ed altre zone omogenee diverse da quella agricola ed art. 50, per gli interventi ricadenti in territorio agricolo o extraurbano), previa redazione di apposito regolamento comunale che disciplini la gestione del verde pubblico, in forza del quale valutare, caso per caso, le caratteristiche dei siti in cui gli esemplari arborei o arbustivi insistono o devono essere impiantati, le rispettive caratteristiche ed esigenze, gli effetti che eventuali impianti o altre alterazioni potrebbero produrre, potendosi così definire e normare gli interventi ammissibili e le relative procedure autorizzative, anche al fine di evitare danni a persone e/o cose ed interventi che possono produrre esiti deprecabili sul patrimonio arboreo, con conseguenze negative sotto i profili fitosanitario, naturalistico oltre che estetico ed economico.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SETTORE POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI)

Sono considerate di manutenzione straordinaria anche le operazioni consistenti in interventi di adeguamento e realizzazione di volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'organismo edilizio esistente, nell'apertura e chiusura di porte e finestre esterne che non comportino sostanziali modifiche dei prospetti, nella realizzazione di pergolati e piccoli annessi.

Sono considerati di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione nel medesimo sedime, senza modifica della sagoma e del volume.

Sono considerate di ampliamento anche le operazioni che comportino aumento di Sul pur mantenendo inalterato l'involucro dell'organismo edilizio nonché le operazioni consistenti nella sopraelevazione dell'organismo edilizio.

Sono considerate di demolizione e ricostruzione le operazioni che comportino il riutilizzo del volume anche con diverso posizionamento degli edifici.

3. Precisazioni per edifici non conformi

Sugli edifici esistenti che siano in contrasto (quanto ad uso del suolo, a destinazione, a consistenza della superficie utile lorda, ad altezza, a distanza, a superficie coperta o volume) con le previsioni del PRG sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e, salva specifica diversa statuizione delle presenti norme, gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con ricostruzione (senza aumento di Sul), esclusivamente se risultino, su conforme parere dell'UTC e della Commissione per la qualità, in grado di produrre una significativa (e necessaria) riqualificazione dell'edificio e di eliminare o, per lo meno, di ridurre in termini considerevoli fenomeni di degrado urbano e/o ambientale, introducendo le prestazioni di cui al titolo 5. Si considerano come edifici esistenti quelli realizzati in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale nonché quelli che sono stati oggetto di titolo abilitativo in sanatoria.

Nell'ambito rurale, per gli edifici in contrasto, non è consentito aumentare le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PRG.

4. Precisazioni per interventi nelle aree di interesse ecologico e di rischio geologico

Nelle aree ricadenti in ambiti di "interesse ecologico" (art. 5 del PTP) e di "rischio geologico" (art. 6 del PTP) è vietata la realizzazione di nuovi manufatti edilizi; per i manufatti esistenti è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che restauro e risanamento conservativo, mentre l'ampliamento è possibile con le modalità stabilite dai nuovi articoli 5 e 6 di cui all'adottato PTCP.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

Titolo 2 **Disposizioni dell'ambito urbano**

Art. 5 Centro storico

1. Definizione

È la parte di città individuata con un perimetro nelle tavole di progetto. Il centro storico di Atri, città simbolo e raro esempio della presenza di stratificazioni storiche dal periodo preromano ad oggi e con l'eccellenza della cattedrale medioevale, è da considerarsi nella sua globalità, unitamente ai suoi edifici, di elevato valore monumentale. All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'architettura e dell'ambiente, attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato l'organismo.

2. Interventi

Il centro storico è disciplinato esclusivamente per ogni suo aspetto da un autonomo Piano Particolareggiato, in assenza del quale gli interventi non possono eccedere il restauro e risanamento conservativo.

Art. 6 Nuclei identitari

1. Definizione

Sono le parti che restituiscono, per il loro carattere riconoscibile, l'identità delle frazioni di Casoli, Fontanelle, S.Margherita, S.Giacomo, Tre Ciminiere e dell'abitato di Villa Ferretti; sono individuate con una campitura nelle tavole di progetto. L'obiettivo del Piano è favorire ulteriori interventi edilizi di saturazione per accentuare la evoluzione verso un tessuto insediativo storicizzato. È facoltà dell'Amministrazione Comunale promuovere piani di recupero al fine di valorizzarne le peculiarità e favorirne la rivitalizzazione.

2. Interventi

Nel rispetto delle distanze stabilite dalla legislazione nazionale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 alle seguenti condizioni:

- in caso di demolizione e ricostruzione il volume dovrà rientrare nei limiti di cui all'art. 7 del D.M. n. 1444/68 (Zona B);
- l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti;
- per nuovi edifici il limite massimo di altezza è di 7,50 m;
- in caso di demolizione, qualora la volumetria esistente sia superiore all'indice fondiario, la fedele ricostruzione dovrà rispettare le altezze e i volumi preesistenti.

3. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3 lettere C e D limitatamente a quelle interaziendali.

4. Prestazioni richieste

L'accesso alle possibilità del presente articolo è subordinato al solo rispetto delle prestazioni di cui all'art. 22 p.ti 4b, 4c, 4d.

Per riqualificazione si intende (in tutti e sei i nuclei identitari) la esecuzione di opere di riordino, per portare gli edifici visibili dal suolo pubblico alla estetica degli edifici originari del nucleo.

Per qualunque tipo di intervento edilizio va assicurata la generale coerenza con il contesto storico **inteso come adozione di criteri progettuali tali da assicurare un corretto inserimento dei tipi di interventi, essenzialmente in termini di:**

- appropriati rapporti di natura plani volumetrica stabiliti con le preesistenze;
- corretta sistemazione degli spazi privati esterni, considerando la loro natura di spazi fisici fortemente relazionati con l'intorno urbanizzato e con gli spazi pubblici rinvenibili in loco;
- materiali e linguaggi architettonici tali da favorire un corretto inserimento degli stessi nel tessuto insediativo preesistente.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

Art. 7 Ambiti misti consolidati

1. Definizione

Costituiscono l'insieme delle aree, all'interno del territorio urbanizzato, in gran parte edificate con precedenti Piani Regolatori, nelle quali si individua l'esigenza di consentire nuove possibilità di insediamento, migliorando la qualità e l'estetica urbana.

2. Interventi

Nel rispetto delle distanze stabilite dalla legislazione nazionale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 con la sola condizione che l'altezza massima non superi i 7,50 m e che la superficie coperta non ecceda il 70% della superficie fondiaria. Sono sempre fatti

salvi i volumi e le altezze esistenti regolarmente assentiti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione; il volume realizzato dovrà in ogni caso rientrare nei limiti di cui all'art. 7 del D.M. n. 1444/68.

È consentita la realizzazione di 3 piani fuori terra (massimo 10 m) nel rispetto di una distanza minima dal confine pari a 5 m che potrà comunque essere ridotta con atto trascritto fra confinanti, **diversamente dalla distanza minima tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano che, invece, resta inderogabile**, nei seguenti casi:

- sopraelevazione sul sedime di edifici esistenti;
- nuova costruzione e/o ampliamento.

Per la realizzazione dell'intervento "Residenza Riabilitativa Psichiatrica per la Post Acuzie" in viale A. Moro restano validi i parametri urbanistici ed edilizi del PRG vigente alla data della presentazione del progetto al Comune di Atri. Nell'ipotesi di mancato ottenimento del PdC entro due anni dall'approvazione del presente Piano l'intervento dovrà rispettare la normativa in vigore.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

3. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3 lettera C e D limitatamente a quelle interaziendali.

4. Prestazioni richieste

L'accesso alle possibilità del presente articolo è subordinato alla dimostrazione del raggiungimento degli obiettivi di qualità (art. 22 Prestazioni minime per l'ambito urbano).

5. Indirizzi per il disegno urbano

Nell'ottica di favorire i proprietari per la soluzione di problemi (abitativi e non) in sito, senza procedere alla ricerca di nuove aree esterne all'abitato si incentiva la saturazione urbana favorendo le costruzioni in allineamento con le preesistenze o istituendo, con un SIO di iniziativa comunale (art. 29 p.to 2), nuovi fili edilizi stradali, sia per recuperare un più diretto rapporto fra strada ed edificio, sia per realizzare alberate stradali e percorsi in sicurezza.

Art. 8 Aree produttive in ambito urbano

1. Definizione

Sono le aree all'interno del territorio urbanizzato nelle quali si individua l'esigenza di mantenere le attività produttive.

2. Interventi

Nel rispetto delle distanze stabilite dalla legislazione nazionale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 con indice di utilizzazione fondiaria 0,5 m²/m² e altezza massima 10 m.

3. Destinazioni d'uso

Gli unici limiti funzionali riguardano il commercio al dettaglio che non deve superare il 20% della Sul di progetto e la funzione residenziale che deve essere al servizio dell'attività con un limite di 180 m² di Sul per ogni attività.

4. Prestazioni richieste

Per i soli interventi di ampliamento/nuova costruzione l'accesso alle possibilità previste dal presente articolo è subordinato alla dimostrazione circa il raggiungimento degli obiettivi di qualità (art. 22 Prestazioni minime per l'ambito urbano).

5. Interventi in aree dismesse

Qualora l'area o parte di essa venga dismessa, previa redazione di un SIO di cui all'art. 29 sarà possibile nel 70% della Superficie fondiaria l'accesso alle possibilità di cui all'art. 7 nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- il 10% della Sul deve essere messa a disposizione - per un periodo di 8 anni - per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione comunale che indica gli affittuari con priorità per giovani coppie;
- le prestazioni di cui all'art. 22 (Prestazioni minime per l'ambito urbano) sono maggiorate del 20%.

Art. 9 Ambiti urbani sottoposti a schede progetto

1. Definizione

Sono le aree di media dimensione all'interno del territorio urbanizzato, prevalentemente inedificate, la cui attuazione si basa su schede progetto (Tav. P2).

2. Modalità attuative

Con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari sarà possibile fare precedere l'esecuzione da uno Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di cui all'art. 29. Qualora non altrimenti disciplinato l'attivazione della scheda è subordinata all'assolvimento delle prestazioni di cui all'art. 22.

Art. 10 Verde privato

1. Definizione

Sono le aree situate all'interno dell'ambito urbano aventi caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare. Sono ricomprese anche le aree urbane che il Piano indirizza verso una maggiore densificazione arborea con finalità di qualificazione estetica, paesaggistica e di migliore vivibilità degli insediamenti.

2. Modalità attuative

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima del 10% della Sul con possibilità di accorpamento. Per ogni altro aspetto si fa riferimento all'art. 7 (ambiti misti consolidati).

Titolo 3 **Disciplina dell'ambito rurale**

Art. 11 Parco Agricolo del biotopo dei calanchi di Atri

1. Definizione

È la parte di territorio comunale individuato con un perimetro nelle tavole di progetto.

Il Parco Agricolo è un raro esempio di equilibrio fra natura, paesaggio, agricoltura e, grazie alle eccellenze del Sito di Importanza Comunitaria SIC dei Calanchi di Atri e della Riserva Regionale Naturale Orientata dei Calanchi di Ari, regolamentati rispettivamente dal Piano di Gestione e dal Piano di Assetto Naturalistico, è da considerarsi nella sua globalità di elevato valore ambientale.

All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del paesaggio, subordinando le trasformazioni edilizie ad una totale compatibilità estetica, visuale e materica, con i caratteri tipici e tradizionali del sito.

L'istituzione del Parco Agricolo è in coerenza con quanto previsto Piano Territoriale della Provincia (PTP) di Teramo (artt. 5, 9 e 13 delle NdA del PTP), che ne individua, in apposita tavola, il perimetro indicativo.

2. Interventi

Le aree all'interno del perimetro sono disciplinate, oltre che dalle norme di zona del presente PRG, dal "Piano particolareggiato del Parco Agricolo".

In caso di difformità fra i due strumenti prevalgono le norme del Piano Particolareggiato del Parco Agricolo.

Qualora non altrimenti specificato da discipline puntuali del Parco Agricolo, gli interventi sono subordinati all'assolvimento delle prestazioni di cui al Titolo 5 (Obiettivi di qualità).

Le norme del Piano di Assetto Naturalistico (PAN) della Riserva Regionale Naturale disciplinano in modo esclusivo l'area perimetrata per quanto concerne indici e parametri; per le regole prestazionali e per la qualità del costruire, quando non in contrasto, si applicano anche le norme del Piano Particolareggiato del Parco Agricolo.

Art. 12 Zona agricola normale

1. Definizione

Sono gli ambiti produttivi agricoli che vanno salvaguardati da usi impropri al fine di conservare anche per il futuro la struttura dei poderi e la loro coltivazione. Obiettivo della norma è quello di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente prima di procedere a nuove costruzioni. Vanno assolte le prestazioni minime di cui all'art. 23 anche per le modifiche d'uso senza opere, se comportano incrementi del carico urbanistico.

2. Come e dove effettuare gli interventi in zona agricola

Per gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo l'accesso alle possibilità di cui al presente articolo è subordinato alla dimostrazione circa il raggiungimento degli obiettivi di qualità (art. 23 Prestazioni minime per l'ambito rurale).

Tutti gli interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) debbono risultare - tanto in sede progettuale che in sede esecutiva - volti a conservare e/o recuperare e/o realizzare le consolidate caratteristiche (morfologiche, tipologiche, costruttive, materiche e cromatiche) proprie dell'edilizia rurale atriana.

In particolare debbono, tra l'altro, essere:

- conservati (e, se del caso, reintegrati) i materiali e le finiture originarie, nonché le alberature esistenti di pregio;
- progettata la sistemazione planimetrica della corte, anche attraverso la conservazione degli annessi originari (quali i fienili, i forni ed i pozzi); la corte non può essere occupata in modo precario da superfetazioni quali pergolati, tettoie, ecc. È consentita la realizzazione di piscine ambientate nel contesto rurale senza la realizzazione di muri di sostegno;

- rispettare le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale dove, a titolo esemplificativo, non sono previsti balconi a sbalzo esterni, ma eventuali logge all'interno della sagoma, l'edificio va impostato con soli 2 piani senza sottotetto;
- l'eventuale interrato deve essere realizzato interamente al di sotto della quota più bassa del piano di campagna e può essere accessibile solo come da successivo punto elenco;
- per evitare alterazioni significative del paesaggio le nuove costruzioni devono essere realizzate, ove possibile, sulle porzioni dell'azienda che presentano terreni pianeggianti. Sarà così possibile accedere ai piani interrati con scivolo esterno, sempreché le modifiche all'orografia dei luoghi non determinino rilevanti variazioni delle pendenze e alle seguenti condizioni:
 - solo la parte inclinata dello scivolo potrà essere scoperta, mentre tutta la restante parte del piano interrato dovrà avere, per l'intero perimetro, l'estradosso del solaio di copertura a quota del piano di campagna originario;
 - le pareti verticali dello scivolo dovranno essere totalmente ricoperte con rampicanti e/o arbusti;
 - le dotazioni di cui all'art. 22 p.to 3b dovranno essere aumentate del 50%;
- i rilievi e i progetti presentati per intervenire nelle zone agricole devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli costruttivi e decorativi necessari ad una corretta lettura dell'intervento proposto, supportati da un'indagine fotografica dettagliata estesa all'intorno;
- le preesistenti strutture in legno, come anche i solai a volta in mattoni, possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario o architettonico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno; - per abitazioni di nuova costruzione con Sul superiore a 150 m², dovrà essere rispettata la tipologia consolidata della casa rurale a due piani (terra e primo);
- i nuovi edifici non devono superare l'altezza massima di 6,50 m e devono essere collocati, salvo i casi di evidente e dimostrata impossibilità, nel contesto di edifici esistenti, andandosi ad integrare con essi sotto il profilo paesaggistico e ambientale;
- per le costruzioni esistenti, l'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso limitatamente agli edifici o parti che, sulla base di un'accurata analisi storica, risultino estranei al contesto rurale consolidato in cui sono inseriti; in tali casi è ammesso anche l'intervento di demolizione e ricostruzione, in modo da ricostituire un corpo edilizio congruo con il contesto rurale;
- nelle aree prive di edifici/manufatti, al fine di consentire la gestione di superfici agricole o di attività connesse regolarmente autorizzate (come la pesca sportiva, attività agrituristiche, agricamping, ecc.) i titolari di superfici aziendali pari o maggiori a **5.000 10.000** m² possono realizzare o porre in opera piccoli manufatti per servizi con Sul ≤ a 30 m², ad un solo piano senza interrati e/o sottoletti, di altezza interna max pari a 2,70 m, aventi finiture compatibili con quelle proprie degli edifici rurali previsti dalle presenti norme e fermo restando l'assolvimento delle prestazioni di cui all'art. 23.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

Con riferimento agli imprenditori agricoli (come indicati dall'art. 24 PTP):

- per ogni azienda è consentito realizzare un nuovo edificio residenziale con una sola unità abitativa, compreso quelle già eventualmente esistenti;
- qualora l'utilizzo residenziale sia frutto di un recupero dell'esistente le unità abitative possono essere due (2 imprenditori agricoli) compreso eventuali nuove edificazioni;
- per le grandi aziende agricole maggiori di 20 ha le unità abitative ottenute da recupero dell'esistente possono essere tre (3 imprenditori agricoli) compreso eventuali nuove edificazioni.
- ~~oltre agli edifici residenziali di cui sopra, qualora l'imprenditore agricolo professionale sia titolare di autorizzazione regionale per poter svolgere attività agrituristica ed abbia già recuperato tutti gli edifici esistenti, è consentita la realizzazione di un altro edificio per attività funzionali all'esercizio agrituristico, nel rispetto dell'indice max di 50 mq/h con un max di 267 mq di Sul, eventualmente anche ad un solo piano.~~
- **oltre agli edifici residenziali di cui sopra, qualora l'imprenditore agricolo professionale sia titolare di autorizzazione regionale per poter svolgere attività agrituristica ed abbia già recuperato tutti gli edifici esistenti, è consentita la realizzazione di un altro edificio per attività funzionali all'esercizio agrituristico che, considerando i volumi dei manufatti residenziali già esistenti, nel rispetto dell'indice max di 50 mq/ha e con un max di 267 mq di Sul, non dovrà superare, in ogni caso, la volumetria massima di 800 mc riferita all'intera unità aziendale, realizzandola, eventualmente, anche quale fabbricato ad un solo piano.**

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

Gli interventi sono subordinati a una convenzione trascritta alla conservatoria che dovrà stabilire:

- rispetto delle prestazioni di cui all'art. 23;
- rispetto delle modalità costruttive di cui all'art. 12;
- fine dei lavori entro 3 anni dal rilascio del permesso ;
- divieto di destinare i locali a residenza;
- divieto di vendita disgiunta del complesso rurale;
- obbligo di costruire il nuovo edificio nell'area catastalmente asservita al nucleo originario e comunque nel contesto degli edifici esistenti, andandosi ad integrare con essi sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

Alla scadenza dell'autorizzazione o al cessare dell'attività l'immobile dovrà essere utilizzato come edificio per servizi aziendali senza possibilità di cambio di destinazione d'uso.

Con riferimento ai non imprenditori agricoli:

- per ogni proprietà è consentito realizzare un nuovo edificio residenziale con una sola unità abitativa, compreso quelle già eventualmente esistenti.

Nelle zone agricole normali, previa redazione di un SIO di cui all'art. 29 p.to 2, è consentita, in appezzamenti aventi una superficie minima di 2 ha, la realizzazione di aree attrezzate per turisti (tende e camper) a basso impatto ambientale alle seguenti condizioni:

- possibilità di realizzare in modo accorpato servizi igienici, depositi con strutture rimovibili in legno e copertura in laterizio;
- divieto di realizzazione di altre nuove costruzioni;
- rispetto delle prestazioni di cui all'art. 23 (Prestazioni minime per l'ambito rurale).

Tutti i frazionamenti in zona agricola, esclusi quelli necessari per donazione e successione, possono essere effettuati solo se entrambe le superfici frazionate conservano il lotto minimo di tre ha ovvero quello maggiore se necessario per giustificare la volumetria di edifici abitativi esistenti.

In tutte le aree agricole, comprese quelle di cui ai successivi articoli 13, 14 e 15, che ricadono entro ambiti che il PTP classifica come "aree ed oggetti di interesse biologico" (vedasi tavola b.7.c), è vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio. Per tali aree è fatta salva la possibilità di contribuire alla determinazione della superficie minima aziendale, concorrendo altresì alla determinazione degli indici di edificabilità caratteristici delle rispettive zone urbanistiche.

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

3. Modalità per costruire nuovi fabbricati da parte di imprenditori agricoli

Le nuove costruzioni sono consentite solo se necessarie alla produzione agricola e devono essere realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dei soggetti che dimostrino attraverso la presentazione di uno specifico programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola che documenti: gli stati di famiglia e i certificati di residenza, numero degli alloggi previsti in relazione ai nuclei famigliari, la forma di conduzione aziendale attuale e quella prevista.

Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che la SAU minima sia di 3 ettari.

I permessi sono subordinati alla presentazione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei Registri Immobiliari che contenga l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso agricola con l'asservimento di una superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale di 3 ettari. Non fanno parte dell'unità poderale - restandone escluse a tutti gli effetti - le aree improduttive quali calanchi, zone a pendenza accentuata (maggiore del 35%), mentre le zone di valore naturale ambientale e i boschi, individuati ai sensi delle normative vigenti, sono conteggiati al 50%.

Ove la superficie della costruzione non esaurisca la potenzialità edificatoria del terreno asservito - di ciò si deve fare menzione nell'atto d'obbligo.

Le unità poderali devono fare capo ad un'unica proprietà consentendo l'accorpamento di fondi rustici non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale nel Comune o nei Comuni contermini.

1) Nuove abitazioni agricole.

I nuovi fabbricati abitativi, nei limiti di cui al precedente p.to 2, sono consentiti solamente dopo aver recuperato gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG che risultino idonei all'uso residenziale (ex case coloniche, case rurali, rimesse e depositi volumetricamente definiti e simili).

L'uso comprende oltre agli spazi abitativi, anche gli spazi accessori (garage, fondaco, ecc.) che non rientrano nella definizione di servizi agricoli. La Sul è pari a 50 m²/ha per un totale massimo di 267 m²(max 800 m³).

Le cubature massime e le massime superfici utili consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali fabbricati già destinati ad uso residenziale, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento.

2) Servizi agricoli e altre costruzioni pertinenti all'agricoltura: la Sul è pari a 75 m²/ha per complessivi 600 m².

I nuovi fabbricati aventi destinazione non abitativa sono consentiti solamente dopo l'effettivo recupero funzionale degli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG ed aventi, alla medesima data, una destinazione non residenziale.

3) Allevamenti aziendali.

La Sul è analoga a quella dei servizi agricoli.

4) Serre e strutture fisse.

La Sul è pari a 400 m²/ha per i primi 3 ha, per complessivi 1.200 m² integrabili di 150 m² per ogni ulteriore ettaro di pertinenza fino ad un massimo di 5.000 m².

In questo caso è consentito l'accorpamento di unità poderali, appartenenti ad un'unica proprietà, posti entro una distanza di 5 km.

5) Impianti produttivi agricoli.

I manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica sono consentiti ai sensi dell'art. 72 della L.R. n. 18/83 con le seguenti limitazioni:

- SAU minima di 3 ha;
- Sul pari al 10% della SAU con un max di 3.000 m² da realizzarsi in più corpi di fabbrica aventi una dimensione max di 900 m²;
- le prestazioni di cui all'art. 22.3.b sono incrementate del 50%.

4. Modalità per costruire nuovi fabbricati civili e manufatti agricoli da parte di non imprenditori agricoli

Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che la SAU minima sia di 4 ettari.

I permessi sono subordinati alla presentazione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei Registri Immobiliari che contenga l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso agricola con l'asservimento di una superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale di 4 ettari. Non fanno parte dell'unità poderale - restandone escluse a tutti gli effetti - le aree improduttive quali calanchi, zone a pendenza accentuata (maggiore del 35%), mentre le zone di valore naturale ambientale e i boschi, individuati ai sensi delle normative vigenti, sono conteggiati al 50%.

Ove la superficie della costruzione non esaurisca la potenzialità edificatoria del terreno asservito - di ciò si deve fare menzione nell'atto d'obbligo.

Le unità poderali devono fare capo ad un'unica proprietà accorpata.

1) Nuove abitazioni.

Per ogni proprietà è consentito realizzare un nuovo edificio residenziale con una sola unità abitativa compreso quelle già eventualmente esistenti.

I nuovi fabbricati abitativi, nei limiti di cui al precedente p.to 2, sono consentiti solamente dopo aver recuperato gli immobili esistenti, alla data di adozione del presente PRG, che risultino idonei all'uso residenziale (ex case coloniche, case rurali, rimesse e depositi volumetricamente definiti e simili).

L'uso comprende oltre agli spazi abitativi, anche gli spazi accessori (garage, fondaco, ecc.) che non rientrano nella definizione di servizi agricoli. La Sul è pari a 37,5m²/ha per un totale massimo di 267 m²(max 800 m³).

Le cubature massime e le massime superfici utili consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali fabbricati già destinati ad uso residenziale, già realizzati entro l'area della proprietà di riferimento o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento.

2) Servizi agricoli ed altre costruzioni pertinenti all'agricoltura: la Sul è pari a 50 m²/ha per complessivi 400 m².

3) Serre e strutture fisse.

La Sul è pari a 300 m²/ha per i primi 4 ha integrabili di 100 m²/ha fino ad un massimo di 2.000 m².

4) Impianti produttivi agricoli.

I manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica sono consentiti ai sensi dell'art. 72 della L.R. n. 18/83 con le seguenti limitazioni:

- SAU minima 5 ha;
- Sul pari a 150 m²/ha per complessivi 900 m²;
- le prestazioni di cui all'art. 22.3 b sono incrementate del 50%.

5. Recupero edifici esistenti funzionali alla attività agricola

L'edificio è da considerare ancora funzionale all'attività agricola se il proprietario non è in possesso del lotto minimo di 3 ha, se lo stesso è imprenditore professionale - coltivatore diretto - se svolge attività agrituristica o simili e se l'immobile è utilizzato per usi funzionali all'attività agricola.

Al fine di poter recuperare due unità abitative, possono accedere alla presente norma i soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente punto 3 e del lotto minimo di 3 ha.

I benefici di cui alle fattispecie che seguono sono alternativi tra loro.

- a. Ove si tratti di case esistenti al 1 agosto 1983, che restino destinate a residenze connesse con l'esercizio dell'attività agricola, sono ammessi interventi di ristrutturazione con ampliamento una tantum di 50 m² di Sul con il limite di 800 m³ per ogni fabbricato ristrutturato e, complessivamente con max 2 appartamenti per ogni unità poderale. Anche per le case costruite dopo il 1 agosto 1983 è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento di 50 m² di Sul a condizione però che l'azienda abbia una SAU minima di 3 ettari.
- b. Le case esistenti al 1 agosto 1983, trasformate prima dell'adozione del presente PRG in servizi agricoli, possono essere ridestinate ad uso residenziale nei limiti volumetrici di cui sopra e con max 2 appartamenti per ogni unità poderale.
- c. Per i soli servizi agricoli localizzati nel contesto di centri rurali esistenti al 01 agosto 1983 è possibile ricavare 50 m² di Sul per usi abitativi. Tali servizi devono essere esistenti all'interno di un unico fabbricato già destinato parzialmente a residenza e la trasformazione può comportare max due appartamenti per ogni unità poderale. Si dovrà inoltre dimostrare che sul fondo restino spazi a servizi sufficienti a coprire le necessità aziendali. Per i servizi agricoli, localizzati nel contesto di centri rurali, destinati esclusivamente a tali usi, è consentito la modifica di funzione per realizzare al max 100 m² Sul. La trasformazione non può comportare più di 2 unità immobiliari all'interno dell'unità poderale e sul fondo devono restare spazi a servizio sufficienti a coprire le necessità aziendali.
- d. Gli edifici (residenziali e a servizi) classificati di valore storico e documentario sono sottoposti a restauro e risanamento conservativo e fruiscono delle possibilità di destinare la Sul esistente a residenza. Per motivate esigenze statiche (da dimostrare

con perizia giurata) si può procedere alla demolizione e fedele ricostruzione purché si conservino tipologia, collocazione, forma, dimensioni, tipo di materiali e tipo di finiture.

- e. Per gli edifici da trasformare individuati nel PRG quali incompatibili, fin tanto che non si proceda alla delocalizzazione di cui all'art. 30 punto 1, è consentito il mantenimento esclusivo delle funzioni in atto, con interventi di manutenzione straordinaria.
- f. Per ogni altro edificio è obbligatorio il mantenimento delle funzioni agricole.

Gli interventi di cui sopra che consentono 2 unità abitative per unità poderale sono ammessi se l'immobile era esistente alla data del 01.08.1983 e se si possiede una SAU minima di 3 ha; in tutti gli altri casi gli interventi riguardano solo il recupero dell'esistente e possono comportare una sola unità abitativa.

6. Recupero edifici non più funzionali alla attività agricola

L'edificio è da considerare non più funzionale all'attività agricola se il proprietario non è in possesso di un lotto minimo di 3 ha e se non ricorrono le condizioni di cui al precedente punto 5.

I benefici di cui alle fattispecie che seguono sono alternativi tra loro e possono comportare una sola unità abitativa.

- a. Case, ivi comprese quelle trasformate come servizi agricoli.

Nelle case esistenti al 1 agosto 1983, anche se trasformate a servizi entro la data di adozione del presente PRG, sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3 lettera A. Le funzioni abitative, per il riuso di edifici destinati a servizi, non possono interessare più di m² 100 di Sul.

Sono ammessi, inoltre, solo se compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale le funzioni di cui all'art. 3 ai punti b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, lettera E fino al 30% della Sul dell'intera costruzione trasformata e con un massimo di 50 m² per attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone.

In tutti i casi di utilizzo del fabbricato, o di parte di esso, per funzioni diverse da quella abitativa e per esercizi pubblici, tale utilizzo non può estendersi sull'area di pertinenza del fabbricato stesso neppure con attività a cielo aperto, né con depositi, esposizioni di merce o altro.

Per ragioni igienico - funzionali sono ammessi piccoli ampliamenti del 30% della Sul esistente fino ad un max di 50 m².

- b. Edifici di valore storico o documentario.

Mediante interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammesse le funzioni e gli interventi di cui alla lettera a. precedente nei limiti del 50% della Sul esistente per modifiche abitative. Per il riuso di edifici destinati a servizi l'uso abitativo non può interessare più di 100 mq di Sul. Per motivate esigenze statiche (da dimostrare con perizia giurata) si può procedere alla demolizione e fedele ricostruzione purché si conservino tipologia, collocazione, forma, dimensioni, tipo di materiali e tipo di finiture.

- c. Edifici a servizi, esistenti al 01.08.1983 diversi da quelli di cui ai punti a. e b. precedenti localizzati nel contesto di centri rurali. Oltre al mantenimento dell'uso in atto alla data di adozione del presente PRG sono ammesse le funzioni di cui ai punti b1, b2 e b3 limitatamente agli esercizi pubblici dell'art. 3, solo se compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale; sono sempre ammesse le funzioni di cui alla lettera D dell'art. 3; infine è ammesso l'uso abitativo con una Sul ≤ 50 m² solo nell'ipotesi in cui il fabbricato sia utilizzato, oltre che per residenza, con funzioni di cui alla citata lettera D dell'art. 3.

In tutti i casi di utilizzo del fabbricato, o di parte di esso, per funzioni diverse da quella di cui alla lettera D dell'art. 3 e dagli esercizi pubblici, tale utilizzo non può estendersi sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, né con depositi, esposizioni di merci od altro.

Il volume interessato dalle nuove funzioni non può superare i 450 m³.

- d. Per gli edifici da trasformare individuati nel PRG quali incompatibili, fin tanto che non si proceda alla delocalizzazione di cui all'art. 30 punto 1, è consentito il mantenimento esclusivo delle funzioni in atto, con interventi di manutenzione straordinaria.
- e. Per ogni altro edificio è obbligatorio il mantenimento delle funzioni agricole.

Art. 13 Zona agricola di rilievo paesaggistico

1. Definizione

Sono gli ambiti in cui il paesaggio dei colli atriani evidenzia scenari di rilevante visibilità per la tutela dei quali deve essere prestata la massima attenzione all'inserimento di nuovi manufatti.

2. Interventi

Valgono le disposizioni, le funzioni e gli indici di cui all'art. 12 con la seguente ulteriore limitazione:

- gli interventi di nuova costruzione, quali abitazioni e servizi agricoli, sono ammessi esclusivamente nel contesto di edifici esistenti.

Art. 14 Zona agricola di valore naturale e ambientale

1. Definizione

Sono i cosiddetti "polmoni" del territorio ariano ai quali è riconosciuto un prevalente ruolo di garanzia della continuità ecologica territoriale. Sono aree prevalentemente prive di edifici e caratterizzate da boschi, calanchi, pendenze accentuate, vegetazione spontanea o di origine artificiale in grado di esercitare una influenza sul clima, sul regime idrico e di costituire un habitat accogliente per la flora e la fauna.

2. Interventi

Valgono le disposizioni, le funzioni e gli indici di cui all'art. 12 con le seguenti limitazioni:

- non sono consentiti interventi di nuova costruzione;
- per gli edifici esistenti funzionali all'attività agricola sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 12 punto 5. con la condizione che l'ampliamento sia dettato da prevalenti ragioni igienico-ambientali con miglioramento dei requisiti di sicurezza e sostenibilità e senza aumento di unità immobiliari;
- gli impianti fotovoltaici sono ammessi solo al servizio degli edifici esistenti.

Art. 15 Zona agricola di rispetto degli insediamenti

1. Definizione

Questi ambiti hanno la funzione di mantenere libere da nuove edificazioni le aree adiacenti ai complessi urbani di maggiore valore storico e documentale ed ai principali nuclei insediati del territorio (Casoli e Fontanelle).

2. Interventi

Valgono le disposizioni, le funzioni e gli indici di cui all'art. 12 con le seguenti limitazioni:

- non sono consentiti interventi di nuova costruzione.

Art. 16 Agglomerati extraurbani residenziali

1. Definizione

Sono agglomerati di case sorte nel territorio agricolo in prossimità dei centri urbani ed in posizione prevalentemente panoramica.

2. Interventi

Gli interventi possono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo (solo per le nuove abitazioni): 1.500 m²;
- altezza massima: 6,50 m;
- indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,20 m²/m²;
- per le proprietà che alla data di adozione del presente PRG avevano superfici consolidate inferiori al lotto minimo la nuova costruzione potrà essere realizzata applicando gli indici di Uf senza il rispetto del lotto minimo.

Le modalità per effettuare gli interventi devono essere conformi all'art.12 punto 2.

3. Destinazioni d'uso

Sono consentite le funzioni abitative. Al piano terra degli edifici pluripiano sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3 lettere C e D limitatamente a quelle interaziendali.

4. Prestazioni richieste

Vanno assolte le prestazioni minime per l'ambito rurale di cui all'art. 23.

5. Agglomerati contrassegnati con (*)

È possibile l'ampliamento della Sul del 20% con la sola verifica della altezza massima pari a 6,50 m. **Dev'essere comunque garantito, dopo l'ampliamento, il rispetto della distanza tra fabbricati.**

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

Art. 17 Nuclei rurali consolidati

1. Definizione

Sono i gruppi di edifici rurali a basso indice su cui si applicano, ad eccezione dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf e di quanto altro di seguito previsto, le norme di cui all'art. 16.

2. Interventi

Indice di utilizzazione fondiaria U_f pari a 0,10 m^2/m^2 .

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, regolarmente autorizzati per pubblici esercizi possono realizzare un ampliamento, finalizzato al potenziamento dell'attività, pari al 50% della Sul già destinata al pubblico esercizio, anche in sopraelevazione.

Art. 18 Ambiti extraurbani consolidati

1. Definizione

Sono le aree già destinate ad allevamenti (A), produttive agricole (PA), ricreative-sociali (R), produttive (AP), attività estrattive, stoccaggio, lavorazione inerti e compostaggio (E), produttive puntuali da mitigare (PP). Ad eccezione delle aree produttive (AP), le modalità per effettuare gli interventi devono essere conformi, per quanto compatibili, all'art. 12 punto 2. Vanno assolte le prestazioni di cui all'art. 23.

2. Allevamenti (A)

Sono esclusivamente ammesse le funzioni dell'art. 3 lettera c limitatamente agli allevamenti, insediamenti agroindustriali e relativi servizi, oltre a funzioni abitative fino ad un massimo del 15% della Sul ammessa, con un limite di 180 m^2 .

L'indice di U_f è di 0,20 m^2/m^2 con una altezza massima di 5 m per gli ambienti produttivi.

La distanza minima dai confini è di 10 m.

Sono comunque sempre ammessi, in deroga ai precedenti punti, gli interventi prescritti dai competenti organi sanitari finalizzati al miglioramento ambientale.

3. Attività produttive di trasformazione e di servizio (PA)

Sono ammesse unicamente le funzioni di cui alla lettera C dell'art. 3 limitatamente a quelle produttive connesse con l'agricoltura e ad esclusione degli allevamenti; sono inoltre consentite le funzioni abitative al servizio dell'attività per un massimo del 15% della Sul ammessa e con un limite di 180 m^2 ; è inoltre ammesso il commercio al dettaglio nel limite massimo di 100 m^2 di Sul.

L'indice di U_f è di 0,20 m^2/m^2 ; la distanza minima dai confini è di 10 m.

4. Attività ricreative-sociali (R)

Negli edifici esistenti sono ammesse esclusivamente le funzioni di cui alla lettera A e al punto b1 dell'art. 3.

Le nuove attrezzature sportive devono essere scoperte e possono occupare un massimo del 30% della superficie fondiaria mentre l'area rimanente va sistemata a verde. È ammessa la copertura delle attrezzature scoperte già esistenti, strutture leggere ecc. previo intervento di valorizzazione paesaggistica dell'intera area. L'intervento di nuova costruzione è ammesso esclusivamente per la realizzazione di manufatti accessori nel limite di 100 m^2 di Sul.

5. Attività produttive (AP)

Gli unici limiti funzionali riguardano il commercio al dettaglio che non deve superare il 10% della Sul di progetto e la funzione residenziale che deve essere al servizio dell'attività con un limite di 180 m^2 di Sul per ogni attività insediata.

Gli edifici residenziali esistenti che non sono di pertinenza degli insediamenti produttivi possono subire interventi di recupero edilizio, di cui all'art 4, punti 1 e 2, con possibilità di demolizione e ricostruzione nella stessa area di sedime e con un incremento una tantum pari al 20% della Sul esistente.

L'indice di superficie coperta è pari al 70% della S_f , mentre l'altezza massima è pari a 12 m.

L'agglomerato industriale in località Piane di S. Andrea è sottoposto alla normativa del Piano Regolatore del Consorzio per lo sviluppo industriale della Provincia di Teramo. Qualora non in contrasto col suddetto piano vanno assolte le prestazioni minime di cui all'art. 23.

6. Attività estrattive, stoccaggio, lavorazione inerti e compostaggio (E)

Le aree di cui al presente articolo sono disciplinate da specifiche norme di settore.

Previa autorizzazione da parte degli organi competenti, rientrano in queste aree le attività di selezione, recupero e lavorazione di materiali riciclabili.

L'obiettivo del PRG è quello di limitare l'impatto quali-quantitativo sul paesaggio e sulle falde idriche.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali zone si applicano le norme di cui all'art. 12.

Sono consentite tettoie aventi superficie coperta max di 1.000 m^2 e locali di servizio con Sul max pari a 150 m^2 . Le prestazioni di cui all'art. 23 lettera c. vanno amplificate per creare perimetralmente a tutta l'area un filare continuo alberato e una siepe compatta.

7. Attività produttive puntuali da mitigare (PP)

In tali zone sono consentite le funzioni di cui al precedente punto 5 con ampliamento della Sul esistente fino al 20%. L'altezza massima non dovrà superare quella degli edifici esistenti e la distanza dai confini minima è pari a 10 m.

Art. 19 Ambiti rurali sottoposti a schede progetto

1. Definizione

Sono aree poste nell'ambito rurale, che per la loro particolare collocazione urbanistica e per le specifiche esigenze funzionali necessitano di norme puntuali per la loro trasformazione al fine di amplificare i requisiti di sicurezza, sostenibilità e identità di cui al Titolo 5. (Obiettivi di qualità) valutando fin dalla scala urbanistica il corretto inserimento di presenze edilizie, gli impatti visivi e ambientali.

2. Modalità attuative

Si rinvia all'art. 9 punto 2.

Titolo 4 Sistema dei servizi

Art. 20 Servizi urbani

1. Definizione

I servizi urbani rappresentano un sistema organico di prestazioni atte a garantire la funzionalità, vivibilità e attrattività dell'intero ambito territoriale comunale.

Sono suddivisi in: aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree a verde pubblico, aree per parcheggi.

2. Modalità di intervento

L'intervento sulle aree a servizi è riservato, in via principale, al Comune o agli Enti istituzionalmente competenti. È ammesso l'intervento diretto del privato, solo con specifica convenzione.

La convenzione non è necessaria per le attrezzature religiose, sanitarie/assistenziali, per l'istruzione, per le attrezzature civili e di interesse comune, qualora siano private, che possono liberamente essere trasformate nel solo rispetto delle norme di zona.

I servizi e le attrezzature di interesse generale di cui al presente articolo possono altresì sempre beneficiare della facoltà di deroga.

Sugli edifici esistenti conformi alle destinazioni di PRG sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

L'entità degli interventi è definita da specifiche progettazioni e programmi.

L'altezza massima delle nuove costruzioni non può superare quella degli edifici esistenti e circostanti.

Se la determinazione quantitativa globale delle aree che compongono il Piano dei servizi è prescrittiva, la tipologia dei servizi da localizzare è indicativa e verrà determinata in funzione dei reali fabbisogni; il diverso uso delle aree a servizi è preceduto da un SIO (Schema di Inquadramento Operativo) di cui all'art. 29 che dovrà altresì verificare la coerenza generale con le Leggi sovraordinate. Il SIO non è necessario per modifiche d'uso che non comportano variazione di tipologia di servizi.

Nelle aree a verde pubblico non sono ammesse costruzioni ex novo tranne chioschi e simili aventi Sul ≤ 50 mq e nel numero massimo di uno per ogni area pubblica, compreso quelli esistenti. I chioschi e simili sono da realizzarsi in prefabbricati amovibili. Il recupero dei manufatti esistenti può essere eseguito mediante interventi di cui all'art.4 compreso eventuale demolizione e ricostruzione anche su area limitrofa. In ogni caso la Sul non potrà superare i 50 mq. Tutti gli interventi dovranno conservare le alberature, le siepi, i viali pedonali e quant'altro caratterizzi la zona d'intervento. Per gli interventi ricompresi nel centro storico di Atri capoluogo, oltre alla presente norma si applica la specifica normativa del Piano Particolareggiato del Centro Storico PPCS.

3. Tipologia di servizi

- Aree per l'istruzione (I)

Sono prevalentemente destinate alle funzioni scolastiche dell'obbligo e ad altri servizi annessi e funzionali.

Per l'assolvimento delle quote di parcheggio si applicano esclusivamente le norme derivanti da Leggi specifiche di settore.

L'indice di Uf è una conseguenza del progetto dell'opera.

- Aree per attrezzature di interesse comune (C)

Sono prevalentemente destinate a funzioni di carattere generale (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici postali, protezione civile, ecc.), cimiteri.

In tali zone le quote di parcheggio dovranno essere identificate contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata con riferimento:

- ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle destinazioni previste;
- ad eventuali parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento.

L'indice di Uf è pari a 0,50 m²/m² e l'altezza massima è pari a 12 m.

- Aree a verde pubblico (V)

Sono prevalentemente destinate a spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Gli interventi edilizi - e la relativa Sul - funzionali alle attività di cui sopra sono una conseguenza del progetto dell'area. Sono sempre ammessi i parcheggi lungo il perimetro dell'area di riferimento.

- Aree per parcheggi (P)

La tipologia, il dimensionamento e la dotazione di servizi dei parcheggi è una conseguenza del progetto dell'area. Nelle aree di parcheggio devono sempre essere messe a dimora alberature d'alto fusto.

Art. 21 Attrezzature di interesse generale

1. Definizione

Rappresentano le funzioni che si caratterizzano per un bacino di utenza eccedente l'ambito comunale o inerenti il funzionamento tecnico del sistema territoriale.

2. Modalità di intervento

Si applicano le stesse regole di cui all'art. 20 punto 2.

Sugli edifici esistenti conformi alle destinazioni di PRG sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

L'entità degli interventi è definita da specifiche progettazioni e programmi.

L'altezza massima delle nuove costruzioni non può superare quella degli edifici esistenti e circostanti.

In tali zone le quote di parcheggio dovranno essere identificate contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata con riferimento:

- ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle destinazioni previste;
- ad eventuali parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento.

3. Tipologia delle attrezzature di interesse generale

Le attrezzature di interesse generale si distinguono in:

- i servizi di interesse generale sono le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo [IS], le attrezzature sanitarie e ospedaliere [AS], i parchi pubblici territoriali [PT], gli altri servizi di interesse sovracomunale (quali ad esempio il commissariato di pubblica sicurezza, la sede INPS, ecc.) [SS].
- le dotazioni tecnologiche sono la discarica [D], i depuratori [DE], gli impianti dell'acquedotto [A], le altre dotazioni tecnologiche (quali ad esempio le cabine Enel, i ripetitori, ecc.) [T]

Titolo 5 **Obiettivi di qualità**

Art. 22 Prestazioni minime per l'ambito urbano

1. Definizione

Quando non altrimenti disciplinato dalle specifiche norme di zona, in tutti i seguenti casi l'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla esecuzione di alcune prestazioni minime:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti volumetrici maggiori del 25% della Sul esistente di edifici unifamiliari o di edifici con max 3 appartamenti;
- ampliamenti volumetrici maggiori del 15% della Sul complessiva di edifici plurifamiliari con più di 3 appartamenti;
- ristrutturazioni senza cambio d'uso che interessano almeno il 50% della Sul esistente di edifici unifamiliari o di edifici con max 3 appartamenti;
- ristrutturazioni senza cambio d'uso che riguardano almeno il 30% della Sul complessiva di edifici plurifamiliari o che interessano superfici maggiori di 200 m²;
- cambi d'uso superiori al 30% della Sul per edifici unifamiliari o di edifici con max tre appartamenti o che interessano superfici maggiori di 100 m²;
- cambi d'uso superiori al 30% della Sul complessiva per edifici plurifamiliari o che interessano superfici maggiori di 200 m² con aumento di carico urbanistico.

Ai fini del presente articolo per edificio si intende qualunque tipologia di costruzione.

Le prestazioni, idonee a garantire alcuni elementari parametri di sicurezza e sostenibilità, costituiscono azioni prescrittive in quanto garantiscono l'accesso alle possibilità costruttive inerenti la specifica area di intervento.

2. Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua

L'acqua di pioggia va trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o sistemi interrati, per essere poi rilasciata molto lentamente.

Il dimensionamento orientativo è di 30 m³ ogni 1.000 m² di Sf detraendo le sole aree a verde. Nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni o cambi d'uso deve sempre essere garantito il miglioramento rispetto allo stato attuale.

b. Accumulo acqua

In tutti gli interventi va sempre previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro impiego per usi non pregiati quali irrigazione, servizi dell'abitazione, ecc.

c. Sicurezza pertinenze stradali

Vanno effettuate due verifiche: la prima riguarda la sicurezza della circolazione quanto a visibilità delle recinzioni o necessità di arretramenti, mentre la seconda riguarda l'obbligo, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a) di mettere in atto sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza dispositivi di trattenimento nel suolo stradale.

d. Sicurezza presenze edilizie nell'area di proprietà

Consiste nella verifica sommaria, circa la stabilità strutturale e vulnerabilità sismica, delle presenze edilizie nell'area di intervento quali tettoie, gazebo, ecc., al fine di garantire la sicurezza in caso di particolari emergenze.

3. Prestazione sostenibilità

a. Indice di permeabilità dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei seguenti rapporti per il calcolo:

- area occupata da siepi autoctone compatte e lineari (minimo 10 m): _____ 120%
- terreno totalmente permeabile (detraendo pozzetti, fognature, ecc.): _____ 100%
- tetti verdi con spessore > 40 cm _____ 80%
- tetti verdi con spessore < 40 cm _____ 60%
- pareti con verde verticale continuo _____ 5%

Nel caso di ampliamenti la verifica va effettuata in modo proporzionale all'intervento con l'obiettivo di garantire il miglioramento rispetto allo stato attuale.

b. Indice di piantumazione di alberi al alto fusto nella misura di 1 albero ogni 100 m² di Sf.

Gli alberi dovranno essere prevalentemente autoctoni.

Le alberature di alto fusto devono assumere la distanza dal confine di almeno 1,5 m.

c. Il parametro della classe energetica

Nel caso di ristrutturazione integrale e nuova costruzione di edifici residenziali ~~il consumo energetico deve essere < 60Kw/mq~~ **la classe energetica minima deve essere pari a "B".**

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

d. Standard di parcheggio di uso pubblico

In qualunque area, pubblica o privata che sia, i posti auto devono avere dimensioni minime di 2,50 m x 5,00 m ed essere alberati con regolarità.

Fermo restando l'applicazione di specifiche norme di settore la dotazione base di parcheggi per le funzioni di cui all'art. 3 sono

- A (abitative, ecc.) _____ 0,10 m²/m² Sul
- b1, b2, b3, E (uffici, commercio, alberghi, ecc.) _____ 0,40 m²/m² Sul

Nel caso di cambi di destinazione d'uso ~~si tiene conto della dotazione di parcheggi originaria.~~ **va sempre effettuata la verifica della dotazione di parcheggi calcolandola in base alla nuova destinazione scelta.**

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP)

I parcheggi dovranno essere realizzati in prossimità di vie e spazi pubblici.

Nelle zone agricole non sono richiesti parcheggi di uso pubblico se non per attività di cui all'art. 3 punti b1, b2, b3, E.

4. Prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità

Oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche, in tutti i casi di nuova costruzione (o di ampliamento che abbia una autonomia funzionale) l'accesso al piano terreno deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli va superata con pendenze del terreno.

b. Riqualficazione e riordino immobili esistenti

Consiste nella valutazione delle presenze edilizie nell'area di intervento con l'obiettivo di rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado quali ad esempio coperture in eternit, sistemi di finitura incompatibili con il contesto ambientale ecc.

c. Riqualficazione e riordino degli spazi esterni di pertinenza

Consiste nella valutazione qualitativa dello spazio aperto con l'obiettivo di: elevare la permeabilità dei suoli, sistemazione delle recinzioni, messa in opera di siepi ecc.

d. Il progetto del verde privato

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto della sistemazione degli spazi aperti, e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, e la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospicenza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.

Negli ambiti ove siano compresenti destinazioni miste residenziali-produttive, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza.

5. Alternative al sistema prestazionale

Ferme restando le prestazioni relative alla sicurezza e alla identità che vanno assolte nel luogo d'intervento, per quanto concerne la sostenibilità si assume quale riferimento per le verifiche la scala comunale, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC.

Qualora non si riesca a raggiungere l'obiettivo prestazionale nell'area di intervento sarà possibile procedere a prestazione a distanza nei seguenti termini:

a. Indice di permeabilità dei suoli

L'area mancante per raggiungere la permeabilità può essere assolta all'esterno per la realizzazione di reti ecologiche con funzione naturalistica o per prevenire i dilavamenti di acque nella viabilità con la seguente equivalenza: 1 m² di area da reperire = 2 m lineari di rete ecologica

b. Indice di piantumazione di alberi al alto fusto

Gli alberi ad alto fusto mancanti possono essere ceduti all'esterno con le seguenti alternative:

1 albero mancante = 3 alberi d'alto fusto all'esterno

1 albero mancante = 20 metri lineari di rete ecologica

c. Standard di parcheggio di uso pubblico

Qualora sia accettato dall'Amministrazione comunale in conseguenza di una valutazione funzionale e di conformità a norme sovraordinate dall'UTC il privato può offrire al Comune una fra le seguenti alternative:

- 1 m² di parcheggio = 2 m² di area di uso pubblico attrezzata a distanza;

- 1 m² di parcheggio = 3 alberi d'alto fusto piantumati in area pubblica;

- 1 m² di parcheggio = 15 m lineari di rete ecologica in area pubblica o privata.

Soltanto dopo aver documentato la difficoltà o l'inopportunità di reperire aree idonee e organiche per l'interesse collettivo, è ammessa la monetizzazione che deve essere accettata dall'Amministrazione comunale, secondo i valori da questa stabiliti.

6. Certificazione di ammissibilità

Le 12 prestazioni elencate in precedenza rappresentano la struttura organica della relazione dimostrativa circa la possibilità di accedere alla norma di zona e sono il riferimento per la dichiarazione di conformità a firma del professionista titolare del progetto controfirmata dal direttore dei lavori al momento del loro inizio.

Qualora non sia tecnicamente possibile realizzare gli interventi sopra descritti è necessario realizzare soluzioni alternative del medesimo valore economico previa accettazione dell'UTC.

Il loro mancato rispetto rende totalmente difforme l'intervento edilizio, non sanabile senza l'esecuzione di analoghe prestazioni.

Art. 23 Prestazioni minime per l'ambito rurale

1. Definizione

Per l'applicazione del presente articolo si fa riferimento all'art. 22 con le seguenti precisazioni, integrazioni e modifiche:

a. Nel caso di unità poderali o di terreni comunque coltivati l'area a cui riferire il trattenimento acqua, l'indice di permeabilità e l'indice di piantumazione è quella di pertinenza degli edifici da indicare nel progetto.

b. La sicurezza delle pertinenze stradali va estesa all'intera proprietà attraverso la verifica del sistema idraulico interno e dei potenziali dissesti con riferimento allo scenario geologico e dei rischi naturali del Quadro conoscitivo. Il progettista valuta la necessità di programmare interventi urgenti per impedire dissesti e dilavamenti indicando le soluzioni tecniche.

c. Il progetto del verde privato, trattandosi di spazi aperti deve privilegiare:

- l'integrazione, in ogni caso, delle recinzioni con siepi vive;

- la creazione di viali alberati di accesso;

- la costruzione di corridoi ecologici lineari con siepi;
- la formazione di piccole aree boscate autoctone.

Titolo 6 **Limiti alle attività di trasformazione**

Art. 24 Natura e paesaggio

1. Definizione

Il territorio naturale e paesaggistico da tutelare è esemplificato nel Quadro conoscitivo nelle sezioni riguardanti lo scenario naturale e ambientale (tavv. b.2.a, b.2.b, b.2.c, b.2.d), lo scenario dell'uso del suolo rurale (tav. b.3.b), lo scenario geologico (tav. b.6.e) e lo scenario della pianificazione (tav. b.7.a). Il PRG introduce per gli aspetti più importanti discipline per meglio salvaguardare le risorse del territorio.

2. Geomorfositi

Sono da intendersi quali testimoni del patrimonio geologico quell'insieme di luoghi ove sono conservate importanti testimonianze della storia e della evoluzione geologica del territorio. Sugli edifici privati esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo senza cambio d'uso.

3. Crinali, percorsi e punti di vista panoramici

Finalità della tutela è la salvaguardia del profilo dei crinali, dei percorsi e dei punti di vista panoramici.

I profili dei crinali, i percorsi e i punti di vista panoramici, devono essere conservati integri e liberi da edifici che possono modificarne la percezione visiva.

Gli interventi di edificazione sono ammessi all'interno dei nuclei rurali consolidati (art. 17) e degli agglomerati extraurbani residenziali (art. 16), mentre negli insediamenti rurali sparsi esclusivamente in accorpamento ambientale e paesaggistico in maniera tale che le nuove costruzioni siano ubicate in adiacenza a quelle preesistenti e comunque in modo tale da non alterare le visuali di dorsale.

4. Patrimonio arboreo di pregio naturale/ambientale e paesaggistico/identitario

Il patrimonio arboreo di pregio naturalistico/ambientale e/o quello con indubbe valenze di tipo paesaggistico che caratterizza fortemente i valori identitari del territorio atriano (filari di roverella, querce, vegetazione riparia, ecc.) è tutelato, sia che si tratti di patrimonio arboreo rinvenibile in ambito agricolo, sia che si tratti di vegetazione arborea o di particolari esemplari arborei ancora rinvenibili in aree urbanizzate al fine di tramandare questo patrimonio alle future generazioni e custodirne la memoria. Ciò in coerenza di quanto previsto dall'art. 7 della L.R. N. 10/2013 in materia di disposizioni per la tutela e la salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberature di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale, oltre che delle specifiche norme contenute sia nella L.R. n. 12/2013 che nella successiva L.R. 27/2014.

Supra (RECEPIMENTO PARERE Servizio politiche agricole e forestali Regione Abruzzo)

Art. 25 Storia e archeologia

1. Definizione

Il patrimonio storico-archeologico da tutelare è esemplificato nel Quadro conoscitivo, nelle sezioni riguardanti lo scenario insediativo (tav. b.4.a) e lo scenario della pianificazione (tavv. b.7.a, b.7.c).

Il PRG introduce per gli aspetti più importanti discipline per meglio tutelare le identità del territorio.

2. Testimonianze archeologiche

Gli interventi che ricadono nelle aree archeologiche sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica al fine di accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

2. Tutela delle testimonianze archeologiche

Gli interventi che ricadono in aree interessate da ritrovamenti archeologici e/o in quelle sottoposte a vincolo archeologico, quali il centro storico di Atri, compreso il sistema ipogeo di Atri e le fonti archeologiche insistenti nei pressi della città storica (individuate graficamente nelle tavole di progetto del PRG D1.a, D1.b e tavolette da D1.c 1 a D1.c 20), come quelli che si identificano con situazioni di natura puntuale (edifici interessati da ritrovamenti archeologici) sono sempre sottoposti ad autorizzazione preventiva della Soprintendenza archeologica.

Inoltre gli interventi da effettuarsi all'interno del Centro Storico di Atri capoluogo che comportano alterazione del piano di calpestio con scavi superiori a cm. 30, come quelle ricadenti nelle aree di attenzione archeologica individuate nella cartografia di progetto del

PRG (tavole D1.a, D1.b e tavolette da D1.c 1 a D1.c 20) che comportano, anch'essi, scavi di oltre 30 cm rispetto al piano di sistemazione esterna del suolo sono, comunque, subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica.

Tutti gli altri interventi ricadenti nelle zone di cui sopra che comportano alterazioni del piano di campagna, sia pubblici che privati, anche se autorizzati con DIA/SCIA/CIL e procedure autorizzative similari, devono essere comunicati alla Soprintendenza Archeologica che, verificata la peculiare condizione topografica o la valenza storica del sito, detterà, ove ritenuto necessario, le opportune cautele o la eventuale necessità di procedere a specifico Nulla Osta.

In ogni caso, tutte le opere pubbliche, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del Dlgs 163/06, sono sottoposte alle specifiche previsioni in materia di archeologia preventiva di cui al comma 4 dell'art. 28 del Codice dei Beni culturali (Dlgs 42/04), nel testo vigente.

Supra (RECEPIMENTO PARERE Soprintendenza archeologica)

3. Edifici di valore storico-documentario

Nelle tavole di PRG sono individuati con apposita campitura gli edifici di valore storico-documentario da sottoporre a restauro e risanamento conservativo.

A prescindere dalla individuazione specifica sono altresì considerati di valore e sottoposti alla disciplina del presente punto gli edifici non alterati, qualora precedenti al 1945.

Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti (comunque leggibili per la presenza della struttura principale e della copertura), o vi siano gravi problemi, per lo stato di labenzza dell'immobile, per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico abilitato. In tale caso potrà essere eseguita la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro fedele ricostruzione nel rispetto di quanto già eventualmente concesso, prescrivendo speciali cautele o modalità esecutive.

Ai fini del presente articolo si applica quanto previsto dall'art. 29, punto 5.

4. Manufatti e aree di interesse storico-documentario

Sono salvaguardati tutti gli arredi o manufatti di interesse storico-documentario quali cippi, monumenti, lapidi storiche, cimiteri per la parte originaria, argini, canali, scoli, alvei abbandonati, giardini storici o di valore storico-documentario, parchi di rilievo paesaggistico, sorgenti, condotte e cunicoli (emersi e sotterranei) funzionali alle fontane storiche.

In particolare sono sottoposte a particolari norme di tutela:

- le **fonti fontane storiche riportate negli elaborati di progetto del PRG, comunque già vincolate ope legis quali manufatti, unitamente alla rete idrica di valenza storica e dei cunicoli, ai sensi dell'ex art. 1, comma 4 della Legge 1089/39 (Dlgs 42/04), attorno alle quali è istituita una fascia di rispetto del raggio di 30 m dove è vietato procedere a qualunque lavoro di impermeabilizzazione dei suoli ad eccezione di interventi volti alla sicurezza e alla riqualificazione;**

Supra (RECEPIMENTO PARERE Soprintendenza archeologica)

- il sistema ipogeo, **inteso nel suo complesso (ovvero come insieme degli spazi sovrastanti le cavità storiche, funzionali alla raccolta e captazione delle acque, con accesso tramite percorso pedonale nei pressi della carreggiata sud di Via Zanibelli, nonché nella predetta accezione del sistema delle sorgenti, condotte e cunicoli (emersi e sotterranei) funzionali alla alimentazione idrica delle fontane storiche,** non dovrà essere interessato in alcun modo da modifiche o alterazioni conseguenti a interventi edilizi soprastanti, che potranno essere eseguiti, se eccedenti il restauro e risanamento conservativo, solo a seguito di relazione geologica che attesti l'assoluta intangibilità del **predetto sistema ipogeo e degli acquiferi.**

Supra (precisazione resasi necessaria per effetto del PARERE SUP anche al fine di non introdurre contrasti con l'art. 4 delle NdA del PPCS)

5. Ambiti di conservazione morfologica e paesaggistica

Il PRG individua, con apposito perimetro, le aree che sono state oggetto di interventi unitari o quelle per cui è necessario conservare il rapporto paesaggistico fra edifici e pertinenze scoperte.

Ambiti di conservazione morfologica

Nel caso di interventi unitari è prevista la conservazione dell'impianto urbanistico principale e delle articolazioni planivolumetriche originarie; l'utilizzo delle possibilità edilizie è subordinato ad uno studio urbanistico che consenta di mantenere leggibile la struttura originaria dell'ambito.

Ambiti di conservazione paesaggistica

Nel caso di ambiti puntuali sparsi, per conservazione si intende il mantenimento alla scala territoriale del rapporto fra masse costruite e spazi liberi nel senso che gli ampliamenti o le nuove costruzioni dovranno essere collocate, salvo evidenti e comprovate impossibilità, all'interno dell'ambito già edificato ed essere in totale assonanza per volumetria, linguaggio architettonico, conservazione delle facciate originarie, mantenimento e riqualificazione delle corti, con le presenze edilizie esistenti, ed inoltre, dovranno risultare appropriate, in esito ad una attenta valutazione degli effetti di tali interventi sulla morfologia del sito (pendenza, esposizione, visuali) e sulla compatibilità con il patrimonio vegetale ed arboreo preesistente nelle aree circostanti.

Art. 26 Sicurezza del territorio

1. Definizione

La sicurezza del territorio (per quanto concerne le frane, gli allagamenti, i dissesti e la vulnerabilità sismica), oltre agli obblighi derivanti dalle specifiche e sovraordinate norme di settore fra cui la L.R. 81/98 istitutiva dell'Autorità di Bacino, il R.D. 523/1904 e il R.D. 3267/1923 istitutivi del vincolo idrogeologico e forestale, è un fattore rilevante per il PRG, da monitorare anche in occasione di interventi edilizi promossi da privati.

Le principali questioni inerenti la sicurezza del territorio da analizzare sono rappresentate nel Quadro conoscitivo, nello scenario geologico e dei rischi naturali, alle tavv. b.6.a, b.6.b, b.6.c, b.6.d, b.6.e, b.6.f, b.6.g e nello scenario delle pianificazione, alle tavv. b.7.a, b.7.b, b.7.c, b.7.e; e nello studio di microzonazione sismica approvato dalla Giunta Comunale in data 19.06.2012, Provvedimento RA/142497DR3 Regione Abruzzo.

2. Obblighi

Quando non altrimenti disciplinato dalle specifiche norme di zona, in tutti i seguenti casi, l'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla esecuzione di alcune prestazioni minime:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti volumetrici maggiori del 25% della Sul esistente di edifici unifamiliari o di edifici con max 3 appartamenti;
- ampliamenti volumetrici maggiori del 15% della Sul complessiva di edifici plurifamiliari con più di 3 appartamenti;
- ristrutturazioni senza cambio d'uso che interessano almeno il 50% della Sul esistente di edifici unifamiliari o di edifici con max 3 appartamenti;
- ristrutturazioni senza cambio d'uso che riguardano almeno il 30% della Sul complessiva di edifici plurifamiliari o che interessano superfici maggiori di 200 m²;
- cambi d'uso superiori al 30% della Sul per edifici unifamiliari o di edifici con max 3 appartamenti o che interessano superfici maggiori di 100 m²;
- cambi d'uso superiori al 30% della Sul complessiva per edifici plurifamiliari o che interessano superfici maggiori di 200 m² con aumento di carico urbanistico.

Ai fini del presente articolo per edificio si intende qualunque tipologia di costruzione.

Oltre al rispetto delle specifiche norme di settore, spetta al privato:

- effettuare la ricognizione delle problematiche inerenti la sicurezza territoriale all'interno della sua proprietà, con la finalità di evidenziare preventivamente le criticità, sia di natura geomorfologica (dissesti in genere, abbassamenti della falda acquifera, scarpate, ecc.), sia antropica (cavità, riporti, ecc.) che possono avere ripercussioni sugli elementi sensibili del territorio quali infrastrutture, viabilità, edifici, ecc.
- prendere atto, limitatamente all'areale su cui insiste l'intervento, dello studio di micro zonazione sismica di livello 1, approvato dalla Giunta Comunale in data 19.06.2012, al fine di acquisire il necessario livello di approfondimento sul comportamento sismico dei terreni.

In tutti i casi di ampliamento della Sul dovrà essere redatta una sintetica relazione, a firma della proprietà, atta a delineare la vulnerabilità sismica degli edifici presenti nella proprietà.

Nel caso di realizzazione di interrati o similari, che comporti sbancamenti del terreno per profondità maggiori di 2,00 m va effettuata una indagine geologica specifica, integrativa, che consenta di escludere il manifestarsi di dissesti, smottamenti, dilavamenti, o altro, che possano pregiudicare la staticità degli elementi sensibili del territorio quali infrastrutture, viabilità, edifici, ecc.

A tal fine è necessaria la predisposizione di una relazione tecnica preliminare alla progettazione, a firma di un professionista abilitato, dalla quale si evinca la tipologia dei rischi in relazione all'intervento, adottando le conseguenti determinazioni.

I vari portatori di interesse, all'atto della redazione dei progetti finalizzati al conseguimento dei titoli abilitativi, devono, attraverso studi geologici, verificare le fasce di rispetto delle scarpate individuate dalla cartografia PAI così come già trasposte, ai soli fini urbanistici, alla scala del PRG. Gli interessati, nell'ipotesi di interferenza con le fasce, possono eventualmente chiederne la modifica secondo le procedure previste dalla Normativa Tecnica Regionale di riferimento. La modifica è necessaria anche per utilizzare, ai fini dell'ammissibilità del progetto, la proposta di trasposizione di scala già effettuata dal PRG.

Art. 27 Impianti e infrastrutture

1. Definizione

Le principali tutele a impianti e infrastrutture sono esemplificate nel Quadro conoscitivo, nello scenario infrastrutturale (tavv. b.5.a, b.5.b).

Le tutele riguardano strade, cimiteri, depuratori, acquedotti, elettrodotti e cabine, emittenti radio, pozzi, discariche; le fasce di rispetto ivi rappresentate sono da considerarsi indicative in quanto vanno considerate le prevalenti normative vigenti al momento dell'intervento da applicarsi con misure reali.

Il PRG evidenzia le principali fasce di rispetto. Tutte le superfici ricomprese nell'ambito delle fasce di rispetto concorrono alla formazione dell'indice di edificabilità.

2. Strade

Nelle tavole di PRG sono evidenziate, parallelamente alle infrastrutture viarie (autostrada e strade provinciali), le fasce di rispetto; nei casi in cui le fasce non siano disegnate, si applicano ai fini della edificabilità le norme del codice della strada.

L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto può essere oggetto di esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi compreso piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati ecc.

Nelle fasce di rispetto sono consentite:

- recinzioni e muri di sostegno realizzati con tecniche naturali (bioingegneria) e con esclusione di calcestruzzo, in conformità alle norme del codice della strada;
- impianti di distribuzione carburante;
- cabine elettriche, impianti e volumi tecnici, limitatamente all'interrato;
- modeste opere di impiantistica di altezza non superiore a 1,50 m;
- rampe di accesso e sistemazioni delle aree private a verde o parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Qualora le fasce di rispetto stradale siano gravate da servitù di metanodotto o simile, le opere di cui sopra possono essere eseguite nella zona urbanistica adiacente, ~~ancorché la specifica norma di zona non lo consenta~~, **previa apposita ed esaustiva verifica dell'ammissibilità dell'opera in relazione alla normativa urbanistica della zona di intervento, alla presenza di vincoli particolari ed alla esatta ed aggiornata condizione dei suoli in ordine alla titolarità della proprietà degli stessi.**

Supra (RECEPIMENTO PARERE SUP

Gli edifici esistenti anche se oggetto di Permesso di costruire in sanatoria presenti nelle fasce di rispetto, possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

All'interno del centro abitato e delle zone previste come edificabili o trasformabili, i progetti pubblici o privati devono porsi l'obiettivo di arricchire le pertinenze stradali con alberature di alto fusto. In particolare occorre attenersi ai seguenti indirizzi:

- in tutte le nuove strade di progetto va prevista l'alberatura con piante di alto fusto da ambo i lati; vanno conservate le caratteristiche di tutti i viali alberati esistenti;
- nelle strade senza alberi vanno progettate alberate stradali (pubbliche o private);
- le strade secondarie e vicinali devono conservare la tipologia di manto stradale esistente, privilegiando, per gli interventi di manutenzione, opere di ingegneria naturalistica senza nuove asfaltature.

3. Cimiteri

Attorno ai cimiteri sono indicate le fasce cimiteriali; all'interno delle fasce, sono consentiti previo parere vincolante dell'Ausl, senza necessità di approvazione da parte del C.C., i seguenti interventi:

- installazione di impianti tecnologici e per le comunicazioni, volumi tecnici, sistemazioni delle aree esterne compresi parcheggi, verde, viabilità. Non è ammessa ogni altra nuova costruzione, anche precaria;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione e i cambi di destinazione d'uso, come disciplinati dalle norme specifiche di zona; gli ampliamenti sono consentiti nella percentuale massima del 10 per cento di Sul riferita all'insieme dei fabbricati appartenenti allo stesso nucleo edilizio, fermi restando i limiti massimi di ampliamento previsti dalle presenti Nda nelle zone specifiche;
- ampliamenti dei cimiteri e relativi parcheggi.

Per attuare trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti i parametri di cui sopra, previa deliberazione del C.C. e parere vincolante dell'ASL, è possibile ridurre la fascia di rispetto fino al limite di 50 m dai cimiteri, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie; in questi casi la fascia di rispetto, esclusivamente per l'ambito di intervento, si intende rettificata senza procedere a variazioni degli strumenti urbanistici.

4. Discarica

All'interno della fascia di rispetto della discarica non sono consentite nuove costruzioni e ampliamenti degli edifici e manufatti esistenti.

Titolo 7 **Attuazioni e procedure**

Art. 28 Piani attuativi, Piani di recupero, Accordi di Programma

1. Definizione

Sono i Piani di recupero e gli altri Piani attuativi con convenzioni già stipulate o in corso di stipula. Ai fini del presente articolo sono tali anche tutti i piani attuativi in corso di approvazione.

2. Interventi, destinazioni d'uso e prestazioni

Fino a 10 anni dalla stipula della convenzione dei Piani attuativi o dall'approvazione dei Piani di recupero valgono le norme già approvate con l'obbligo di raggiungere per le edificazioni puntuali i livelli prestazionali minimi di cui al Titolo 5.

Scaduti i 10 anni dalla stipula, dopo aver effettuato la cessione al Comune delle aree pubbliche, senza necessità di procedere ad adeguamenti cartografici, l'intera area rientra integralmente nelle regole della specifica zona di PRG. Nell'ipotesi di mancata attuazione di alcuni lotti edificabili gli stessi possono essere completati anche in attuazione della normativa del Piano attuativo scaduto, fermo restando il rispetto delle prestazioni di cui al Titolo V, qualora non siano già state assolte dal Piano.

Qualora scaduti i 10 anni dalla stipula non siano state completate le aree pubbliche è necessario procedere alla stesura di una nuova convenzione per i Piani attuativi o di una nuova approvazione per Piani di recupero; in assenza di tali procedure gli interventi ammessi non potranno eccedere la manutenzione straordinaria.

3. Incentivi

Nei Piani Attuativi con convenzioni già stipulate o nei piani di recupero, anche se scaduti, per favorire un diverso disegno urbano ispirato agli obiettivi di sicurezza, sostenibilità e identità o per rimodellare le aree pubbliche per acquisirle al patrimonio comunale anche con fini di edificabilità, fermo restando il rispetto dello standard minimo di Legge previsto dal D.M. n. 1444/68 e il rispetto delle prestazioni minime di cui al Titolo 5, è consentita una variante alla lottizzazione, in accordo con il Comune, per aderire ad una soluzione urbanistica più vantaggiosa per il privato con contestuale miglioramento qualitativo delle aree pubbliche, nel rispetto delle seguenti casistiche:

a. lottizzazione residenziale => aumento del 10% della Sul prevista dal Piano attuativo.

b. lottizzazione produttiva => previsione di funzioni residenziali e miste.

Nel rispetto delle finalità di cui sopra, la richiesta di rimodulazione alla Lottizzazione ed alla convenzione stipulata può essere proposta dall'Ente, dai proprietari di tutte le aree ed anche dal solo proprietario delle superfici da cedere gratuitamente al Comune. In ogni caso, l'iniziativa dovrà essere notificata a tutti gli interessati (proprietari dei lotti e delle aree di lottizzazione) e sarà ritenuta ammissibile se nessuno manifesta opposizione.

4. Accordi di Programma

Sono individuate con apposita simbologia le aree che, per la particolare collocazione nell'ambito urbano, necessitano di uno specifico Accordo di Programma nel rispetto degli obiettivi di qualità di cui al Titolo 5 e dei limiti alle attività di trasformazione di cui al Titolo 6.

In assenza di tale accordo, da attuarsi ai sensi dell'apposito regolamento vigente, l'area è da considerarsi inedificabile.

Art. 29 Modalità di attuazione del Piano

1. Attuazione del PRG

Il PRG è attuato a mezzo degli strumenti individuati e definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Gli interventi, previsti e disciplinati dalle schede progetto, che non richiedano il ricorso a un piano attuativo, sono attuati a mezzo di Permesso di costruire.

Previa delimitazione da parte del Consiglio Comunale di zone di recupero, sarà possibile predisporre su tali zone i conseguenti Piani di Recupero pubblici o privati.

2. Schema di inquadramento operativo

Ferme restando le previsioni espressamente indicate come vincolanti, le schede progetto possono essere soggette a Schema di Inquadramento Operativo (SIO).

Il SIO, previa la valutazione degli aspetti ambientali, delinea il sistema delle urbanizzazioni a rete, la dislocazione degli spazi pubblici, le linee guida del disegno urbano e degli elementi qualitativi del progetto, nonché l'eventuale suddivisione in più sub-comparti autonomi per un'attuazione a stralci.

Il SIO viene predisposto dall'organo comunale competente d'ufficio o su proposta di almeno uno dei proprietari, i quali hanno facoltà di presentare a tal fine elaborati grafici illustrativi della proposta stessa.

In mancanza dell'assenso espresso da tutti i proprietari il Comune notifica agli altri la proposta di SIO, con invito a presentare memorie e documenti entro il termine di 30 giorni; raccolti gli elementi istruttori necessari, la Giunta Comunale, previo parere della Commissione per la qualità, tenendo motivatamente conto delle deduzioni e documenti dei soggetti interventori, può approvare la nuova scheda urbanistica unitamente allo schema di convenzione da stipulare per il primo stralcio attuativo.

3. Distribuzione delle potenzialità edificatorie

Negli ambiti territoriali disciplinati da schede progetto, la potenzialità edificatoria massima, ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree, s'intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro definito dalla scheda, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio

stradale o ad altro demanio pubblico nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali - anche se campite dal PRG come aree edificabili - non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

4. Rimodulazione di aree pubbliche acquisite con precedenti Piani attuativi

Per favorire l'attuazione del PRG è sempre facoltà del Comune procedere ad un ridisegno delle aree pubbliche con la finalità di migliorare la qualità degli spazi pubblici e di riservare aree eccedenti lo standard minimo prescritto dal D.M. n. 1444/68 anche a fini di edificabilità.

5. Categorie di intervento presuntive

Fermo restando il rispetto dei parametri di zona e delle prestazioni, quando le presenti norme indicano una categoria di intervento riferita agli edifici esistenti, questa si intende presuntiva.

Qualora, dalle analisi storico/critiche, venga documentato che l'edificio o parte di esso non possieda le caratteristiche proprie della classificazione presuntiva di PRG, su conforme parere dell'UTC e della Commissione per la qualità, possono essere ammessi interventi anche di ristrutturazione e ampliamento, se consentiti dalle norme di zona, nel rispetto delle eventuali parti di valore documentario, ai fini di una razionale fruibilità dell'edificio.

A tal fine è richiesta una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione tipologica e stratificazione storica e all'esame dettagliato dei materiali costitutivi dell'edificio unitamente ad un approfondito studio di vulnerabilità sismica

6. Accertamento delle caratteristiche di edificio di valore

Al fine di accedere alle possibilità funzionali di cui all'art. 12 punto 5.d e 6.b relativamente alla destinazione residenziale di costruzioni di valore, successivamente all'approvazione del PRG può essere effettuato l'accertamento delle caratteristiche degli edifici di valore eventualmente non individuati dal PRG, previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi storico critica contenente ogni utile elemento tipologico, filologico, storico del contesto culturale ed ambientale oltre che di vulnerabilità sismica e di indagine comparativa con analoghe situazioni edificatorie.

L'individuazione dell'immobile come edificio di valore viene effettuata dall'UTC su conforme parere della Commissione per la qualità.

7. Accertamento delle caratteristiche di edificio incompatibile

Oltre alla individuazione con apposita campitura degli insediamenti incompatibili effettuata nel PRG, sarà possibile, successivamente alla approvazione, effettuare l'accertamento delle caratteristiche di edificio incompatibile, previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi atta a rilevare: la totale estraneità tipologica al contesto culturale e ambientale, l'abbandono e la dismissione funzionale, la incongruità dei materiali e delle finiture, la alterazione di visuali paesaggistiche.

L'individuazione dell'immobile come edificio incompatibile viene effettuata dall'UTC su conforme parere della Commissione per la qualità.

Analogamente, al fine di riutilizzare il patrimonio edilizio non più funzionale ad attività agrituristiche o a residenze agricole, gli edifici esistenti, destinati a tali usi, alla data di adozione del presente PRG, se non sono annoverabili tra le fattispecie di cui all'art.12 punti 5 e 6, all'art. 4 punto 3 e sempreché non beneficino del sistema degli incentivi di cui all'art 30 punto 2, possono essere oggetto di modifica d'uso.

I proprietari, previa presentazione di una documentata analisi atta a rilevare la sopravvenuta non funzionalità dell'immobile agli usi compatibili con le zone rurali, possono chiedere al Consiglio Comunale l'assenso all'esecuzione di interventi di ristrutturazione con modifiche d'uso (anche per attività di servizio quali ristoranti, bar e simili) applicando la procedura e le modalità previste dal PTP all'art. 24 punto 12, primo e secondo capoverso, fermo restando il limite di una unità immobiliare residenziale e il rispetto di ogni altra modalità costruttiva di cui all'art 12 punto 2.

Art. 30 Perequazione e incentivi

1. Perequazione (formazione di Sul)

In ragione di strategie territoriali puntuali volte al raggiungimento degli obiettivi di qualità, il PRG, per agevolare la realizzazione, riconosce ad alcune situazioni una piccola capacità edificatoria da utilizzare all'interno del sistema di incentivi di cui al comma successivo. La stessa capacità edificatoria può essere utilizzata all'interno di aree edificabili di proprietà comunale.

Acquisizioni	- Aree da acquisire al patrimonio pubblico:	0,15 m ² di Sul ogni m ² di area ceduta al Comune
Realizzazione reti ecologiche	- Aree private disponibili per la realizzazione di reti ecologiche:	0,04 m ² di Sul ogni m ² di rete ecologica realizzata
	- Aree private all'interno delle zone agricole di rispetto degli insediamenti da migliorare con i progetti di verde privato di cui: all'art. 23 punto 1c:	0,02 m ² di Sul ogni m ² di area sottoposta a miglioramento

Prestazioni sicurezza e sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - Lavori funzionali agli obiettivi di qualità di cui al Titolo 5 (quando non interessate da prestazioni obbligatorie per interventi edilizi): <ul style="list-style-type: none"> • art. 22 punto 2a, 2b, 2c (trattenimento acqua, riuso acqua, sicurezza pertinenze stradali) e punto 3b (indice di piantumazione) in ambito urbano: 0,02 m² di Sul per ogni m² di Sf (minimo 2 prestazioni) • art. 23 punto 1a (trattenimento acqua e indice di piantumazione) e 1b (sicurezza pertinenze stradali) in ambito rurale: 0,02 m² di Sul per ogni m² di Sf pertinenziale all'edificio (minimo 2 prestazioni) 	
Riqualificazione del paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> - Edifici incompatibili da demolire di cui all'art. 12 punto 5e e 6d individuati dal PRG con sistemazione dell'area: 0,08 m² di Sul da realizzare a distanza ogni m² Sul esistente - Edifici incompatibili da demolire individuati ai sensi dell'art. 29.7 con sistemazione dell'area: 0,05 m² di Sul da realizzare a distanza ogni m² Sul esistente 	

2. Incentivi (atterraggio di Sul)

Gli incentivi che seguono sono volti a incentivare la sicurezza del territorio, la sostenibilità ambientale, l'identità e qualità del paesaggio.

Zona	Incentivo	Regola da rispettare
Art. 7 Ambiti misti consolidati	Possibilità di chiudere balconi, logge portici con progetti puntuali di elevata qualità	Oltre il 30% della Sul della unità immobiliare. Prestazione art. 22 p.to 3b maggiorata del 20%
Art. 8 p.to 3 Aree produttive in ambito urbano	Aumento di Sul commerciale dal 20% al 50%	Acquisizione di Sul equivalente
Art. 8 p.to 5 Aree dismesse	Intervento dal 70% al 100% della Sf	Acquisizione di Sul equivalente
Art. 10 Verde privato	Aumento di Sul dal 10% al 20%	Acquisizione di Sul equivalente
Art. 12 p.to 3.1, art. 12 p.to 4.1, art. 13 Nuove abitazioni	La Sul è incrementata di 10 m ² /ha, nel solo caso in cui l'accesso al piano interrato non avvenga dall'esterno	Acquisizione di Sul equivalente
Art. 12 p.to 3.2, 4.2, art. 13 Nuovi servizi agricoli	La Sul è incrementata di 10 m ² /ha	Acquisizione di Sul equivalente
Art. 12 p.to 3.4, 4.3, art. 13 Serre con strutture fisse	La Sul è incrementata di 50 m ² /ha	Acquisizione di Sul equivalente
Art. 12 p.to 5a e 5c, art. 13	Per il punto 5a l'ampliamento della Sul abitativa è incrementato da 50 a 100 m ² e per il punto 5c l'utilizzo abitativo può interessare fino a 150 m ²	Acquisizione di Sul equivalente
Art. 12 p.to 6a, 6b, 6c, art. 13		
a) case già trasformate a servizi	Utilizzo di Sul fino a 150 m ² all'interno del volume esistente	Acquisizione di Sul
b) edifici già destinati a residenza di valore storico o documentario	Utilizzo della Sul a residenza fino al 100%	Acquisizione di Sul
c) Edifici diversi da quelli di cui ai p. ti a) e b)	Il 50% della Sul interna può essere destinata ad abitazione fino ad una max di 450 m ³ e 1 sola unità abitativa	Acquisizione di Sul
Art. 16 Agglomerati extraurbani residenziali	Maggiorazione del 20% della Sul ammessa, nel solo caso in cui l'accesso al piano interrato non avvenga dall'esterno con scivolo	Acquisizione di Sul e intervento in bioedilizia

Art. 17 Nuclei rurali consolidati	Maggiorazione del 50% della Sul ammessa nel caso in cui l'accesso al piano interrato non avvenga dall'esterno con scivolo ovvero qualora le prestazioni di qualità di cui all'art.23 siano aumentate del 30% .	Acquisizione di Sul e intervento in bioedilizia
Art. 12, art. 13, art. 14, art. 15	All'interno delle costruzioni residenziali esistenti e nei relativi servizi pertinenziali, è possibile utilizzare l'intera Sul per agriturismo, turismo rurale, foresteria, ricettività agricola e servizi inerenti	Rispetto prestazioni art. 23 e intervento in bioedilizia
Art. 18 p.to 5 Attività produttive	Commercio al dettaglio fino al 30% della Sul ammessa	Acquisizione di Sul per l'incentivo e intervento in bioedilizia
Art. 12 p.to 5e Art. 12 p.to 6d Art. 29.7	Possibilità di mantenere la Sul pari a 0,15 m ² / m ² in sito con un massimo di 267 mq per funzioni di turismo rurale	Costruzione in adiacenza ad edifici esistenti nelle vicinanze e comunque a distanza non inferiore dagli stessi oltre i 30 m e accorpamento paesaggistico con inserimento nel verde
Art. 28 Piani attuativi, Piani di Recupero, Accordi di programma	Aumento di Sul dal 10% al 15%	Acquisizione di Sul equivalente

3. Accesso al sistema degli incentivi

Il sistema degli incentivi di cui al comma precedente presuppone un contratto di trasferimento del diritto edificatorio da trasciversi ai sensi dell'art. 2423 n. 2 del codice civile tra il soggetto che assume l'obbligazione nei confronti del Comune di eseguire la prestazione richiesta e il soggetto che cede il relativo diritto edificatorio. La garanzia di effettiva realizzazione della prestazione e del suo mantenimento nel tempo costituisce condizione per l'ottenimento dell'incentivo. A questo scopo tra il Comune e il soggetto interveniente si stipula una convenzione, che assicuri l'esecuzione della prestazione contestualmente alla realizzazione dell'intervento privato anche attraverso le necessarie garanzie finanziarie.

Art. 31 Norme finali

In sede attuativa gli azionamenti e le perimetrazioni indicati nelle tavole di progetto vanno intesi tenendo conto della reale conformazione della proprietà e della sede fisica degli elementi presenti sul territorio.

L'esistenza delle costruzioni e delle destinazioni d'uso alla data di adozione del presente PRG (o di altre date indicate nelle presenti norme) deve risultare da atti/documenti. Per i fabbricati in contrasto con il PRG purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, ivi compreso quelli sottoposti a sanatoria edilizia speciale, sono ammessi tutti gli interventi di cui alle presenti norme.

Su tutto il territorio comunale sono ammesse deroghe al PRG previo nulla osta del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione sovraordinata vigente.