



CITTA' DI ALBA ADRIATICA PROVINCIA DI TERAMO

ADOZIONE DELIBERA DI C.C. N. 75 DEL 21.12.2019

OSSERVAZIONI DELIBERA DI C.C. N. 6 DEL 20.02.2021

APPROVAZIONE DELIBERA DI C.C. N. 34 DEL 29.06.2021

PUBBLICAZIONE B.U.R. A. ORDINARIO N. 35 DEL 15/09/2021

Approvazione Consiglio Comunale: delib. n. 30 del 04/06/2004

Approvazione C.C. Modifica art. 13.42 : delib. N. 9 del 25/07/2007

Approvazione C.C. Modifica art. 33: delib. n. 29 del 21/05/2010

Approvazione C.C. Modifica art. 36: delib. n. 31 del 21/05/2010

Approvazione C.C. Modifica art. 36 delib. n. 49 del 30/11/2011

Adozione Consiglio Comunale: delib. n. 4 del 10/03/2015

INDICE

ART.

DESCRIZIONE

TITOLO I - DISCIPLINA EDILIZIA

CAPO I - GENERALITÀ

- 1 Ambito di Applicazione
- 2 Destinazione d'uso degli edifici

TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

CAPO I – PARAMETRI URBANISTICI

- 3 Parametri Urbanistici.

CAPO II – PARAMETRI EDILIZI

- 4 Sagoma
- 5 Superfici
- 6 Altezze
- 7 Distanze
- 8 Volumi
- 9 Parcheggi
- 10 Permeabilità dei suoli

CAPO III – ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- 11 Disposizioni generali
- 12 Zona A – Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione
 - A- Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti;
 - B- Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana
- 13 Zona B1 - Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero
- 14 Zona B2 - Comparti unitari di ristrutturazione edilizia ed urbanistica
- 15 Zona B3 - Lottizzazioni autorizzate e non ancora attuate
- 16 Zona C1 - Interventi di nuovo impianto urbano
- 17 Criteri d'intervento per gli insediamenti di nuovo impianto urbano
- 18 Interventi per destinazioni pubbliche ed usi collettivi all'interno degli insediamenti di nuovo impianto
- 19 Interventi per destinazioni pubbliche ed usi collettivi all'esterno degli insediamenti di nuovo impianto
- 20 Zona C3 - Aree destinate all'edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P.)
- 21 Zona D1 - Insediamenti artigianali e per la piccola industria
- 22 Zona D2 - Insediamenti artigianali e commerciali compatibili con la residenza
- 23 Zona D3 - Insediamenti commerciali
- 24 Parametri di insediabilità urbanistica degli esercizi commerciali di medie e grandi strutture

- 25 [Zona D4 - Strutture ricettive](#)
- 26 [Zona D5 - Camping](#)
- 27 [Zona E - Agricola](#)
- 28 [Zone agricole sottoposte a tutela dal piano regionale paesistico \(P.R.P.\)](#)
- 29 [Zona F1 - Attrezzature d'interesse generale](#)
- 30 [Zona F2 – Strutture per lo sport e il tempo libero](#)
- 31 [Zona F3 – Verde pubblico e attrezzature sportive](#)
- 32 [Zona F4 - Attrezzature scolastiche](#)
- 33 [Zona F5 - Sistema della mobilità, viabilità, spazi di sosta e parcheggi](#)
- 34 [Zona F6 - Strutture pubbliche o attrezzature private di uso pubblico](#)
- 35 [Zona F7 - Verde privato vincolato](#)
- 36 [Zona G1 - Arenile demaniale marittimo](#)
- 37 [Zona G2 - Rispetto ferroviario](#)
- 38 [Zona G3 - Rispetto stradale](#)
- 39 [Zona G4 - Rispetto cimiteriale](#)
- 40 [Zona G5 - Distribuzione di carburanti](#)
- 41 [Aree cedute al comune](#)
- 42 [Vincoli conservativi](#)
- 43 [Edifici esistenti in contrasto con le definizioni grafiche di zona](#)
- 44 [Norme di salvaguardia](#)
[Allegato "1" Schema di Convenzione](#)
[Allegato "2" Figure da n. 1 a n. 19B](#)

TITOLO I – DISCIPLINA EDILIZIA

CAPO I – GENERALITÀ

art. 1

Ambito di Applicazione

[1.1] Le presenti norme disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale, ferme restando le disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (disposizioni nazionali e regionali) e precisamente:

A.	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
	Legge regionale Abruzzo del 12 aprile 1983 N. 83 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo)
	A.1 Edilizia residenziale
	Legge regionale Abruzzo del 19 agosto 2009 n. 16 (Intervento regionale a sostegno del settore edilizio)
	Legge regionale Abruzzo del 26 aprile 2004 n. 15 (art. 85 – recupero dei sottotetti)
	A.2 Edilizia non residenziale
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n.133)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto- legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
	DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99

	<p>DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)</p>
B.	<p>REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</p>
	<p>B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini</p>
	<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).</p>
	<p>CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907</p>
	<p>D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.</p>
	<p>LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies</p>
	<p>LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)</p>
	<p>B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)</p>
	<p>B.2.1 Fasce di rispetto stradali</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28</p>
	<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)</p>
	<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.</p>
	<p>B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)</p>

	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60</p>
<p>B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi</p>	
	<p>REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715</p>
<p>B.2.4 Rispetto cimiteriale</p>	
	<p>REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166</p>
	<p>DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57</p>
<p>B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)</p>	
	<p>REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)</p>
<p>B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)</p>	
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163</p>
<p>B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori</p>	
	<p>DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4</p>
<p>B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</p>	
	<p>LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)</p>

	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)</p>
	<p><u>Legge regionale Abruzzo del 13 dicembre 2004 n. 45 e successive integrazioni con L.R. n. 11 del 3.3.2005</u> (Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico)</p>
<p>B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti</p>	
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)</p>
	<p>B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo</p>
	<p>REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55</p>
<p>B.3 Servitù militare</p>	
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)</p>

	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)</p>
	<p>DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)</p>
	<p>B.4 Accessi stradali</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)</p>
	<p>B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)</p>
	<p>B.6 Siti contaminate</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997,</p>
C.	<p>VINCOLI E TUTELE</p>
	<p>C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I</p>
	<p>C.2 Beni paesaggistici</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)</p>

	DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
	C.3 Vincolo idrogeologico
	REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)
	REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
	C.4 Vincolo idraulico
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
	REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)
	DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
	C.5 Aree naturali protette
	LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
	C.6 Siti della Rete Natura 2000
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
	C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
D.	NORMATIVA TECNICA
	D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

		REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII
	D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica	
		ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (<i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i>) Allegato A (<i>classificazione sismica dei comuni italiani</i>) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
		DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) D.M. 17 gennaio 2018 che sostituisce, a decorrere dal 22 marzo 2018, quelle approvate con il D.M. 14 gennaio 2008, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 1, comma 1, e 3, comma 1, del medesimo D.M. 17 gennaio 2018. Vedi, anche, la Dir. Stato 9 febbraio 2011 e il D.M. 28 febbraio 2017, n. 58. Per l'approvazione delle Appendici nazionali recanti i parametri tecnici per l'applicazione degli Eurocodici, vedi il D.M. 31 luglio 2012.
		CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985)
	D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

	<ul style="list-style-type: none"> • Il D.M. 14/01/2008 e la Circolare 02/02/2009 N. 617 - "<i>Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni</i>"; • La L. 64/74 e L. 1086/71; • L' O.P.C.M. n. 3274/2003 (<i>Individuazione delle zone sismiche, ai sensi dell'art. 93, 1g</i>) del D.L. 112/1998); • La D.G.R. n. 438 del 29/03/2005 - "<i>Indirizzi generali e disposizioni di attuazione dell'OPCM 3274 del 20/03/2003</i>"; • La L.R. 138/96 (<i>fino al 15/03/2016</i>); • La L.R. 11/08/2011, n. 28 e ss.mm.ii. - "<i>Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche</i>"; • Il "<i>Regolamento attuativo della legge regionale 11 agosto 2011, n. 28</i>" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 05/08/2015 n. 3/REG e pubblicato sul BURA n. 30 del 19/08/2015; • La D.G.R. n. 89 del 16/02/2016 - "<i>Attuazione L.R. n. 28 del 11/08/2011 e Regolamento n. 3/2015: Approvazione modulistica unificata per istanza e relazione sintetica</i>". • Legge regionale Abruzzo 11 agosto 2011, n. 28 (Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche) • -Tabella A • -Tabella B • https://www.regione.abruzzo.it/system/files/urbanistica-territorio/genio-civile/autorizzazione-sismica/TAB_B_NON_Soggette.it
	D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
	LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
	LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo
	DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n. 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	D.5 Sicurezza degli impianti
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)</p>
		<p>Legge regionale Abruzzo 3 novembre 1987, n. 71 (Disciplina per la installazione degli impianti elettrici ed elettronici), in particolare artt. 6 e 8</p>
D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni		
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)</p>
D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto		
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256</p>

	DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici	
	DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)
	Legge regionale Abruzzo 4 luglio 2015, n. 18 (Disposizioni regionali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici)
D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
	LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
	Legge regionale Abruzzo 17 luglio 2007, n. 23 (Disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico nell'ambiente esterno e nell'ambiente abitativo)
D.10 Produzione di materiali da scavo	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 giugno 2017, n. 120 (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni,
	DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
	DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.

	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
	Legge regionale Abruzzo 19 dicembre 2007, n. 45 "Norme per la gestione integrata dei rifiuti" e s.m.i.
D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
D.12 Prevenzione inquinamento luminoso	
	Legge regionale Abruzzo 3 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico)
E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI	
E.1 Strutture commerciali	
	Legge regionale Abruzzo 16 luglio 2008, n. 11 (Nuove norme in materia di commercio)
	Legge regionale Abruzzo 29 ottobre 2013, n. 40 (Disposizioni per la prevenzione della diffusione dei fenomeni di dipendenza dal gioco)
E.2 Strutture ricettive	
	Legge regionale Abruzzo 28 aprile 1995, n. 75 (Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere)
	Legge regionale Abruzzo 28 aprile 2000, n. 78 (Disciplina dell'esercizio saltuario di alloggio e prima colazione - Bed & Breakfast)
E.3 Strutture per l'agriturismo	
	LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
	LEGGE regionale Abruzzo 31 luglio 2012, n. 38 (Disciplina delle attività agrituristiche in Abruzzo)
E.4 Impianti di distribuzione del carburante	
	LEGGE regionale Abruzzo 16 ottobre 2009, n. 20 - Modifiche alla L.R. 16 febbraio 2005, n. 10 (Norme di indirizzo programmatico regionale di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva carburanti)
E.5 Sale cinematografiche	
E.6 Scuole e servizi educativi	
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
E.7 Associazioni di promozione sociale	
	Legge 7 dicembre 2000, n. 383 "Disciplina delle associazioni di promozione sociale" - Art. 32. (Strutture per lo svolgimento delle attività sociali)
E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande	

	DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
	REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
	ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
E.9 Impianti sportive	
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impianistica sportiva)
	DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
E.10 Strutture Termali	
E.11 Strutture Sanitarie	
	DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
	Legge regionale Abruzzo 31 luglio 2007, n. 32 (Norme regionali in materia di autorizzazione, accreditamento istituzionale e accordi contrattuali delle strutture sanitarie e sociosanitarie pubbliche e private)
E.12 Strutture veterinarie	
	Legge regionale Abruzzo 18 dicembre 2013, n. 47 (Norme sul controllo del randagismo, anagrafe canina e protezione degli animali da affezione)
	Deliberazione della Giunta Regionale 30/07/2007 N° 750 "Requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi minimi richiesti per l'erogazione delle prestazioni veterinarie da parte di strutture pubbliche e private"



art. 2 Destinazione d'uso degli edifici

[2.1] Per le varie parti di territorio disciplinate dal presente PRG sono indicate le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree.

[2.2] La presente normativa precisa le destinazioni facoltative, le destinazioni obbligatorie e quelle escluse.

[2.3] Salva specifica indicazione per la singola zona, fundamentalmente le destinazioni d'uso previste sono:

a) nell'ambito della struttura urbana (compresa la Zona B):

- abitazioni;
- sedi di società, banche ed istituti;
- uffici privati e studi professionali;
- esercizi commerciali e paracommerciali all'ingrosso con superficie totale non superiore a mq. 400;
- esercizi commerciali di vicinato e paracommerciali al minuto quali negozi, esposizioni, bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie, farmacie, ecc.;
- botteghe artigiane come lavanderie, parrucchierie, barberie, sartorie, scuole guida, ecc., e, previo nulla osta preventivo della ASL una volta verificato l'impatto ambientale ed acustico, botteghe per attività artigianali di servizio non moleste; in ogni caso è escluso l'insediamento di fabbri, falegnamerie, fustellifici, borsettifici, lavorazioni di marmi e simili, autocarrozzerie, officine meccaniche, autolavaggi, autodemolizioni, lavanderie industriali, ecc.;
- attività amministrative di servizio (agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e d'affari, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ostelli, residences, ecc.);
- sedi di mezzi di comunicazione (come stampa, radio, televisione, ecc.);
- servizi pubblici d'interesse urbano (come mercati, autotrasporti, energia elettrica, ecc.);
- servizi privati d'interesse pubblico (scuole, case di cura, impianti sportivi, ecc.);
- edifici complessi destinati a servizi vari d'interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino, stazioni ferroviarie, autostazioni, impianti tecnologici, ecc.;
- edifici ed attrezzature pubbliche o private per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero e lo sport (con l'esclusione di discoteche, dancing e balere).

b) fuori della struttura urbana:

- impianti artigianali;
- impianti industriali;
- aree ed edifici a destinazione produttiva ricadenti in zona agricola;
- esercizi commerciali;
- esercizi commerciali all'ingrosso con superficie complessiva superiore a mq. 400;
- impianti sportivi per competizioni.



TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 3 - Parametri urbanistici.

I parametri urbanistici sono definiti come dal prospetto che segue:

	PARAMETRO	DESCRIZIONE
1	<i>Superficie territoriale</i> - St	<i>Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprendente la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.</i>
2	<i>Superficie fondiaria</i> - Sf	<i>Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.</i> <i>Alla superficie come sopra definita viene detratta anche la superficie occupata da spazi già di uso pubblico anche se non acquisiti al pubblico demanio con atti pubblici.</i> <i>In tutti i casi, la superficie del lotto non potrà mai essere superiore a quella risultante catastalmente.</i> <i>Qualora le aree (costituite da uno o più mappali contigui) situate all'interno della struttura urbana destinate dal PRG a viabilità e parcheggi pubblici, non già di uso pubblico, vengano cedute gratuitamente al Comune, esse possono essere computate per un mezzo nella determinazione della superficie edificabile (SE) e della superficie coperta (Sc), tenendo conto degli indici attribuiti al lotto cedente. Nel caso di edificazione su lotti liberi, ad esclusione di quanto previsto al punto "c" del comma [11.1] delle N.T.A., tale possibilità può essere applicata, altresì, alla viabilità ed ai parcheggi di uso pubblico non ancora acquisiti al pubblico demanio con regolari atti pubblici e sempreché:</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>non siano stati mai computati a fini edificatori;</i> ▪ <i>non siano stati oggetto di atti unilaterali d'obbligo di cessione gratuita al Comune a fronte di rilascio di Concessioni e/o Licenze Edilizie.</i> <i>Fatte salve le opere pubbliche, non possono essere computate come superfici fondiarie per eventuale altra edificazione tutte le aree cedute gratuitamente al Comune con atti pubblici o promessi in cessione con atti unilaterali per tutti gli interventi pregressi (come risultante dalla Tav. B/1 del P.R.G.).</i>
3	<i>Indice edificabilità territoriale</i> - It	<i>di</i> <i>Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.</i>
4	<i>Indice edificabilità fondiaria</i> - If	<i>di</i> <i>Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.</i>
5	<i>Indice utilizzazione territoriale - Ut</i>	<i>di</i> <i>L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime la superficie edificabile massima realizzabile (Se) per ogni mq di superficie territoriale (St) (mq/mq) ed è pari a 1/3 del It.</i>
6	<i>Indice utilizzazione fondiaria</i> - Uf	<i>di</i> <i>Esprime la massima superficie edificabile dell'edificio (Se - espressa in mq) per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).</i>
	<i>Indice di copertura</i> - Ic	<i>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.</i>

7	Carico urbanistico - Cu	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
8	Allineamento	E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione con intervento diretto o attraverso strumenti attuativi all'interno del perimetro urbano. Nel caso di in un tratto di strada, compreso tra due consecutive intersezioni di strade pubbliche o uso pubblico, l'edificazione ha raggiunto il 50% da valutare attraverso la sommatoria dei confini fronte strada dei singoli lotti, l'allineamento è dato dalla linea congiungente i due fabbricati più sporgenti posti a destra e a sinistra del fabbricato da costruirsi (Figure 18-19-19A-19B)
9	Zona	Parte del territorio definita dal piano urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano stesso, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione e prescrizioni.
12	Unità edilizia:	Unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini.
13	Unità immobiliare:	Entità edilizia con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle proprie funzioni (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).
14	Alloggio:	Per alloggio si intende l'unità minima residenziale, luogo di dimora stabile o temporanea, composta dall'insieme di vani utili e accessori compresi in un fabbricato e funzionalmente connessi.
17	Destinazione d'uso:	complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dall'atto concessorio, in assenza o in indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
	Urbanizzazione primaria - (U1)	L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che rendono idonei i suoli all'utilizzazione edificatoria. Essi sono: - Strade residenziali: le strade, che devono essere idonee al transito veicolare, al servizio, interno e per l'allacciamento alla viabilità principale, dei lotti edificabili; - Spazi per la sosta e per il parcheggio: spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, al servizio e in rapporto alle caratteristiche dei singoli insediamenti; - Rete della fognatura: rete costituita da tutti i manufatti adibiti alla raccolta e allo scorrimento delle acque nere e meteoriche fino all'allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana, nonché degli impianti di depurazione o di primo trattamento relativi; - Rete dell'acquedotto: rete costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie; - Rete dell'energia elettrica e del gas: rete costituita dagli impianti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi produttivi e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana; - Pubblica illuminazione: rete costituita dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico; Spazi di verde attrezzato: spazi, in prossimità e al servizio delle abitazioni, mantenute a verde con alberature, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco e il riposo.
18	Urbanizzazione secondaria: (U2)	L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile della comunità. Essi sono le seguenti attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico, di livello comunale, previste dall'art. 4 della Legge 29.9.1964, n. 847, integrato

		<p>con l'art. 44 della legge 22.10.1971, n. 865, nonché dagli art. 3 e 5 del DM 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; - attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e per attività collettive; - aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport.
19	<p>Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria</p> <p>- SU1</p>	<p>È la superficie da destinare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme del vigente PRG</p>
20	<p>Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria</p> <p>- SU2</p>	<p>È la superficie da destinare per le opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme del vigente PRG</p>
23	<p>Verde pubblico</p> <p>- VP</p>	<p>Porzioni del territorio comunale, commisurate al numero degli abitanti, che lo strumento urbanistico sottrae all'edificazione, in quanto destinate all'uso collettivo</p>

CAPO II - PARAMETRI EDILIZI

Art. 4 - Sagoma.

	PARAMETRO	DESCRIZIONE
	Sagoma	<p>Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</p>
4	<p>SO</p> <p>(Superficie Occupata)</p>	<p>È la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (muraure perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). La Superficie Occupata (SO) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).</p>
5	<p>Si</p> <p>(Superficie d'inviluppo)</p>	<p>È la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La Superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.</p>
6	<p>Ai</p> <p>(Area insediabile)</p>	<p>È l'area risultante dalla Superficie d'inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.</p>
7	<p>Np</p> <p>(Numero dei piani)</p>	<p>È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (Sl).</p>

8	Tolleranza	<i>E' lo scostamento fra misure lineari di un'opera indicate nel progetto assentito e le misure lineari delle opere eseguite, la cui ammissibilità è regolata in apposito articolo del presente regolamento.</i>
---	------------	--

Art. 5 - Superfici.

	SUPERFICI	DESCRIZIONE
1	Superficie coperta - Sc	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
2	Superficie lorda - Sl	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
3	Superficie edificabile - Se	<p>È la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti).</p> <p>Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo il 30% del perimetro dell'ingombro in pianta del pavimento deve essere aperto), anche se coperti, quali: <ul style="list-style-type: none"> a) porticati a piano terra, entro il limite di superficie del 20% della Superficie Occupata (SO) dall'edificio a cui appartengono; b) logge, balconi chiusi almeno su due lati, entro il limite di superficie del 30% della Superficie Occupata (SO) del piano di riferimento". - "gli incassi" dei balconi nella sagoma del fabbricato aventi una profondità non superiore a m.2,50; - i locali interrati, anche se parzialmente, purchè l'altezza della quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo per più di ml. 0,90 (l'altezza è misurata dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta all'estradosso del solaio di copertura finito) destinati esclusivamente ad autorimesse o garages o locali per impianti tecnici/tecnologici o ripostigli e cantine, anche se di altezza superiore a metri 2,40"; - i locali seminterrati, purché di altezza non superiore a metri 2,40 (eventuali riduzioni di altezze maggiori a metri 2,40 potranno essere realizzate esclusivamente con doppio solaio e non con controsoffittature) ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di: <ul style="list-style-type: none"> o superficie utile abitabile residenziale; o 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.). Ove al piano terra o al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a ml 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile; - i locali a piano terra adibiti a garage o centrali tecnologiche (questi ultimi da accatastare quali beni comuni non censibili) purché di altezza non superiore a m.2,40; - le superfici ricavate nei sottotetti considerati non abitabili secondo le presenti norme e comunque alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> a) pendenza delle falde non superiore a 35°; b) altezza interna massima, misurata tra il pavimento e l'intradosso del colmo di copertura, non superiore a m.3,00; c) altezza media non superiore non superiore a m. 1,80; <p>In tutti gli altri casi le superfici del sottotetto sono da computare nella SE (Figura 1).</p> - le scale aperte; - i vani per distribuzioni verticali esterni alle singole unità immobiliari, di superficie netta non superiore a mq. 21 per vano scala e a mq. 27 per vano scala con ascensore;

		<p>- i locali per impianti tecnici/tecnologici come definiti dalle presenti norme, posti sopra l'ultimo piano abitabile, coperti in piano e con altezza interna utile inferiore a ml. 2,70 tranne nel caso della cabina extracorsa dell'ascensore in cui tale altezza è elevata a ml. 3,60, nel limite del 10% per edifici con superficie edificabile (SE) fino a mq. 500 a cui è possibile aggiungere il 5% della SE eccedente, senza superare, in ogni caso, i mq. 100 di superficie lorda complessiva massima per ciascun edificio (Figura 2);</p> <p>- la superficie destinata allo svolgimento di attività sportive quali: piscine, campi da gioco, ecc.</p> <p>Qualora le superfici di cui ai precedenti punti superino le relative quantità consentite, sono da computarsi solo le superfici in eccedenza.</p> <p>Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se), i bow-windows, le verande chiuse (anche con infissi mobili a libro o similari) e i corpi chiusi aggettanti ausiliari (compresi i sottotetti), salvo che non siano espressamente vietati, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico, come in precedenza definito, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona.</p> <p>La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: Se / Sf = Uf</p>
4	Superficie utile - Su	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie utile si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili); - al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), degli spazi di partenza e di arrivo di scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) nelle percentuali di legge. <p>Le autorimesse non sono da considerarsi pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono superficie utile.</p> <p>Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come superficie utile per 3/2 della loro superficie.</p> <p>Non costituiscono superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico; - le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili; - i vani di ascensori e montacarichi; - tutti gli spazi non fruibili; - i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali; - i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 e superficie illuminante inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano); - le cabine elettriche. <p>La superficie utile di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle superfici utili delle sue unità immobiliari e comunque secondo quanto disposto dal D.M. 1975.</p>
5	Superficie accessoria -SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi diservizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
6	Superficie Complessiva - S Comp	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
7	Superficie Calpestabile	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
8	Superficie parcheggi - Sp	<p>Ai soli fini del calcolo della SUA per gli interventi di edilizia pubblica, D.M. 10.05.1977, n. 801, la superficie parcheggi (Sp) è quella da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi. Va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi comprensiva degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso.</p> <p><u>La disciplina dei parcheggi è contenuta in un apposito articolo della presente normativa.</u></p>
9	Superficie vendita di - Sv	<p>La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.</p> <p>Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici, le celle frigorifere.</p> <p>Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.</p> <p>Le mostre aperte al pubblico non rientranti nella definizione di cui all'art. 115 del TULPS 18.06.1931, n. 773 e s.m.i. e di cui all'art. 208 del relativo regolamento di esecuzione, sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella definizione di cui sopra.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ESERCIZIO DI VICINATO (EV): è l'esercizio commerciale avente una superficie di vendita non superiore a mq 150 nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti a mq 250 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti - MEDIA STRUTTURA DI VENDITA (MS): E' l'esercizio commerciale avente una superficie di vendita superiore ai limiti imposti per l'esercizio di vicinato (EV) e fino a mq 1500 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti e a mq 2.500 con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti - GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (GS): è l'esercizio commerciale avente una superficie di vendita superiore ai limiti imposti per la media struttura di vendita (MS)
10	Indice di	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità)

	permeabilità - IPT/IPF	territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11	Superficie permeabile - Sp	<p>Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.</p> <p>Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento possono essere considerate permeabili in base a quanto disposto dall'apposito articolo del presente regolamento.</p> <p>La quota di superficie territoriale che il Piano prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolano o impediscano tale deflusso. La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle norme di Piano e dal presente regolamento va calcolata in rapporto alla superficie dell'area ineditata calcolata come differenza tra la superficie fondiaria e l'area occupata. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.</p>
12	Piano Interrato	<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p> <p>I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente come autorimesse, ripostigli e cantine di pertinenza di residenze, locali tecnologici per impianti centralizzati o di pertinenza di singole unità immobiliari. In ogni caso dovrà essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.</p> <p>Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso siano previsti scarichi di acque bianche e nere, deve essere installato un idoneo impianto di sollevamento delle acque.</p> <p>Nel rispetto delle distanze (confini e fabbricati) previste per le singole zone, i locali interrati possono emergere sino a m. 0,90 (l'altezza è misurata dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta all'estradosso del solaio di copertura finito).</p> <p>I locali interrati possono essere posti sino a m. 1,50 dal confine di proprietà se realizzati completamente interrati. Il progettista, in tal caso, è tenuto ad asseverare la non compromissione della stabilità dei manufatti limitrofi esistenti.</p> <p>Gli accessi scoperti ai locali interrati possono essere posti anche sul confine di proprietà e gli stessi non vanno computati nella determinazione della superficie occupata (SO) della costruzione</p>
13	Piano Seminterrato	<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.</p> <p>I locali seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza utile netta dei locali non sia inferiore a m. 2,70 (salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso) e quando non meno della metà dell'altezza media del singolo locale sia al di sopra della più alta sistemazione esterna del terreno.</p> <p>Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni previste per i locali fuori terra.</p> <p>Può essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purché siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pavimento di m. 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo; ▪ muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione contro l'umidità del suolo; ▪ finestre di superficie totale superiore a 1/8 della superficie del pavimento con almeno m. 0,50 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all'aria libera. <p>Nel rispetto delle distanze dal confine di proprietà e dai fabbricati prospicienti, i locali classificati come seminterrati possono emergere per un'altezza media di ml. 1.75 dalle sistemazioni esterne del terreno.</p> <p>Gli accessi scoperti ai locali seminterrati possono essere posti anche sul confine di proprietà.</p>
14	Piano sottotetto	<p>Nei sottotetti con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pendenza delle falde non superiore al 35%; ▪ Altezza interna massima non superiore a m. 3,00; ▪ Altezza media non superiore a m. 1,80; <p>sono consentite esclusivamente utilizzazioni per soffitta o per volumi tecnici.</p> <p>I locali dei sottotetti possono essere abitabili nel caso in cui la loro altezza interna media sia uguale o superiore a m. 2,70 con un minimo nel punto più basso di m. 1,80, in tal caso</p>

		<p>essi dovranno essere computati nella superficie edificabile. Per l'abitabilità devono essere soddisfatte tutte le condizioni previste per i locali abitabili ai piani sottostanti.</p> <p><i>[Compatibilmente con le caratteristiche estetiche dell'edificio, al di sopra dell'ultimo piano abitabile è consentita la realizzazione di volumi tecnici di cui alla C.M. LL.PP. n. 2474 del 31/01/73 con copertura in piano ed altezza netta interna inferiore a m. 2,70 con i seguenti limiti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10% di superficie coperta (SC) per edifici con SE fino a mq. 500; ▪ per gli edifici con SE maggiore di mq. 500, alla percentuale di cui sopra per i primi 500 mq. di SE, potrà aggiungersi il 5% di SC della SE eccedente; ▪ in ogni caso per ciascun edificio non potrà essere superata la SC di mq. 100. <p><i>Gli eventuali volumi tecnici con copertura in piano, sopra l'ultimo piano abitabile, dovranno essere fisicamente separati da tutti gli altri locali del sottotetto con destinazione a soffitta. Non è ammessa la realizzazione di logge (parti di edifici aperti su uno o più lati, con copertura a sbalzo o sorretta da pilastri o colonne) e coperture con tettoie anche in precario sopra l'ultimo piano abitabile.</i></p> <p><i>L'eventuale oggetto della copertura in piano dei volumi tecnici deve essere contenuto in cm. 50 dal suo perimetro murario.</i></p> <p><i>L'aerazione e l'illuminazione dei locali del sottotetto non abitabili e dei volumi tecnici coperti in piano possono essere garantiti con aperture finestrate la cui superficie complessiva non potrà, in ogni caso, superare il rapporto massimo di 1/12 della SU dei singoli locali.</i></p>
15	Coperture	<p><i>Nel caso di coperture con tetto a falde inclinate, sono ammesse solo pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento.</i></p> <p><i>Se è verificata la compatibilità con le caratteristiche estetiche dell'edificio, al di sopra dell'ultimo piano abitabile è consentita la realizzazione di volumi tecnici nei limiti previsti dalle norme vigenti.</i></p> <p><i>Sopra l'ultimo piano abitabile non possono realizzarsi logge coperte, tettoie anche precarie e installare tende da sole di qualsiasi tipo.</i></p>
16	Traslazioni Volumetriche	<p><i>Si stabiliscono i seguenti criteri per la disciplina della delocalizzazione delle volumetrie in aree diverse, in applicazione di quanto previsto dal Decreto Legge 13 marzo 2011 n.70 convertito nella Legge n 6 del 12 luglio 2011, recepito con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 25/03/2013.</i></p> <p><i>Nella stesura dei criteri si è tenuto conto delle specificità del territorio di Alba Adriatica, con l'obiettivo di riqualificare le Zone B1 – Struttura Urbana Rinnovo Urbano – Piani di recupero, del vigente P.R.G. con la riduzione del carico insediativo e con il reperimento di nuovi spazi per le urbanizzazioni primarie e secondarie e con l'intento di razionalizzare gli spazi costruiti delle zone A, B2 e B3</i></p> <p><i>Per le aree e i soli edifici legittimamente costruiti o recuperati con le norme sul Condono Edilizio a tutti gli effetti di Legge, fermo restando il rispetto di tutte le normative di settore ed in particolare del D.Lgs. 42/2004 e della Legge Regionale 28/2011, in deroga ai limiti di altezza, di densità edilizia e fermo restando il rispetto degli altri standards edilizi e delle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 artt. 7, 8, 9, è ammessa la traslazione delle volumetrie esistenti da un lotto cedente ad un lotto beneficiario, che verrà valutata in termini di superficie edificabile (Se), determinata dall'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria (If) alla Superficie Fondiaria (Sf) del lotto cedente o pari alla superficie insediata in caso di lotto cedente edificato con Se superiore a quella derivante dall'applicazione allo stesso dell'indice If.</i></p> <p><i>L'ammissibilità della traslazione dei volumi è subordinata alle seguenti condizioni:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Il lotto cedente ed il lotto beneficiario possono essere edificati o ineditati, di proprietà pubblica o privata. Ai fini dell'applicazione della presente norma, per lotto cedente si intende una superficie fondiaria la cui capacità edificatoria, determinata con l'applicazione dei parametri edilizi alla zona urbanistica di riferimento, venga parzialmente o totalmente trasferita su un lotto beneficiario ai fini edificatori. Nel caso di trasferimento parziale della capacità edificatoria, il lotto cedente conserverà la residua capacità edificatoria;</i> 2. <i>Il lotto cedente può essere ubicato all'interno della zona sottoposta a piano di recupero identificata nelle tavole di piano come Zona B1- Struttura Urbana Rinnovo Urbano – Piani di recupero;</i> 3. <i>Il lotto cedente può essere ricompreso, altresì, nelle zone urbanistiche destinate a: Zona "A" Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione; Zona B2 – Comparti Unitari di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica" con Piani di Lottizzazione convenzionati; Zona B3 - Lottizzazioni autorizzate e non ancora</i>

attuate con Piani di Lottizzazione convenzionati; Zona C1 – Interventi di Nuovo Impianto Urbano con Piani di Lottizzazione convenzionati; Zona C2 – Struttura urbana: interventi su aree libere

4. Il lotto beneficiario dovrà essere ricompreso nell'ambito del territorio comunale in tutte le zone del Piano Regolatore Generale vigente destinate a: Zona "A" Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione; Zona B2 – Comparti Unitari di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica" con Piani di Lottizzazione convenzionati; Zona B3 - Lottizzazioni autorizzate e non ancora attuate con Piani di Lottizzazione convenzionati; Zona C1 – Interventi di Nuovo Impianto Urbano con Piani di Lottizzazione convenzionati; Zona C2 – Struttura urbana: interventi su aree libere

Per i lotti cedenti ricadenti nelle Zone del P.R.G. di cui al precedente punto 3, la traslazione della capacità edificatoria è ammessa solo all'interno delle zone omogenee, così come definite dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e ricadenti all'interno di un raggio non superiore a mt. 200 (duecento metri lineari) intesa come minima distanza tra i due lotti misurata in linea d'aria;

5. Il trasferimento di volumetria dal lotto cedente potrà avvenire esclusivamente con le seguenti modalità:

Zona Urbanistica del lotto cedente	S _e da traslare rispetto la capacità edificatoria del lotto cedente	Obbligo di cessione preventiva al Comune del lotto cedente	Obbligo indicazione del lotto beneficiario ai sensi del comma 9
B1	Fino al 50%	No	Si
B1	Fino al 100%	Si	No
Zona Urbanistica del lotto cedente	S _e da traslare rispetto la capacità edificatoria del lotto cedente	Obbligo di cessione preventiva al Comune del lotto cedente	Limite dell'ubicazione del lotto cedente e del lotto beneficiario entro il raggio di mt. 200
S.U.A.R. "A" – "B"	Fino al 100%	No	Si
B2	Fino al 100%	No	Si
B3	Fino al 100%	No	Si
C1	Fino al 100%	No	Si

Nella tabella che precede per S_e da traslare si intende il massimo valore tra la S_e che il lotto esprime e quella insediata in caso di lotto edificato;

6. L'intervento è subordinato all'approvazione di un progetto edilizio unitario che deve contenere un'elaborazione dettagliata degli interventi da compiersi sia sul lotto cedente sia sul lotto beneficiario con indicazione di un cronoprogramma che salvaguardi il decoro urbano.

In caso di cessione al Comune del lotto cedente il progetto edilizio unitario dovrà essere redatto secondo quanto specificato al comma 7

7. Per i lotti ricadenti in zona B1, Struttura Urbana Rinnovo Urbano- Piani di recupero, in caso di cessione al Comune del lotto cedente il trasferimento di volumetria potrà attuarsi attraverso un progetto edilizio unitario che disciplini modalità e tempi di trasformazione del comparto e del lotto cedente. Nel PEU non deve essere necessariamente indicato il lotto beneficiario che andrà in ogni caso individuato nei termini di validità della convenzione pena la decadenza dei benefici e fatta salva la cessione al pubblico del lotto cedente. E' ammessa la possibilità di una proroga massima di due anni previa presentazione della richiesta di proroga giustamente motivata da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

8. In caso di cessione della capacità edificatoria da un lotto di proprietà pubblica ad altro lotto di proprietà pubblica è ammesso che l'indicazione del lotto o dei lotti

beneficiari avvenga tramite progettazione edilizia unitaria da redigersi entro tre anni in caso di intervento pubblico sul lotto cedente, da redigersi entro 10 anni dalla stipula dell'atto di trasferimento in caso di cessione a terzi, pena la decadenza dai previsti benefici;

IL P.E.U. contenente la documentazione minima prevista dal Regolamento Edilizio Comunale deve interessare l'intero ambito d'intervento, deve contenere il cronoprogramma degli interventi, sia privati che di eventuali opere di urbanizzazione, le eventuali cessioni al Comune dei lotti cedenti.

9. *Nel caso il lotto beneficiario sia ricompreso all'interno di un comparto edilizio, in assenza di PDL Convenzionato, l'intervento dovrà attuarsi mediante un Piano di lottizzazione redatto secondo le modalità previste dall' art. 23 della Legge Regionale 12 aprile 1983 n° 18 e s.m.i , includendo nella perimetrazione del comparto il lotto cedente.*

10. *La possibilità di traslazione della capacità edificatoria, ai fini dell'applicazione della presente norma, è espressamente esclusa nei casi in cui il lotto beneficiario, o gli edifici che insistono su di esso, siano:*

- a. *gli edifici abusivi, eseguiti senza titolo abilitativo, in totale difformità oppure con variazioni essenziali secondo le definizioni di cui all'art. 32 e 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;*
- b. *gli edifici collocati all'interno dei centri storici o nuclei antichi come definiti dall'art. 9, co. 3, lett.O) della L.R. n. 18/1983 e quindi identificati, ai sensi dell'art. 78, L.U.R., come agglomerati aventi carattere storico, artistico e pregio ambientale, strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1870, strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate oppure strutture edilizie antecedenti al 1940 che, nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata;*
- c. *gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, o individuati dal P.R.G. come di elevato valore storico, culturale ed architettonico;*
- d. *gli edifici in aree soggette a vincoli di in edificabilità assoluta, in aree inedificabili classificate di pericolosità geologica o idraulica dal PSDA, PAI e Piani di Bacino, quelle classificate dal vigente P.T.C.P. di "interesse bio-ecologico (art. 5 delle N.T.A. del P.T.C.P.) e "a rischio geologico ed idrogeologico" (art. 6 delle N.T.A. del P.T.C.P.) in quanto inedificabili;*
- e. *I beni ricadenti in zona «A» del Piano Paesistico Regionale, ad eccezione dell'art.18 delle N.T.A. del P.R.P. medesimo;*
- f. *le aree classificate ai sensi degli art. 79 e 80 della L.R. n. 18/83, nel testo in vigore;*
- g. *le zone agricole*

11. *Nei casi di cessione della capacità edificatoria, sia parziale che intera, dovrà essere stipulato specifico atto di vincolo, registrato e trascritto, gravante sul lotto cedente. Per la individuazione planimetrica e la consistenza dei lotti cedenti sarà tenuto uno specifico catasto delle aree che siano state utilizzate come lotti cedenti della capacità edificatoria.*

1. *Nel caso il lotto beneficiario sia ricompreso all'interno di un comparto edilizio, in assenza di PDL Convenzionato, l'intervento dovrà attuarsi mediante un Piano di lottizzazione redatto secondo le modalità previste dall' art. 23 della Legge Regionale 12 aprile 1983 n° 18 e s.m.i , includendo nella perimetrazione del comparto il lotto cedente.*

2. *La possibilità di traslazione della capacità edificatoria, ai fini dell'applicazione della presente norma, è espressamente esclusa nei casi in cui il lotto beneficiario, o gli edifici che insistono su di esso, siano:*

- a. *gli edifici abusivi, eseguiti senza titolo abilitativo, in totale difformità oppure con variazioni essenziali secondo le definizioni di cui all'art. 32 e 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;*
- b. *gli edifici collocati all'interno dei centri storici o nuclei antichi come definiti dall'art. 9, co. 3, lett.O) della L.R. n. 18/1983 e quindi identificati, ai sensi dell'art. 78, L.U.R., come agglomerati aventi carattere storico, artistico e pregio ambientale, strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1870, strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate oppure strutture*

		<p>edilizie antecedenti al 1940 che, nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata;</p> <p>c. gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, o individuati dal P.R.G. come di elevato valore storico, culturale ed architettonico;</p> <p>d. gli edifici in aree soggette a vincoli di in edificabilità assoluta, in aree inedificabili classificate di pericolosità geologica o idraulica dal PSDA, PAI e Piani di Bacino;</p> <p>e. I beni ricadenti in zona «A» del Piano Paesistico Regionale, ad eccezione dell'art.18 delle N.T.A. del P.R.P. medesimo;</p> <p>f. le aree classificate ai sensi degli art. 79 e 80 della L.R. n. 18/83, nel testo in vigore;</p> <p>3. Nei casi di cessione della capacità edificatoria, sia parziale che intera, dovrà essere stipulato specifico atto di vincolo, registrato e trascritto, gravante sul lotto cedente. Per la individuazione planimetrica e la consistenza dei lotti cedenti sarà tenuto uno specifico catasto delle aree che siano state utilizzate come lotti cedenti della capacità edificatoria.</p>
--	--	---

Art. 6 - Altezze.

	ALTEZZA	DEFINIZIONE
1	Altezza utile	<p>Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</p> <p>La misura va effettuata senza tener conto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle travi ricalate; - delle irregolarità e dei punti singolari; - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi); - degli infissi interni, o controsoffitti. <p>L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, e di quelli non fruibili).</p>
2	Altezza utile netta media - H	<p>L'altezza utile netta di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita al precedente punto 1, tenendo però conto, in eventuale detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano; - degli infissi interni, o controsoffitti. <p>L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili (Figura 3).</p> <p>L'altezza media del sottotetto è data dividendo il volume netto dell'intero sottotetto con la sua superficie (Figura 4).</p> <p>L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal regolamento edilizio.</p>
3	Altezza del fronte di un edificio - Hf	<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di

		<p><i>intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture.</i></p> <p><i>L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza tra:</i></p> <p><i>a) la quota più bassa individuata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>dal marciapiede antistante (o dal piano stradale nel caso di assenza del marciapiede) la fronte medesima (Figura 5);</i> - <i>dal terreno a sistemazione avvenuta sulle fronti interne o con terreno a quota più bassa del marciapiede o della sede stradale (Figura 6);</i> <p><i>b) e la più alta delle quote individuate:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>dall'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura in piano, con l'esclusione dei volumi tecnici di cui al comma 2 del precedente art. 15 (Figura 7);</i> - <i>dall'imposta della copertura a falde inclinate sulla fronte del fabbricato (Figura 8);</i> - <i>dall'altezza media dei locali abitabili posti nel sottotetto (Figura 9);</i> - <i>ai 2/3 dell'altezza interna del sottotetto a falde inclinate con destinazione a soffitta o volumi tecnici (misurata tra pavimento ed intradosso del colmo di copertura) nei singoli casi di:</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>altezza interna massima del sottotetto maggiore di m. 3,00 (Figura 10-Figura 13);</i> ▪ <i>pendenza delle falde maggiore del 35% (Figura11- Figura 13);</i> ▪ <i>altezza media del sottotetto maggiore di m. 1,80 (Figura 12- Figura 13).</i> <p><i>Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume ed una superficie edificabile fuori terra maggiori di quelli realizzabili sullo stesso terreno se pianeggiante e non può eccedere il numero di piani consentiti.</i></p> <p><i>Nel caso le singole fronti presentano una differenza di altezza tra loro di m. 1,50, l'edificio dovrà svilupparsi a gradoni (Figura 14).</i></p> <p><i>Nel caso di sopraelevazioni fino alla altezza massima ammessa per la zona, è consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze dai fabbricati adiacenti (Figura 15).</i></p>
4	Altezza massima - Hm	<i>L'altezza massima (Hm) è la massima fra le altezze delle fronti (Hf) del fabbricato o, nel caso di terreno in pendenza, la media fra le altezze delle fronti (Hf) a monte e a valle.</i>
5	Altezza di un edificio - H	<i>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</i>
6	Altezza Lorda	<i>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</i>

Art. 7 - Distanze.

	DISTANZA	DEFINIZIONE
1	<i>Distanze</i>	<i>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</i>
2	<i>Distanza dai confini di proprietà o di zona - D.C</i>	<p><i>E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine.</i></p> <p><i>Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di zone dei piani urbanistici e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. Ai fini del calcolo delle distanze dai confini non vengono considerati i confini con le zone agricole "E".</i></p>

		<p>La distanza dai confini di proprietà o di zona - D.C è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale e non può essere inferiore a ml.5,00.</p> <p>Negli insediamenti produttivi la D1 deve essere superiore a 2/3 di Hf e comunque non inferiore a ml.5,00.</p> <p>Sono ammesse distanze inferiori dalle strade comunali di distribuzione interna agli insediamenti nel caso di realizzazione di piccoli manufatti destinati a portinerie, locali di servizio e centrali tecnologiche. Comunque tali distanze devono essere maggiori di ml. 3,00 ed i manufatti non devono superare l'altezza massima di ml. 4,80.</p>
<p>3</p>	<p><i>Distanza tra edifici o fronti</i></p> <p>- DF</p>	<p>La distanza tra edifici - DF è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti di norma superiore ad Hf e comunque non inferiore a ml. 10,00.</p> <p>Per DF si intende la distanza minima tra fabbricati a partire dal filo dei fabbricati, o nel caso di volumi aggettanti (bow-windows, verande e sottotetti), dalla proiezione orizzontale dei medesimi (Figura 16). Fatte salve le norme del Codice Civile, non concorrono alla determinazione della distanza tra le fronti gli aggetti (balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc.) contenuti entro i limiti di 1/3 della distanza minima dal confine fissata per la zona in riferimento alla tipologia d'intervento o che non avanzino oltre i 2/3 della stessa, in cui gli eventuali parapetti siano realizzati con ringhiere atte a garantire la circolazione dell'aria e pertanto, ritenuti sufficienti a pervenire la formazione di una intercapedine insalubre. Il punto di riferimento del fabbricato prospiciente dove misurare la distanza tra i fabbricati è il filo del fabbricato stesso e non gli aggetti aperti (Figura 17).</p> <p>Ai sensi del DM 1444/68, le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. 2) in tutti i casi di nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. 3) Nelle Zone "C" è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete è finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. <p>Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; - Ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml. 15,00; - Ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00. <p>Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</p> <p>Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piano volumetriche.</p> <p>Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanza dettate in attuazione della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e s.m.i.</p> <p>E' altresì ammessa una distanza minore a quella di zona con un minimo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m. 3,00 dai confini urbanistici in rapporto ad aree a verde, parchi e giardini se della stessa proprietà; - m. 1,50 o allineamento sulle strade (ai sensi del comma successivo 18.3) dalle aree di cessione. <p>Nel caso di costruzioni portate sino alla massima altezza ammessa per la zona, è consentito l'arretramento dei singoli piani per garantire il rispetto progressivo delle distanze dai fabbricati adiacenti (Figura 15).</p> <p>La distanza minima tra due costruzioni (anche corpi di fabbrica diversi di una stessa</p>

		<p>costruzione) su uno stesso lotto deve essere uguale a quella prevista per fabbricati posti su lotti diversi.</p> <p>I bow-windows, le verande chiuse di qualsiasi tipologia e tutti gli altri volumi aggettanti devono rispettare tutti i limiti di DC.</p>
4	<p>Distanza dalle strade</p> <p>- Ds</p>	<p>è la distanza minima tra l'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle Norme di Piano, vanno considerati oltre alle pareti esterne del fabbricato, i piani circoscritti alle strutture verticali e i corpi edilizi interrati.</p>
5	<p>Indice di visuale libera</p> <p>- Ivl</p>	<p>L'indice di visuale libera – (Ivl) è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative alle due fronti, si raccordano con linea retta.</p>

Art. 8 - Volumi.

		VOLUME	DEFINIZIONE
1		<p>Volume totale o volumetria complessiva</p>	<p>Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</p>
2		<p>Volume utile</p> <p>- V</p>	<p>È la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Ai sensi dell'art.13, comma 7, del d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici/tecnologici).</p> <p>Sono altresì esclusi dal calcolo del volume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza non superiore al 35% o che abbiano altezza media non superiore a m. 1,80 o che abbiano altezza massima non superiore m. 3,00; - i porticati o porzioni di essi; - i balconi, i parapetti; - i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale; - i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali: <ul style="list-style-type: none"> o extracorsa degli ascensori; o vano scala, limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda; o serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. <p>Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se considerato pianeggiante.</p>
3		<p>Volume lordo</p> <p>- VI</p>	<p>È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.</p>

Art. 9 - Parcheggi.

<p><i>Parcheggi</i></p>	<p><i>I parcheggi si suddividono in tre categorie: PP- parcheggi pubblici; P - parcheggi privati di pertinenza degli edifici; PUP - parcheggi privati di uso pubblico</i></p> <p><i>I parcheggi pubblici – PP - previsti come urbanizzazione primaria - sono parcheggi di proprietà pubblica e pubblico utilizzo necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del ambito urbano. La loro previsione in termini di quantità è regolamentata dal DM 2.4.68 n° 1444. I parcheggi sono previsti in un opportuno raggio di accessibilità. I parcheggi di urbanizzazione primaria esistenti in ambito urbano sono individuati dalle tavole di PRG. Nei Piani Attuativi i parcheggi pubblici devono essere previsti come standard urbanistico, dimensionati in proporzione delle capacità insediative previste da specifiche norme di zona ed eventualmente individuati nelle tavole ed elaborati di dettaglio.</i></p> <p><i>Alle aree con destinazione PP non soggette a piani urbanistici attuativi, qualora cedute gratuitamente al Comune, è attribuito un indice di UF pari a 0,30 utilizzabile (in aggiunta) nell'edificazione di altre aree all'interno della Struttura Urbana (compresa la Zona B). In tal caso è ammesso, una tantum, un indice di occupazione del suolo (IO) pari a 0,60.</i></p> <p><i>Previo accordo scritto e con assenso del Consiglio Comunale, i parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. su aree non soggette a strumenti urbanistici attuativi, possono essere realizzati anche dal privato alle seguenti condizioni:</i></p> <p><i>il parcheggio deve essere effettivamente fruibile da tutti i cittadini;</i></p> <p><i>le tariffe applicate devono essere concordate, attraverso apposita convenzione, con l'Amministrazione Comunale;</i></p> <p><i>al termine del periodo stabilito dal Comune nella suddetta convenzione il parcheggio dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune.</i></p> <p><i>Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni (che prevedono una prevalente trasformazione dell'edificio, anche solo attraverso modifiche di destinazioni d'uso) debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura minima stabilita dalle leggi vigenti e dalle norme degli strumenti urbanistici generali o attuativi in funzione delle specifiche destinazioni d'uso degli edifici stessi. I parcheggi privati di pertinenza degli edifici – P. I parcheggi privati vanno comunque previsti in aggiunta agli spazi per la sosta e ai parcheggi pubblici eventualmente prescritti, in misura non inferiore ai minimi fissati all'art. 18 della legge 765/67, modificata con legge 122/89 e con le quote destinate ai disabili di cui al D.M. 236/89.</i></p> <p><i>Comunque, oltre alla quantità di superficie a parcheggio dovuta al momento della costruzione per i fabbricati esistenti, ogni immobile urbano di nuova costruzione o risultante da operazioni di trasformazioni d'uso, o per le parti di SE in incremento di superfici esistenti, deve disporre di una dotazione di spazi per parcheggio di pertinenza, coperto o scoperto, secondo i rapporti di seguito esposti (P/Se):</i></p> <p>DESTINAZIONE DEI FABBRICATI</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">RAPPORTO P/SE</th> <th style="text-align: left;">N. POSTI AUTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residenze</td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Per ogni singolo alloggio dovrà essere garantito un posto auto per ogni 95 mq. di SU o frazione di 95 mq.</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>(es. SU = mq. 89 – n. 1 posto auto / mq. 115 – n. 2 posti auto)</i></td> </tr> <tr> <td>Uffici (compresi sportelli finanziari ed assicurativi)</td> <td>0,50</td> </tr> <tr> <td>Strutture turistico-ricettive</td> <td>0,40</td> </tr> <tr> <td>Negozi classificati come esercizio di vicinato</td> <td>0,50</td> </tr> <tr> <td>Botteghe artigiane</td> <td>0,50</td> </tr> <tr> <td>Cinema e teatri</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Case di cura, ambulatori, istituti previdenziali, attrezzature comuni</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>Opifici artigianali ed industriali</td> <td>0,50</td> </tr> <tr> <td>Impianti sportivi coperti con presenza di pubblico</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Impianti sportivi scoperti con presenza di pubblico</td> <td>0,40 (a)</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Medie e grandi strutture di vendita vedasi il comma 24.3 del successivo art. 24 della presente normativa</i></p> <p><i>(a) – per gli impianti sportivi scoperti al posto della SE si assume la superficie dell'impianto</i></p> <p><i>Non deve essere dimostrata la dotazione di parcheggi:</i></p> <p><i>a) nel caso di interventi senza cambio di destinazione d'uso, senza aumento delle unità immobiliari e senza aumento della superficie edificabile;</i></p> <p><i>b) nel caso di interventi con cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria catastale ricadenti in Zona B1 e Zone SUAR.</i></p> <p><i>Nel caso non sia possibile reperire aree da destinare a parcheggi nel fabbricato oggetto di intervento o sull'area di pertinenza, le stesse potranno essere localizzate su aree poste nel raggio di m. 500 dal fabbricato con la creazione del vincolo pertinenziale permanente da trascriversi nei registri immobiliari. L'atto di vincolo deve essere prodotto unitamente alla richiesta di abitabilità e/o di agibilità.</i></p> <p><i>Sulle aree di pertinenza di immobili è ammessa, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari a soddisfare le esigenze di</i></p>	RAPPORTO P/SE	N. POSTI AUTO	Residenze	0,30	<i>Per ogni singolo alloggio dovrà essere garantito un posto auto per ogni 95 mq. di SU o frazione di 95 mq.</i>		<i>(es. SU = mq. 89 – n. 1 posto auto / mq. 115 – n. 2 posti auto)</i>		Uffici (compresi sportelli finanziari ed assicurativi)	0,50	Strutture turistico-ricettive	0,40	Negozi classificati come esercizio di vicinato	0,50	Botteghe artigiane	0,50	Cinema e teatri	0,80	Case di cura, ambulatori, istituti previdenziali, attrezzature comuni	0,60	Opifici artigianali ed industriali	0,50	Impianti sportivi coperti con presenza di pubblico	0,80	Impianti sportivi scoperti con presenza di pubblico	0,40 (a)
RAPPORTO P/SE	N. POSTI AUTO																										
Residenze	0,30																										
<i>Per ogni singolo alloggio dovrà essere garantito un posto auto per ogni 95 mq. di SU o frazione di 95 mq.</i>																											
<i>(es. SU = mq. 89 – n. 1 posto auto / mq. 115 – n. 2 posti auto)</i>																											
Uffici (compresi sportelli finanziari ed assicurativi)	0,50																										
Strutture turistico-ricettive	0,40																										
Negozi classificati come esercizio di vicinato	0,50																										
Botteghe artigiane	0,50																										
Cinema e teatri	0,80																										
Case di cura, ambulatori, istituti previdenziali, attrezzature comuni	0,60																										
Opifici artigianali ed industriali	0,50																										
Impianti sportivi coperti con presenza di pubblico	0,80																										
Impianti sportivi scoperti con presenza di pubblico	0,40 (a)																										

	<p>utilizzo dei singoli edifici esistenti, a qualunque destinazione, nei limiti e quantità richiesti, come obbligatori, dalla legge e dallo strumento urbanistico comunale.</p> <p>Per le unità immobiliari, con qualsiasi destinazione d'uso, localizzate nelle eventuali vie pedonalizzate non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi.</p> <p>I parcheggi privati di uso pubblico – PUP - devono essere dislocati in adiacenza a sedi via-rie o altre aree di uso pubblico, previsti su aree non frammentate e di facile accesso e rea-lizzati in maniera da consentirne un facile utilizzo. Gli spazi per parcheggi privati di uso pubblico potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanistica-mente compatibile - adeguata destinazione dei suoli – siano compresi nel raggio di ml 300 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato di uso pubblico a mezzo di atto trascritto che colleghi la fruizione pubblica alla destinazione dell'immobile cui sono asserviti.</p> <p>Espressamente per le attività commerciali devono essere rispettate tutte le norme in materia indicate in direttive e leggi regionali di urbanistica commerciale. Dovranno comunque essere rispettate le quantità indicate in funzione delle destinazioni d'uso al seguente comma.</p> <p>Salva la previsione di parametri più restrittivi previsti dalle le norme in materia e per le sin-gole zone urbanistiche, per gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita, oltre alla quantità necessaria al servizio della struttura per il carico e scarico merci, per il personale, ecc., devono essere garantiti i seguenti parametri:</p> <p>mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi fino a 1.000 mq. di SV mq. 1,1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da mq. 1.001 a mq. 1.500 di SV mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a mq. 1500 di SV</p> <p>In ogni caso devono essere garantiti:</p> <p>spazi adibiti a parcheggi privati o autorimessa in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 3 mq. di costruzione;</p> <p>un posto macchina per ogni alloggio.</p> <p>Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.</p> <p>Le aree a parcheggio debbono essere individuate nella planimetria di sistemazione dell'a-rea allegata alla richiesta di concessione, specificando anche il tipo di pavimentazione.</p> <p>Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta con dimensionamento minimo di ml.2,50 x 5,00 per ciascun veicolo.</p> <p>Non è consentito prevedere spazi di sosta su aree con pendenza superiore al 10% e sugli accessi ai locali interrati o seminterrati</p> <p>Le aree pedonali e percorsi carrabili dei parcheggi (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere dislivello di cm 2,5.</p> <p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento, indipendentemente dalla destinazione urbanistica del lotto di pertinenza e soltanto se non già previsto nel progetto assentito da regolare concessione edilizia o da condono, è consentita la costruzione di autorimesse al piano terra, non necessariamente accorpate all'edificio esistente, nei limiti 1 mq. ogni 3 mq di costruzione realizzata e fino ad un massimo di mq. 70 (al netto di murature) con altezza massima di ml. 3.00, anche in deroga alle prescrizioni sulla SC minima prescritta per la Zona di riferimento e sulle distanze dai confini, comunque facendo salvo l'obbligo del rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile. Rimane vincolante la destinazione d'uso ad autorimessa</p>
--	---

Art. 10 – Permeabilità dei suoli.

<p>Permeabilità dei suoli</p>	<p>Permeabilità dei suoli</p> <p>In occasione di interventi edilizi, gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi, nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposito sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di fognatura per il deflusso delle acque piovane. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.</p> <p>Di norma non è ammesso il convogliamento delle acque bianche direttamente in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate.</p> <p>Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato alla verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.</p> <p>In caso di presenza di piazzali che determinano lo scarico di acque reflue diverse dalle acque meteoriche la norma si intende assolta con la sola dispersione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture; in questo caso dovrà essere rallentato</p>
-------------------------------	--

	<p><i>il deflusso delle acque provenienti dai piazzali, in fognatura.</i></p> <p><i>I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, sono normalmente da collocare in area privata attrezzata a verde; qualora l'area a verde pubblico sia prevista in misura maggiore degli standards minimi di legge, si potrà accettare, solo su tale parte eccedente, il posizionamento di bacini di laminazione perfettamente integrati nel verde e a totale gestione e manutenzione privata.</i></p> <p><i>Fatto salvo quanto diversamente prescritto dalle presenti norme, la superficie fondiaria pertinente all'intervento (al netto delle quote pubbliche) deve essere lasciata a verde privato totalmente permeabile per almeno il 20% nelle zone produttive e il 25% nelle altre zone e comunque il 50% delle stesse dovranno essere realizzate con tecniche che privilegino la permeabilità idrica; sono escluse pertanto le totali pavimentazioni in asfalto o in cemento a getto continuo. A tal fine gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>•pavimentazioni forate, ghiaia ecc. comunque fornite di drenaggi: 20%</i> <i>•solaio con soprastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo; 40%</i> <i>•solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva): 60%</i> <i>•solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea): 80%</i> <p><i>La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione di interi fabbricati con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.</i></p> <p><i>Nelle zone produttive consolidate e già edificate la norma si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente per assolvere le funzioni di ombreggiamento, schermatura, filtro e miglioramento microclimatico in genere.</i></p> <p><i>Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie totalmente permeabile deve essere comunque in quantità tale da garantire lo smaltimento delle acque per processi lenti nel terreno: in quest'ultimo caso, come in tutti i casi di suolo già edificato, la presente norma ha carattere di indirizzo ma deve comunque essere soddisfatta nella misura più ampia possibile.</i></p>
--	--

CAPO III - ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

art. 11 Disposizioni generali

[11.1] Il territorio comunale é diviso in zone omogenee per caratteri morfologici, tipologici ed ambientali in genere, secondo la seguente classificazione:

A	Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione Interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti Interventi su aree libere all'interno della struttura urbana;
B1	Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero;
B2	Comparti unitari di ristrutturazione edilizia e urbanistica;
B3	Lottizzazioni autorizzate e non ancora attuate;
C1	Interventi di nuovo impianto urbano;
C3	Aree destinate all'edilizia residenziale pubblica (<i>P.E.E.P.</i>);
D1	Insediamiénti artigianali e per la piccola industria;
D2	Insediamiénti artigianali e commerciali compatibili con la residenza;
D3	Insediamiénti commerciali;
D4	Strutture ricettive;
D5	Camping;
E	Zona agricola;
F1	Attrezzature d'interesse generale;
F2	Strutture per lo sport e il tempo libero;
F3	Verde pubblico e attrezzature sportive;
F4	Attrezzature scolastiche;
F5	Sistema della mobilità, viabilità, spazi di sosta e parcheggi;
F6	Strutture pubbliche o attrezzature private di uso pubblico;
F7	Verde privato vincolato;
G1	Arenile demaniale marittimo;
G2	Rispetto ferroviario;
G3	Rispetto stradale;
G4	Rispetto cimiteriale;
G5	Distribuzione di carburanti



art. 12

Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione.

A- Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti.

[12.1] Il PRG, in assenza di un centro storico non ha perimetrato, ai sensi di legge, una parte della struttura urbana esistente da sottoporre a vincolo di conservazione e da disciplinare con piano particolareggiato esecutivo, ma ha individuato varie tipologie e modalità di intervento per ogni singola unità edilizia classificata facendo riferimento alle sue caratteristiche architettoniche e funzionali.

[12.2] Il PRG individua due tipi di tali aree chiamate "Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione" (S.U.A.R.):

- tipo "A", che riguarda essenzialmente aree del centro urbano;
- tipo "B", che riguarda aree periferiche rispetto al centro urbano a ridosso del contesto agricolo.

[12.3] CONSERVAZIONE DELLO STATO DI FATTO va attuata con interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

risanamento igienico ed edilizio

[12.4] RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;. Questa categoria d'intervento è da applicare agli edifici di particolare valore ambientale, artistico o storico, identificati sulle tavole del PRG con apposita simbologia (*ville gentilizie*).

[12.5] RISANAMENTO IGIENICO ED EDILIZIO riguarda i lavori occorrenti per adeguare i fabbricati agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sovrelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscono al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio dell'immobile.

Per i sottotetti "*condonati*" come abitazioni ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/03, non conformi alle vigenti norme igienico-sanitarie, è consentito il risanamento igienico conformemente ai seguenti parametri:

<i>SU</i>	la stessa condonata	H	quella acquisita con il condono se maggiore di quella prevista per la zona
<i>V</i>	lo stesso rilevabile dallo stato di fatto " <i>condonato</i> "	<i>h</i>	altezza utile interna media dei locali ml. 2,70 (ml. 2,40 per i locali accessori) con un minimo di ml. 1,80
<i>DF</i>	uguali o maggiori di quelli preesistenti tra edifici contigui, con un minimo assoluto di m. 3,00	SA	rispetto della superficie aeroilluminante minima prevista per i locali abitabili
<i>DC</i>	quelle preesistenti e se non in aderenza con un minimo assoluto di m. 1,50	VT	eventuali "volumi tecnici" potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della superficie utile (<i>SU</i>) e volume (<i>V</i>) " <i>condonati</i> "

Per gli alloggi oggetto del presente comma, non è ammessa la realizzazione di:

- Logge e terrazzi coperti (anche con tettoie precarie);
- Grigliati ed altri elementi frangisole;
- Realizzazione di coperture a falde e/o volumi tecnici sopra al manufatto risanato.

[12.6] RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed

impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

[12.7] SOPRELEVAZIONE, si applicano i parametri della seguente tabella:

<i>UF</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per S.U.A.R. A: <ul style="list-style-type: none"> - mq/mq 0,9 oppure: <ul style="list-style-type: none"> - Incremento una tantum della superficie edificabile (<i>SE</i>) esistente sino alla percentuale massima del 100%, e comunque non oltre mq. 250 di <i>SE</i> totale compresa l'esistente. ▪ per S.U.A.R. B: <ul style="list-style-type: none"> - mq/mq 0,7 oppure: <ul style="list-style-type: none"> - Incremento una tantum della superficie edificabile (<i>SE</i>) esistente sino alla percentuale massima del 100%, e comunque non oltre mq. 250 di <i>SE</i> totale compresa l'esistente
<i>IC</i>	0,40 o conservazione di quello preesistente (se maggiore di 0,40)
<i>DF</i>	m.10,00 È consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze tra le fronti dei fabbricati prospicienti
<i>DC</i>	(distacchi dai confini di proprietà ed urbanistici) m. 5,00
<i>H</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 13,50 per S.U.A.R. "A" ▪ m. 10,50 per S.U.A.R. "B"
<i>Np</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 per S.U.A.R. "A" ▪ 3 per S.U.A.R. "B"

[12.8] AMPLIAMENTO, si applicano i parametri della seguente tabella:

<i>UF</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per S.U.A.R. A: <ul style="list-style-type: none"> - mq/mq 0,9 oppure: <ul style="list-style-type: none"> - Incremento una tantum della superficie edificabile (<i>SE</i>) esistente sino alla percentuale massima del 100%, e comunque non oltre mq. 250 di <i>SE</i> totale compresa l'esistente. ▪ per S.U.A.R. B: <ul style="list-style-type: none"> - mq/mq 0,7 oppure: <ul style="list-style-type: none"> - Incremento una tantum della superficie edificabile (<i>SE</i>) esistente sino alla percentuale massima del 100%, e comunque non oltre mq. 250 di <i>SE</i> totale compresa l'esistente
<i>Ic</i>	0,40 o conservazione di quello preesistente (se maggiore di 0,40)
<i>DF</i>	m.10,00 È consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze tra fabbricati prospicienti
<i>DC</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dai confini di proprietà ed urbanistici: m. 5,00 ▪ da verde pubblico e parcheggi, se della stessa proprietà: m. 3,00
<i>DS</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 5 o all'allineamento ▪ m. 15,00 in zona S.U.A.R "B" dalla S.S. n. 16 ▪ m. 10,00 in zona S.U.A.R "B" dalla S.P. Ascolana
<i>H</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 13,50 per S.U.A.R. "A" ▪ m. 10,50 per S.U.A.R. "B"
<i>N</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 per S.U.A.R. "A" ▪ 3 per S.U.A.R. "B"

[12.9] SOSTITUZIONE EDILIZIA

La sostituzione edilizia è regolata dai seguenti indici e parametri:

UF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per S.U.A.R. A: mq/mq 1 ▪ per S.U.A.R. B: mq/mq 0,75 ▪ oppure incremento: <ul style="list-style-type: none"> - del 20% per le S.U.A.R. "A", riferito sia al "V" che alla "SE" esistenti - del 15% per le S.U.A.R. "B", riferito sia al "V" che alla "SE" esistenti
Ic	0,40 o conservazione di quello preesistente (se maggiore di 0,40)
DF	m.10,00 (come definito dall'Art. 18.2 del R.E.C.) È consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze tra fabbricati prospicienti
DC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dai confini di proprietà ed urbanistici: m. 5,00 ▪ da verde pubblico e parcheggi, se della stessa proprietà: m. 3,00
DS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 5 o all'allineamento ▪ m. 15,00 in zona S.U.A.R "B" dalla S.S. n. 16 ▪ m. 10,00 in zona S.U.A.R "B" dalla S.P. Ascolana
H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 13,50 per S.U.A.R. "A" ▪ m. 10,50 per S.U.A.R. "B"
Np	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 per S.U.A.R. "A" ▪ 3 per S.U.A.R. "B"

[12.10] RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA attiene agli interventi di sostituzione edilizia che interessino aree di estensione superiore a mq. 2.000 o che coincidano con un isolato. Una parte della superficie d'intervento deve avere destinazione pubblica di urbanizzazione primaria (in particolare viabilità, parcheggi, verde primario di arredo urbano, per il gioco e lo sport).

La ristrutturazione urbanistica ed edilizia è regolata dai seguenti indici e parametri:

UF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per S.U.A.R. A: mq/mq 1 ▪ per S.U.A.R. B: mq/mq 0,75 ▪ oppure incremento: <ul style="list-style-type: none"> - del 20% per le S.U.A.R. "A", riferito sia al "V" che alla "SE" esistenti - del 15% per le S.U.A.R. "B", riferito sia al "V" che alla "SE" esistenti
Ic	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,40 in zona S.U.A.R. "A" ▪ 0,35 in zona S.U.A.R. "B"
DF	m.10,00 È consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze tra fabbricati prospicienti
DC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dai confini di proprietà ed urbanistici: m. 5,00 ▪ da verde pubblico e parcheggi, se della stessa proprietà: m. 3,00
DS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 5 o all'allineamento ▪ m. 15,00 in zona S.U.A.R "B" dalla S.S. n. 16 ▪ m. 10,00 in zona S.U.A.R "B" dalla S.P. Ascolana
H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 13,50 per S.U.A.R. "A" ▪ m. 10,50 per S.U.A.R. "B"
N	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 per S.U.A.R. "A" ▪ 3 per S.U.A.R. "B"
Su1	Superficie d'intervento per la realizzazione, a cura del privato, di opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al comune: <ul style="list-style-type: none"> ▪ per S.U.A.R. A non meno del 20% della superficie d'intervento ▪ per S.U.A.R. B non meno del 15% della superficie d'intervento
lpf	25% della Sf nel rispetto del sopra citato art.

B- Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana.

[12.11] L'edificazione sulle aree libere interne al tessuto urbano, individuate nella Tav. B5 di PRG con campitura punteggiata o aree libere come definite nel successivo comma 4.13, è consentita nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

[12.12] Oltre a quanto previsto nel comma precedente, sono da considerare aree libere della struttura urbana esistente:

- a) lotti di terreni compresi tra le zone di adeguamento e ristrutturazione che alla data del parere della S.U.P. di Teramo in data 14/11/91, pervenuto al Protocollo del Comune n° 12086 in data 19/11/91, fossero di proprietà diversa da quella degli edifici limitrofi, la cui capacità edificatoria, eventualmente espressa dal precedente strumento urbanistico, non sia stata utilizzata e che comunque non siano risultanti da frazionamenti di aree di pertinenza di edifici esistenti, fatta salva l'applicazione del seguente punto b);

- b) lotti edificabili individuabili nelle zone di adeguamento e ristrutturazione e costituenti, allo stato attuale, aree di pertinenza di edifici esistenti, una volta soddisfatto l'indice di utilizzazione fondiaria 0,9 mq/mq del fabbricato esistente;
- c) lotti risultanti non edificati a seguito di demolizioni di fabbricati senza la contestuale ricostruzione.
- [12.13]** Per lotto libero deve quindi intendersi quello che non contiene alcuna costruzione e quello corrispondente ad eventuali ulteriori superfici eccedenti il lotto edificato.

[12.14] L'edificazione sulle aree libere all'interno della struttura urbana è regolata dai seguenti indici e parametri:

<i>UF</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per S.U.A.R. "A": mq/mq 0,9 ▪ per S.U.A.R. "B": mq/mq 0,35
<i>Ic</i>	0,40 della sup. fondiaria (SF)
<i>DF</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 10
<i>DC</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dai confini di proprietà ed urbanistici: m. 5,00 ▪ da verde pubblico e parcheggi, se della stessa proprietà: m. 3,00
<i>DS</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 5 o all'allineamento ▪ m. 15,00 in zona S.U.A.R "B" dalla S.S. n. 16 ▪ m. 10,00 in zona S.U.A.R "B" dalla S.P. Ascolana
<i>H</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per S.U.A.R. "A": m. 13,50 ▪ per S.U.A.R. "B": m. 10,50
<i>N</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per S.U.A.R. "A": 4 ▪ per S.U.A.R. "B": 3
<i>lpf</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25% della Sf nel rispetto del sopra citato art.

[12.15] Nel caso di cessione gratuita di aree al Comune per opere di urbanizzazione, fermi restanti gli altri indici e parametri del precedente *comma*, possono applicarsi i seguenti indici di utilizzazione fondiaria:

<i>UF</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Per S.U.A.R. A: <ul style="list-style-type: none"> - mq./mq. 1,1 - nel caso di cessione di almeno il 25% della superficie fondiaria (area campita come tale) - mq./mq. 1,3 - nel caso di cessione di almeno il 50% della superficie fondiaria (area campita come tale) ▪ Per S.U.A.R. B: <ul style="list-style-type: none"> - mq./mq. 0,8 - nel caso di cessione di almeno il 25% della superficie fondiaria (area campita come tale) - mq./mq. 1,0 - nel caso di cessione di almeno il 50% della superficie fondiaria (area campita come tale)
-----------	--

Le cessioni gratuite delle aree devono avvenire sempre per mezzo di atto pubblico prima del rilascio del dovuto titolo edilizio.

[12.16] Il PRG individua ulteriori zone S.U.A.R. dette di adeguamento e ristrutturazione condizionata (S.U.A.R. "C"), per le quali vale la stessa normativa di cui ai commi precedenti [12.14] e [12.15], con l'intervento comunque condizionato alla realizzazione e cessione gratuita di parcheggi da localizzare sul fronte strada, nella percentuale del 30% dell'area di proprietà (in aggiunta alle altre eventuali cessioni che prevedono l'incremento dell'indice di edificazione).



art. 13

Zona B1 - Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero

[13.1] E' prescritta l'attuazione mediante intervento di recupero ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 18/83.

[13.2] L'unità minima d'intervento è l'isolato circoscritto dalla maglia stradale esistente.

[13.3] Nelle more della formazione dei Piani di Recupero, si applicano i seguenti articoli della presente normativa:

- 12-A (Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione - Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti)
- 12-B (Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione - Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana).

[13.4] Per la redazione dei Piani di Recupero è prevista la compilazione di una corografia - quadro d'insieme delle unità minime d'intervento, contenente, per ogni ambito, specifici indici, parametri e prescrizioni urbanistiche ed edilizie di dettaglio e quanto altro previsto all'art. 29 della L.R. 18/1983.

[13.5] Le modalità d'intervento sono stabilite in base alle tipologie insediative, alle esigenze e possibilità di rinnovo e riuso urbano, alle compatibilità urbanistiche e progettuali di piano.

[13.6] Ai Piani di Recupero e alle relative unità minime d'intervento si applicano indici che nel complesso danno luogo a una densità edilizia non superiore, in relazione al settore urbano edificato, ad un indice globale di utilizzazione territoriale (*UT*) di mq/mq 1,2.



art. 14

Zona B2 - Comparti unitari di ristrutturazione edilizia ed urbanistica

[14.1] Il PRG individua, con campiture in legenda, ambiti di intervento a fini di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

[14.2] In essi si figurano aree insediabili ad aree destinate ad attrezzature e servizi.

[14.3] L'intervento da eseguirsi, previa progettazione unitaria dell'intero ambito di P.R.G. e stipula di convenzione, ai sensi della L.R. 18/83, deve rispettare la trama della viabilità e parcheggi, mentre può modificare la configurazione urbanistica dell'insediamento.

[14.4] Per tali ambiti si applicano gli indici, parametri e prescrizioni di cui ai seguenti articoli delle presenti norme:

- 16 (*Zona C1 - Interventi di nuovo impianto urbano*)
- 17 (*Criteri d'intervento per gli insediamenti di nuovo impianto urbano*)

salvo quanto di seguito specificato:

<i>UT</i>	0,50 mq./mq.
<i>H</i>	m. 13,50
<i>N</i>	4

Le aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune all'interno dei comparti individuati non possono essere inferiori al 55% della superficie territoriale.



art. 15

Zona B3 - Lottizzazioni autorizzate e non ancora attuate

[15.1] Si confermano le cubature autorizzate per le lottizzazioni "Scerne" e "Vibrata", individuate e perimetrare nella tav. di PRG, integralmente assunte, salvo quanto conseguente al Parere SUP, allegato 10.

[15.2] Il PRG riporta i perimetri delle suddette lottizzazioni. Tali perimetri sono nel PRG indicativi, date le scale di rappresentazione delle tavole di PRG (1:2000, 1:5000).

[15.3] Nel caso di lottizzazioni parzialmente realizzate, in presenza di convenzionamenti scaduti, è ammesso il rinnovo delle convenzioni; in ogni caso sono prescrittivi i perimetri, la viabilità le destinazioni d'uso, i distacchi e tutte le altre prescrizioni grafiche e normative previste negli elaborati e negli atti delle lottizzazioni convenzionate di cui al precedente *comma [15.1]*, oltre all'eventuale soddisfacimento di ulteriore fabbisogno di servizi indotto da nuove soluzioni progettuali.

[15.4] Le aree di pertinenza di edifici erroneamente riportati sulle tavole di P.R.G. all'interno delle zone B3 Lottizzazioni autorizzate e non ancora attuate, limitatamente a quanto non ricompreso all'interno del perimetro delle lottizzazioni, sono assimilate alla zona urbanistica S.U.A.R. "A".



art. 16

Zona C1 - Interventi di nuovo impianto urbano

[16.1] Dalla Tav. B/6 del P.R.G. risultano sette settori di nuovo impianto urbano, ciascuno di essi da attuare in regime di P.d.L.

Nella redazione dei Piani di Lottizzazione sono prescrittive le previsioni del P.R.G. riguardanti viabilità e parcheggi, mentre può essere modificata la configurazione urbanistica dell'insediamento. Non costituisce variante al P.R.G.:

- l'adeguamento della viabilità allo stato dei luoghi e all'urbanizzazione circostante;

- l'adeguamento del perimetro in conseguenza di utilizzazione di aree con precedenti interventi edilizi.

[16.2] Nel caso di inerzia dei proprietari di aree nell'attuazione dei comparti all'interno dei suddetti settori per oltre un quinquennio, è facoltà della Giunta Comunale anche a richiesta di parte dei proprietari, individuare sub - comparti di superficie accorpata non inferiore a mq. 10.000 (o di superficie minore nel caso di residui a seguito di sub compartazione).

L'individuazione di sub - comparti da parte della Giunta Comunale deve in ogni caso garantire:

- l'equa ripartizione degli oneri e benefici nell'intero comparto;
- la realizzazione delle principali previsioni infrastrutturali (viabilità e parcheggi pubblici) e le eventuali previsioni di P.R.G. per pubblici servizi.

[16.3] I proprietari di un intero Comparto possono proporre alla Giunta Comunale l'individuazione di sub comparti d'intervento.

La proposta dei privati, oltre alla richiesta, deve contenere una planimetria generale, in scala 1:500 o minore, con l'individuazione di sub comparti individuati (ciascuno di superficie accorpata non inferiore a mq. 10.000 ed eventualmente anche di superficie minore per la parte residua).

La proposta deve essere sottoscritta da tutti i proprietari.

Una volta approvata la proposta privata di sub compartazione, da parte della Giunta Comunale, qualsiasi sub comparto previsto può essere attuato per mezzo di P.d.L.

[16.4] Per la realizzazione degli interventi e per il rilascio dei titoli ad edificare è prescritta la cessione gratuita della aree per infrastrutture ed attrezzature collettive, nelle percentuali dettate dalle presenti norme.

Le aree di cessione devono essere, per quanto possibile, accorpate.

E' facoltà del Consiglio Comunale, con semplice deliberazione esecutiva, dare specifiche ulteriori indicazioni sulle caratteristiche e localizzazioni delle aree di cessione. Nel caso di comparto (o sub comparto) ricadente su aree soggette a tutela paesaggistica ambientale, la suddetta deliberazione di C.C. deve essere preceduta da nulla osta della Giunta Regionale d'Abruzzo.

[16.5] E' riservata libertà di articolazione all'interno dei lotti edificabili dei progetti architettonici nei limiti sopra descritti e nel rispetto dei criteri d'intervento del successivo art. 17.

[16.6] Per gli edifici esistenti (*organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura*) all'interno del perimetro dei comparti, prima del parere della SUP di Teramo n. 60 in data 14/11/1991, si applica la seguente norma speciale:

Con salvaguardia della Zona F5 (*viabilità e parcheggi*), in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (*strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica*), possono essere enucleate aree dai comparti di nuovo impianto urbano ed utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:

- determinazione della SF considerando l'ingombro del fabbricato principale esistente (all'interno della perimetrazione del comparto), con l'esclusione di annessi separati e superfetazioni, maggiorato di m. 10 per lato;
- applicazione di indici e parametri previsti al precedente art. 12-A (*Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione - Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti*) delle presenti norme.



art. 17

Criteri d'intervento per gli insediamenti di nuovo impianto urbano

[17.1] L'edificazione all'interno dei comparti o sub comparti di nuovo impianto urbano è regolata dai seguenti indici e parametri:

UT	in funzione dell'incidenza degli spazi pubblici da cedere al Comune nei seguenti rapporti: a) cessione del 55% della ST: 0,34 mq/mq; b) cessione del 60% della ST: 0,40 mq/mq; c) cessione del 65% della ST: 0,45 mq/mq;
Ic	0,35 della sup. fondiaria dei lotti
DF	m. 10

DC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dai confini dei lotti: m. 5 ▪ dai confini con le aree di cessione: m. 5 ▪ dai confini del comparto con le altre zone urbanistiche (confine di settore): 1/2 di H dell'edificio da costruirsi e comunque non inferiore a m 5
DS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00 ▪ m. 7,50 per strade di larghezza superiore a m. 12,00 oppure <ul style="list-style-type: none"> ▪ allineamento rispetto ad una strada già urbanizzata, nei lati che costituiscono la naturale prosecuzione, nel rispetto delle quinte urbane esistenti. ▪ come definito dall'Art. 18.2 del R.E.C.
H	m. 20,50
N	6
lpf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25% della Sf nel rispetto del sopra citato art. 10

[17.2] È a carico della proprietà lottizzante la realizzazione delle opere riguardanti il verde pubblico previsto nei singoli comparti o sub comparti. Il progetto delle suddette opere è proposto dalla proprietà lottizzante previa concertazione con l'Amministrazione Comunale.

[17.3] Per la zona di cui al punto 1 della deliberazione del C.P. n° 149/91 (*Nuovo impianto urbano, V. Ascolana - ang. Autostrada*) si applicano i seguenti parametri:

H	m. 13,50
N	4

[17.4] Per il comparto che individua "Villa Flaiani", compreso tra Via R. Margherita, Via Risorgimento, Via Dante e Via Roma, si fa riferimento al P.d.L. già approvato.

[17.5] Il comparto 6 del settore D e gli interi settori C e G, individuati nella tavola B/6 di PRG, sono regolati dai seguenti indici, parametri e prescrizioni:

UT	0,25 mq./mq. con una superficie di spazi pubblici da cedere al Comune pari al 75% della ST
lc	0,35 della sup. fondiaria dei lotti
DF	m. 10 (come definito dall'Art. 18.2 del R.E.C.)
DC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dai confini dei lotti: m. 5 ▪ dai confini con le aree di cessione: m. 5 ▪ dai confini del comparto con le altre zone urbanistiche (confine di settore): 1/2 di H dell'edificio da costruirsi e comunque non inferiore a m 5
DS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00 ▪ m. 7,50 per strade di larghezza superiore a m. 12,00 oppure <ul style="list-style-type: none"> ▪ allineamento rispetto ad una strada già urbanizzata, nei lati che costituiscono la naturale prosecuzione, nel rispetto delle quinte urbane esistenti. ▪ come definito dall'Art. 18.2 del R.E.C.
H	m. 20,50
N	6
lpf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25% della Sf nel rispetto del sopra citato art. 10

[17.6] Nelle aree dei settori C e D da cedere al comune è previsto il 30% degli interventi per l'edilizia economica e popolare per una SE totale di mq. 7.390, come di seguito specificato:

Settore C: mq. 740;

Settore D: mq. 6.650

[17.7] Tutte le aree destinate a verde vincolato nel PdF (individuate nelle tavole di PRG) che alla data di adozione del presente P.R.G. risultano oggetto di compravendita successiva all'approvazione del PdF sono regolamentate con le stesse prescrizioni di cui al precedente *comma [17.5]*.

[17.8] Per il settore D, per la particolarità ambientale della fascia di terreno ineditata che dal mare arriva fino alla ferrovia (con vista libera fino alla montagna) la progettazione esecutiva deve tener conto di questa peculiarità e non deve integrare all'interno del cannocchiale visivo sopra descritto, edificazione che alteri o che comprometta la visione attuale.



art. 18

Interventi per destinazioni pubbliche ed usi collettivi all'interno degli insediamenti di nuovo impianto

[18.1] Le aree all'interno dei settori di nuovo impianto urbano, individuati nella Tav. B/6 del P.R.G., su cui edificare costruzioni d'interesse pubblico sono riservate per:

- il 40% ad interventi pubblici (opere pubbliche);
- il 60% ad interventi privati d'interesse generale (per usi commerciali, direzionali, uffici, ecc.).

[18.2] Per la realizzazione e le modalità di attuazione valgono le stesse disposizioni previste ai precedenti artt.:

- 16 (*Zona C1 - Interventi di Nuovo Impianto Urbano*)
- 17 (*Criteri d'Intervento per gli insediamenti di Nuovo Impianto Urbano*).



art.19

Interventi per destinazioni pubbliche ed usi collettivi all'esterno degli insediamenti di nuovo impianto

[19.1] Tali aree possono essere utilizzate esclusivamente per la realizzazione di servizi religiosi di cui all'art. 2 della L.R. 29/1988 e per opere connesse alla migliore fruibilità dei suddetti servizi (piazze, parcheggi, verde attrezzato con eventuali impianti per lo sport e il tempo libero senza creazione di volumetrie edilizie, ecc.)

[19.2] La realizzazione di fabbricati destinati a servizi religiosi di cui all'art. 2 della L.R. 29/1988 è subordinata unicamente al rispetto delle seguenti distanze:

- m. 5 dai confini di proprietà;
- m. 5 e dai confini urbanistici;
- 2/3 di H (del fabbricato da costruirsi) dai fabbricati preesistenti, con un minimo assoluto di m. 10.



art. 20

Zona C3 - Aree destinate all'edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P.)

[20.1] Il PRG prevede insediamenti per l'edilizia economica e popolare (L. 167/62 e s.m.i.) nella misura del 40% del fabbisogno abitativo riferito alla residenza stabile.

[20.2] Il 70% degli interventi per l'edilizia economica e popolare è localizzato in un ambito destinato a PEEP, posto tra le strade statali Adriatica e Ascolana, come elemento di qualificazione dei nuclei e dell'edilizia sparsa oltre la ferrovia.

[20.3] Il restante 30% è previsto nei settori C e D di nuovo impianto urbano sulle aree da cedere al Comune.

[20.4] Per il PEEP localizzato oltre la ferrovia si applicano i seguenti indici e parametri:

<i>UT</i>	0,50 mq/mq
<i>Ic</i>	0,35 della sup. fondiaria (SF)
<i>H</i>	m. 16,50
<i>N</i>	5
<i>Spazi pubblici per standard urbanistici</i>	mq. 18 ogni mq. 30 di SU (mq. 0,6 ogni mq. 1 di SU)

[20.5] Per gli interventi di edilizia economica e popolare interni ai settori di nuovo impianto urbano si applicano le disposizioni dei precedenti articoli 16 e 17 delle presenti norme.



art. 21

Zona D1 - Insediamenti artigianali e per la piccola industria

[21.1] Tali insediamenti sono attuati attraverso le specifiche norme del P.I.P. "Casa Santa" approvato con delibera del Consiglio Provinciale N. 102 del 22/09/2000, pubblicata sul B.U.R. Abruzzo ordinario N. 30 del 24/11/2000.



art. 22

Zona D2 - Insediamenti artigianali e commerciali compatibili con la residenza

[22.1] Il PRG individua con apposita perimetrazione ambiti destinati all'insediamento di attività artigianali e commerciali compatibili con la residenza suddivisi in:

Tipo A: Insediamenti di recente formazione, ad attuazione diretta.

Tipo B: Insediamenti di completamento, ad attuazione diretta e condizionata.

Tipo C: Insediamenti a progettazione unitaria che potranno essere attuati mediante:

- Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica;
- Progetto Edilizio Unitario;

All'interno dei suddetti ambiti di Zona sono altresì individuate le aree destinate alla viabilità e all'uso pubblico, sottoposte alle prescrizioni dalle NTA.

[22.2] Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali;
- attività commerciali;
- uffici e altre attività terziarie;
- residenze strettamente connesse alle predette destinazioni d'uso.

[22.3] La SE complessiva delle residenze all'interno dei singoli interventi non potrà essere superiore al 30% della SE totale di progetto.

[22.4] Per l'attuazione di tutti gli interventi si applicano i seguenti indici e parametri:

a) In presenza di:	<ul style="list-style-type: none"> - ATTIVITÀ ARTIGIANALI; - ATTIVITÀ COMMERCIALI CLASSIFICABILI COME "ESERCIZI DI VICINATO" (EV); - ATTIVITÀ ARTIGIANALI E COMMERCIALI CLASSIFICABILI COME "ESERCIZI DI VICINATO"; - UFFICI;
<i>UF</i>	0,7 – Sono escluse dal computo della SE le cabine elettriche e di decompressione del metano
<i>Ic</i>	0,40
<i>H</i>	m. 12,50
<i>DF</i>	m. 10
<i>DC</i>	m. 5
<i>P</i>	Parcheggi di pertinenza: <ul style="list-style-type: none"> - per le residenze: 30% della SE delle residenze - per gli uffici: 50% della SE complessiva degli uffici - per le attività commerciali: 50% della SE complessiva delle attività commerciali - per le attività artigianali: 50% della SE complessiva delle attività artigianali
<i>lpf</i>	▪ 20% della Sf nel rispetto del sopra citato art. 10

b) Per l'intero intervento in presenza di:	<ul style="list-style-type: none"> - ATTIVITÀ COMMERCIALI CLASSIFICABILI COME "MEDIE STRUTTURE DI VENDITA" (MS)
<i>RC</i>	Rapporto di copertura = 40% della SF
<i>H</i>	m. 10,50
<i>DC</i>	m. 10,00
<i>P</i>	a) Parcheggi di pertinenza attività commerciale - esclusi quelli al servizio della struttura per carico e scarico merci, personale, ecc., che dovranno essere opportunamente dimensionati: <ul style="list-style-type: none"> - mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi fino a 1.000 mq. di SV; - mq. 1,1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da mq. 1.001 a mq. 1.500 di SV; - mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a mq. 1500 di SV.
	b) Parcheggi di pertinenza altre destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> - per le residenze: 30% della SE delle residenze - per gli uffici: 50% della SE complessiva degli uffici - per le attività artigianali: 50% della SE complessiva delle attività artigianali
<i>Accessi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - dalla viabilità principale: nel rispetto del codice della strada e comunque lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità; - distanza minima tra accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio e viabilità principale: m. 15 per ogni 60 posti auto (ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 mq. per auto).

<i>lpf</i>	▪ 20% della Sf nel rispetto del sopra citato art.
------------	---

[22.5] Al fine del rispetto delle distanze dalle strade Ds non vengono considerate le cabine elettriche e del gas a servizio dell'azienda che possono essere inglobate nella recinzione e comunque nel rispetto di ulteriori disposizioni di legge.

Per i lotti non in collegamento con la viabilità generale di PRG, il progetto edilizio dovrà contenere e garantire le previsioni d'accesso e di manovra funzionali al lotto.

La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.

[22.6] L'attuazione diretta delle aree individuate in Zona D2 di Tipo A può avvenire nel rispetto delle prescrizioni generali per gli interventi in ambito D2 di cui ai precedenti commi 22.2; 22.3;

[22.7] L'attuazione delle aree individuate in Zona D2 di Tipo B può avvenire nel rispetto delle prescrizioni generali per gli interventi in ambito D2 di cui ai precedenti commi 22.2; 22.3; 22.4; 22.5 alle seguenti condizioni:

- gli interventi nelle zone insediate di nuova costruzione o che comportano il raddoppio della Se esistente, i proprietari devono realizzare e cedere alla AC un'area a parcheggi o verde attrezzato non inferiore al:
 - o 20% dell'intera SF per l'uso artigianale
 - o 30% dell'intera SF per l'uso residenziale e direzionale
 - o 40% dell'intera SF per gli usi commerciali
- l'area di cui sopra, comunque utile alla determinazione della capacità edificatoria, è da reperirsi in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a m. 3, in forma non frammentata di facile accesso ed utilizzo, realizzata e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento. In alternativa e alle medesime condizioni possono essere cedute anche aree che gli strumenti urbanistici già destinano a strade o standard della "Zona D2". Nel caso di cessione di aree a destinate strade, queste potranno essere computate nel limite del 50% delle aree complessivamente dovute, mentre la rimanente parte dovrà essere destinata obbligatoriamente a parcheggi.

[22.8] La realizzazione degli interventi a progettazione e realizzazione unitaria previsti per l'attuazione delle aree individuate in Zona D2 di Tipo C, qualora non attuati nei modi e nei tempi previsti dagli strumenti attuativi già approvati, dovrà interessare una superficie minima di mq. 3.000 la quale sarà necessario definire:

- la superficie fondiaria, eventualmente suddivisa in lotti;
- la viabilità di accesso (concordata con l'Amministrazione Comunale nel caso di iniziativa privata);
- i parcheggi pubblici (PP) e le aree a standards nelle quantità minime e nelle modalità indicate nel precedente comma 22.7.

[22.9] In tutti i casi in cui è prescritta la realizzazione e/o cessione di aree destinate a viabilità e parcheggi pubblici, queste, una volta realizzate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità del primo fabbricato realizzato.

[22.10] Per gli edifici esistenti interamente destinati ad uso residenziale, con le relative aree di pertinenza determinate in misura della maggiore estensione tra un lotto minimo di mq. 600 o quello risultante dividendo la SE esistente per l'indice di 0,5, si applicano le norme del precedente art. 4-A (Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione - Disciplina degli interventi all'Interno della struttura urbana su edifici esistenti).

[22.11] Comunque, tutti gli interventi dovranno rispettare i parametri edilizi previsti dal D.M. 1444/68 e, nel caso di insediamenti commerciali, anche i parametri urbanistici ed edilizi di cui alla L.R. 31-7-2018 n. 23 TITOLO II Attività commerciale in sede fissa su aree private Capo I Commercio in sede fissa art. 21 Definizioni, lettera e) e art. 32 Parametri di insediabilità urbanistica delle medie e grandi strutture di vendita.



art. 23 Zona D3 - Insediamenti commerciali

[23.1] Tali insediamenti sono attuati attraverso le specifiche norme contenute nel Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale N. 31 del 22/05/2017, pubblicata sul B.U.R. Abruzzo ordinario N. 44 del 8/11/2017.



art. 24

Parametri di insediabilità urbanistica degli esercizi commerciali di medie e grandi strutture

[24.1] Le strutture della media distribuzione possono essere localizzate nel territorio comunale con la seguente articolazione dimensionale, delibera di C.C. n. 5 del 13/02/2009:

Zone Urbanistiche	Limiti stabiliti
C1	superficie di vendita massima: mq. 600
D2	fino al limite stabilito dalla L.R. 23/2018
D3	fino al limite stabilito dalla L.R. 23/2018
Nelle altre Zone all'interno della Struttura Urbana	superficie di vendita massima: mq. 300

[24.2] Un'unica struttura della grande distribuzione, per accorpamento o concentrazione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita esistenti, può insediarsi esclusivamente nella Zona D3. L'insediamento deve essere compatibile con i criteri della L.R. 23/2018 e con le norme più generali di salvaguardia e di valutazione d'impatto ambientale vigenti nel contesto dell'area d'insediamento. L'assenso dell'Amministrazione comunale è soggetta al parere favorevole della Conferenza dei servizi di cui all'art. 9 comma 3 del D.Lgs. 114/98.

[24.3] Salva la previsione di parametri più restrittivi delle singole zone urbanistiche, per gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita si applicano i seguenti parametri:

<i>RC</i>	Rapporto di copertura: 40% della <i>SF</i>
<i>H</i>	quella prevista per la zona e comunque non superiore a m. 10
<i>DC</i>	m. 10 e comunque non inferiore all'altezza delle fronti del manufatto
<i>P</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantità necessaria al servizio della struttura per il carico e scarico merci, per il personale, ecc. e in aggiunta: ▪ mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi fino a 1.000 mq. di <i>SV</i> ▪ mq. 1,1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da mq. 1.001 a mq. 1.500 di <i>SV</i> ▪ mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a mq. 1500 di <i>SV</i>
<i>Accessi</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dalla viabilità principale: nel rispetto del codice della strada e comunque lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità; ▪ distanza minima tra accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio e viabilità principale: m. 15 per ogni 60 posti auto (ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 mq. per auto).
<i>VP</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% della <i>SU</i> commerciale ▪ 15% della <i>SU</i> destinata a tutti gli altri usi, compresi quelli tecnici

[24.4] Per i contenitori esistenti non utilizzati, aventi già specifica destinazione d'uso commerciale dall'origine, è necessaria la conferma della destinazione d'uso stessa, da parte dell'Ufficio Urbanistico comunale, sulla base del rispetto dei parametri del presente articolo.

[24.5] Per l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi attivi si applicano i parametri e standards all'intero esercizio e il calcolo va effettuato rimodulando i parametri sulla superficie complessiva comprensiva degli ampliamenti.

[24.6] Per gli insediamenti commerciali derivanti dal riutilizzo di contenitori aventi altra destinazione si applicano gli standards e i parametri di cui al presente articolo, salvi parametri e standards più restrittivi della zona urbanistica.

[24.7] E' fatta salva la riutilizzazione di contenitori nei quali sia cessata l'attività commerciale, per trasferimento o per chiusura di esercizi preesistenti, anche in deroga al presente articolo, qualora non vi siano variazioni dimensionali in aumento della superficie di vendita da accertare da parte da parte dell'Amministrazione comunale.



art. 25

Zona D4 - Strutture ricettive

[25.1] In considerazione di quanto disposto dalla Legge 29 marzo 2001, n° 135 “ Riforma della legislazione nazionale del turismo” e del collegato DPCM 13 settembre 2002 che detta a livello nazionale i principi per l’armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico, nonché delle vigenti leggi regionali di settore, sono strutture ricettive:

- a) *gli immobili destinati ad attività ricettive alberghiere disciplinate dalla LR 23 luglio 1982, n° 45;*
- b) *le strutture ricettive extra-alberghiere disciplinate dalla L.R. 28 aprile 1995, n° 75;*
- c) *le strutture ricettive all’aria aperta disciplinate dalla L.R. 23 ottobre 2003, n° 16;*
- d) *le strutture residenziali turistiche, come definite al successivo comma 36.2*

[25.2] Ai soli fini della valutazione dei carichi insediativi (allegato 1 comma 1 delle Norme di Attuazione del P.T.P.) si definiscono “strutture residenziali turistiche” gli immobili destinati ad alloggi di vacanza per il soggiorno temporaneo senza la fornitura di servizi complementari e non gestite in forma imprenditoriale. Agli stessi fini, gli alloggi aventi le caratteristiche di cui all’art. 85 del Regolamento Edilizio Comunale (residenze non stabili) sono da considerarsi comunque residenze turistiche.

[25.3] Per il carattere segnatamente turistico di Alba Adriatica, sull’intero territorio comunale sono consentite rotazioni d’uso del patrimonio edilizio esistente e di progetto, indipendentemente dalle destinazioni attuali, per le destinazioni a carattere turistico – ricettivo di cui al precedente comma 25.1;

Limitatamente agli usi previsti nelle zone omogenee di riferimento, unità immobiliari a carattere turistico - ricettivo possono essere previste all’interno di interventi con destinazioni d’uso miste;

[25.4] Mutazioni d’uso di immobili aventi attualmente destinazione turistico - ricettiva sono ammesse nei limiti assoluti degli indici della Zona omogenea di riferimento, intendendo con ciò:

- inammissibile computare ai fini del calcolo della massima SE edificabile eventuali superfici esistenti in esubero, anche se mantenute ad uso turistico-ricettivo, fatta salva l’applicazione di quanto previsto dal successivo comma 25.5;
- non applicabile quanto disposto dall’art. 12.6 del precedente art. 12;
- applicabili per la tipologia di intervento “sostituzione edilizia”, di cui al comma 9 dell’art. 12, solo ed esclusivamente gli indici di Utilizzazione fondiaria (Uf) di mq/mq 1,00 per S.U.A.R. “A” e di m/mq. 0,75 per S.U.A.R. “B”.

[25.5] Nelle aree classificate dal vigente P.R.G. come Zona A, Zona B1 e Zona C2, nonché in quelle ricadenti in Zona B2 e Zona C1 qualora già attuate, possono essere attuati interventi di tipo diretto per la realizzazione o ristrutturazione di insediamenti turistico-ricettivi anche se risultanti dalla trasformazione o sostituzione di edifici esistenti. A tal fine è consentita l’applicazione dei seguenti criteri di intervento che annullano e sostituiscono le prescrizioni ed i vincoli previgenti:

- incremento delle originarie potenzialità edificatorie fino al 50% in caso di strutture di cui al precedente punto 25.1.a);
- incremento delle originarie potenzialità edificatorie fino al 30% in caso di strutture di cui al precedente punto 25.1.b).

In caso di interventi con destinazioni d’uso miste i suddetti incrementi potranno riguardare solo la superficie edificabile (SE) prevista a destinazione turistico-ricettiva.

Tutti gli interventi che prevedono una superficie edificabile (SE) a destinazione turistico – ricettiva superiore al 50% di quella consentita dagli indici di zona, saranno regolati dai seguenti indici e parametri:

Ic	0,40 della superficie fondiaria
H	23,50
DF	distanza minima assoluta di m 10 (D.M. 1444/68)
DC	Maggiore di m. 5,00
DS	m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00; m. 7,50 per strade di larghezza superiore a m. 12,00 oppure: allineamento come definito al comma 13.2 dell’art.13
N	7
P	Parcheggi di pertinenza: 40% della SE
lpf	25% della Sf nel rispetto del sopra citato art.

[25.6] Nelle aree ricadenti in Zona B3 e facenti parte di una lottizzazione attuata possono essere realizzati interventi di tipo diretto per la realizzazione o ristrutturazione di insediamenti turistico-ricettivi anche se risultanti dalla trasformazione o sostituzione di edifici esistenti. A tal fine è consentita l'applicazione dei seguenti criteri di intervento che annullano e sostituiscono prescrizioni e dei vincoli previgenti:

- incremento della potenzialità edificatoria fino all'indice di fabbricabilità fondiaria 0,7 mq/mq in caso di strutture di cui al precedente punto 25.1.a);
- incremento della potenzialità edificatoria fino all'indice di fabbricabilità fondiaria 0,45 mq/mq in caso di strutture di cui al precedente punto 25.1.b).

In caso di interventi con destinazioni d'uso miste l'uso turistico deve riguardare almeno il 75% della superficie edificabile (SE) complessivamente prevista.

In tutti i casi di cui al presente comma gli interventi saranno regolati dai seguenti indici e parametri:

Ic	0,40 della superficie fondiaria
H	m.10,50
DF	distanza minima assoluta di m 10 (D.M. 1444/68)
DC	Maggiore di m. 5,00
DS	m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00; m. 7,50 per strade di larghezza superiore a ml. 12,00 oppure: allineamento come definito al comma 13.2 dell'art.13
N	3
P	Parcheggi di pertinenza: 40% della SE
lpf	25% della Sf nel rispetto del sopra citato art.

[25.7] Per le strutture ricettive esistenti all'entrata in vigore del P.R.G. che eccedono le massime superfici edificabili ammesse (SE) anche in virtù degli incrementi previsti dal I precedente comma 17.5, in deroga a tutti gli indici previsti sono confermati i previgenti incentivi consistenti:

- nel caso di strutture di cui ai punti a) e b) del precedente comma 25.1, nella sopraelevazione sull'ultimo piano esistente di un piano ad uso camere da letto o ampliamento in estensione corrispondente alla dimensione del piano possibile in sopraelevazione;
- nel caso delle sole strutture di cui al punto a) del precedente comma 25.1, nell'incremento in ampliamento o sopraelevazioni pari a massimo il 20% della superficie coperta già adibita a servizi comuni (hall, reception, bar, sala TV, sala colazione, sala pranzo, cucina, bagni clienti, bagni ospiti, bagni personale, dispensa, ecc) con l'esclusione di tutti i locali tecnologici;

Per le strutture ricettive di cui al punto "a)" del precedente comma 25.1 realizzate dopo l'entrata in vigore del P.R.G. e per quelle che all'entrata in vigore della presente norma hanno già beneficiato dei suddetti benefici, sono ammessi ulteriori incrementi, in deroga a tutti gli indici previsti, pari al 10% della superficie edificabile (Se) già assentita a camere e del 20% della superficie coperta già assentita a servizi comuni (hall, reception, bar, sala TV, sala colazione, sala pranzo, cucina, bagni clienti, bagni ospiti, bagni personale, dispensa, ecc) con l'esclusione di tutti i locali tecnologici.

In caso di sopraelevazioni e ampliamenti planimetrici sono prescritte le seguenti distanze:

DF	m. 10,00
DC	m. 5,00

[25.8] Al fine di migliorare la dotazione di standard offerta dalle strutture ricettive, possono comunque essere realizzati piani interrati destinati esclusivamente a parcheggi pertinenziali anche in deroga alla SO minima prescritta per la Zona di riferimento.

Possono altresì realizzarsi sulle coperture piane di tutte le strutture turistiche:

- attrezzature ricreative quali solarium, vasche e piscine, tutte e comunque nei limiti di un'altezza pari a ml. 1,50 misurata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile ;
- apparecchiature e impianti tecnologici, quali i diversi sistemi di pannelli solari, tutti e comunque nei limiti di un'altezza pari a ml. 2,00 misurata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile;
- scale di accesso, ascensori e relativi fine corsa con un'altezza massima (H) di ml. 3,50.

Al di sopra dell'ultimo piano abitabile è esclusa la realizzazione di ogni altro manufatto diverso dalle suddette tipologie.

[25.9] Per adeguare le strutture esistenti alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e antincendio è possibile realizzare strutture per evacuazione in deroga alle norme sulle distanze previste dalle prescrizioni su DC e DS, anche per cortili e chiostrine interni ai fabbricati o camini o di uso comune a più fabbricati, senza che ciò pregiudichi i diritti di terzi e comunque facendo salvo l'obbligo del rispetto delle distanze di cui agli articoli 873¹ e 907² del codice civile.

[25.10] Al fine di incentivare l'insediamento di nuove strutture turistico-ricettive, in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica) e purché non si rechi pregiudizio all'attuabilità delle potenzialità edificatorie delle rimanenti aree del comparto, possono altresì essere riclassificate aree:

- dalle Zone "B2", "B3" non attuate e "C1", se finalizzate alla realizzazione di strutture di cui ai punti a) e b) del precedente comma 25.1;
- da tutte le Zone "D", limitatamente alla realizzazione di strutture di cui ai punti a) e c) del precedente comma 25.1;

ed essere utilizzate con le modalità e con l'applicazione dei criteri di intervento previsti dal successivo comma 25.11 che annulla e sostituisce tutte le prescrizioni previgenti ad eccezione della trama delle strade, alla quale tuttavia potranno essere proposte eventuali modifiche e miglioramenti nel rispetto della razionalità e continuità delle reti viarie e dei sottoservizi.

[25.11] I nuovi insediamenti turistico-ricettivi di cui al precedente comma 25.10 dovranno essere proposti ed attuati con le seguenti modalità:

- perimetrazione delle aree interessate da progetti unitari di intervento per la realizzazione di insediamenti turistico-ricettivi di nuovo impianto, dei quali costituiranno la superficie territoriale (St), con contestuale variazione della vigente destinazione d'uso dei suoli a Zona D4 –Strutture ricettive;
- applicazione dei criteri di intervento previsti dal presente comma;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento, il cui progetto è proposto dalla proprietà previa concertazione con l'Amministrazione Comunale;
- eventuale gestione da parte del proponente delle aree destinate a standard con modalità da definirsi in sede convenzionale.

L'individuazione dell'ambito sottoposto a progetto unitario d'intervento di cui al presente comma, è proposto dai proprietari al Consiglio Comunale per l'approvazione, nelle medesime forme e modalità previste per i P.E.U. di cui al Titolo IV del Regolamento Edilizio Comunale.

Una volta approvato, il progetto unitario di intervento può essere attuato previa stipula della relativa convenzione.

Il suddetto progetto unitario d'intervento per l'insediamento di strutture ricettive di nuovo impianto dovrà essere costituito dagli elaborati indicati al Titolo IV del Regolamento Edilizio Comunale e le trasformazioni previste dovranno essere regolate dai seguenti indici e parametri:

UT	<ul style="list-style-type: none"> - 0,90 mq/mq con cessione gratuita di aree pari al 30% della superficie territoriale (St) perimetrata. - In caso di strutture di cui al precedente punto 17.1.a) è ammesso un incremento del suddetto indice di utilizzazione territoriale in funzione dell'area di intervento e senza ulteriore cessione di aree, pari a: per la realizzazione di unità ricettive: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 15% in caso di interventi con superficie territoriale : 1.500 mq <St< 3.000 mq ▪ 20% in caso di interventi con superficie territoriale: St> 3.000 mq
----	---

¹ Art. 873 Distanze nelle costruzioni: Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

² Art. 907 Distanza delle costruzioni dalle vedute: Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino (1027 e seguenti), il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.

	ed ulteriori incrementi per la realizzazione di spazi ricreativi, ad esclusione di quelli essenziali all'attività alberghiera: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 20% in caso di interventi con superficie territoriale : 1.500 mq <St< 3.000 mq ▪ 30% in caso di interventi con superficie territoriale: St> 3.000 mq.
Ic	0,40 della superficie fondiaria
H	m. 31,50
DF	H, con un minimo assoluto di m. 10,00
DC	1/3 di H con un minimo assoluto di m. 5,00;
DS	<ul style="list-style-type: none"> - m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 7,50 (D.M. 1444/68); - m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15 (D.M. 1444/68); - m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15 (D.M. 1444/68); - oppure: allineamento come definito al comma 3.8 dell'art.3
N	- 10
P	- Parcheggi di pertinenza: 40% della SE
lpf	- 20% della Sf nel rispetto del sopra citato art. 10

[25.12] In tutti i casi in cui sono utilizzate le norme e le prescrizioni previste dal comma 25.11 del presente articolo il compendio immobiliare interessato assumerà destinazione d'uso turistico-ricettiva ed il suolo di pertinenza sarà automaticamente riclassificato in Zona D4- Strutture ricettive, sottoposta alle prescrizioni del presente articolo e come tale graficamente individuato sugli elaborati di P.R.G. a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante apposita campitura.

Parimenti, gli immobili realizzati dovranno essere classificati con destinazione d'uso turistico-ricettiva e come tali trascritti con vincolo ventennale - a cura del proprietario - nei registri immobiliari. La suddetta obbligazione dovrà essere prodotta con apposito atto all'ufficio comunale preposto prima del ritiro del titolo edilizio.

[25.13] Le previsioni di ampliamenti e sopraelevazioni in deroga agli indici e parametri sugli edifici esistenti, previsti dai diversi commi del presente art. 25, possono essere cumulabili negli effetti e nelle modalità di applicazione solo all'interno delle previsioni dello stesso comma e non tra commi diversi.

La deroga agli indici previsti non è applicabile a quelli che, per la normativa nazionale, sono definiti "inderogabili" (altezze, distanze e densità fondiaria) e che sono preposti al corretto assetto delle aree urbane.

[25.14] Nel caso di interventi per la realizzazione di insediamenti turistico-ricettivi interessanti contemporaneamente aree ricadenti in zone con destinazioni urbanistiche diverse, ma per le quali è comunque prevista la possibilità di ricorrere a commi diversi del presente articolo, gli stessi potranno essere attuati mediante la perimetrazione delle aree interessate da progetti unitari di intervento per la realizzazione di insediamenti turistico-ricettivi di nuovo impianto, con l'applicazione degli indici e dei parametri della zona urbanistica prevalente solo se questa risulti essere superiore al 70% delle aree perimetrate.

A tal fine l'intero suolo di pertinenza prenderà la classificazione della zona urbanistica prevalente e come tale graficamente individuato sugli elaborati di P.R.G. a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante apposita campitura.



art. 26
Zona D5 - Camping

[26.1] Il PRG identifica i campeggi esistenti che vengono mantenuti nell'attuale destinazione.

[26.2] Gli interventi di nuova costruzione (ove previsto dal vigente PRG), di trasformazione e di adeguamento delle strutture e attrezzature dei camping devono essere conformati alla legislazione regionale vigente in materia.

[26.3] L'altezza massima di tutti i manufatti è fissata in m. 4,50.



art. 27
Zona E - Agricola

[27.1] Sono definite come tali quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche geopedologiche, chimiche e di dotazioni infrastrutturali e produttive relative alle colture agricole, rivestono un ruolo determinante per l'economia comunale e di comprensorio e che comunque rappresentano una componente essenziale del paesaggio adriatico collinare.

[27.2] La tutela e la trasformazione dei suoli agricoli sono disciplinate dal Titolo VII della L.R. 18/1983 e successive modifiche e integrazioni.

[27.3] L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione agricola del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche.

L'edificazione a destinazione residenziale è assoggettata ai seguenti limiti:

<i>SM</i>	Superficie minima aziendale: <ul style="list-style-type: none"> ▪ mq. 30.000 ▪ mq. 10.000 per le unità aziendali costituitesi prima dell'approvazione del Piano Territoriale Provinciale (20 marzo 2001) La possibilità di accorpate fondi non contigui è beneficio riservato esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; i restanti soggetti debbono necessariamente disporre di un'unità minima aziendale in unico appezzamento.
<i>IF</i>	Indice di edificabilità fondiaria [indice che si applica sulla superficie minima aziendale (<i>SM</i>) per ottenere il volume edificabile (<i>V</i>): mc/mq 0,03 Per il solo imprenditore agricolo a titolo principale (art. 70, comma 4, L.R. 18/83), nel caso che il suddetto indice di edificabilità non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare, è ammessa una maggiorazione di volume di mc. 80 per ogni componente effettivo della famiglia eccedente, fino al raggiungimento massimo complessivo di mc. 800. Resta escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui all'art. 71 della L.R. 18/1983. La verifica del possibile ampliamento deve essere effettuato tenendo conto dello standard minimo abitativo di cui all'art. 85 del R.E.C.
<i>H</i>	Altezza massima fabbricati: m. 7,50 a partire dal terreno a sistemazione avvenuta
<i>DC</i>	Distanza dai confini: m. 10 o in aderenza a fabbricati esistenti sul confine
<i>DF</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Distanza tra fabbricati residenziali: m. 20 o in aderenza a residenze esistenti sul confine (<i>anche nel caso che il fabbricato residenziale incorpori annessi agricoli</i>); ▪ Distanza tra fabbricati residenziali e annessi agricoli: m. 10; ▪ Distanza tra gli annessi agricoli: m. 10 o in aderenza ad annessi agricoli esistenti sul confine;
<i>DS</i>	Distanze da strade: <ul style="list-style-type: none"> ▪ strade interpoderali: m. 7 ▪ strade pubbliche: secondo il vigente Codice della Strada

[27.4] Gli edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore della L.R. 18/1983 possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

[27.5] E' consentita la sopraelevazione, entro i limiti fissati, anche per quegli edifici che abbiano una distanza dai confini e dalle strade minore di quella prescritta salvaguardando, comunque, le distanze minime preesistenti.

[27.6] Nel territorio agricolo, unitamente alla residenza, è consentita l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo i seguenti limiti:

<i>SM</i>	Superficie minima aziendale: <ul style="list-style-type: none"> ▪ mq. 30.000 ▪ mq. 10.000 per le unità aziendali costituitesi prima dell'approvazione del Piano Territoriale Provinciale (20 marzo 2001) La possibilità di accorpate fondi non contigui è beneficio riservato esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; i restanti soggetti debbono necessariamente disporre di un'unità minima aziendale in unico appezzamento.
<i>SC</i>	Superficie Coperta ammissibile: mq. 0,015 per ogni mq. di superficie aziendale, sino ad un massimo di mq. 600
<i>H</i>	Altezza massima: m. 7,50 – è esclusa la possibilità di realizzazione di sottotetti
<i>N</i>	Numero di piani: 1
<i>DC</i>	Distanza dai confini: m. 10 o in aderenza ad annessi agricoli esistenti sul confine
<i>DF</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Distanza tra fabbricati residenziali e annessi agricoli: m. 10; ▪ Distanza tra gli annessi agricoli: m. 10 o in aderenza ad annessi agricoli esistenti sul confine;
<i>DS</i>	Distanze da strade: <ul style="list-style-type: none"> ▪ strade interpoderali: m. 7 ▪ strade pubbliche: secondo il vigente Codice della Strada

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo:

- i ricoveri per attrezzi, macchinari ed animali;
- gli impianti fissi di protezione dei prodotti;

- i silos e le altre opere di stoccaggio;
- gli impianti energetici, d'irrigazione e di smaltimento.

[27.7] *Comma stralciato a seguito del parere di competenza della Provincia di Teramo*

[27.8] La destinazione agricola del fondo, delle residenze e/o dei manufatti connessi alla conduzione del fondo deve essere trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti autorizzativi comunali a cura e spesa dell'interessato.

Il suddetto atto di vincolo, regolarmente trascritto, deve essere prodotto unitamente alla comunicazione d'inizio lavori.

[27.9] Le costruzioni realizzate su aree agricole devono conservare la destinazione agricola fino a quanto lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

[27.10] L'allineamento delle recinzioni sulla viabilità dovrà essere assegnato dall'ufficio comunale preposto.

[27.11] Nei suoli agricoli sono ammessi:

- impianti produttivi, ai sensi dell'art. 72 della L.R. 18/1983, con i seguenti indici e parametri:

RC	rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto
DF	distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20
DS	distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal vigente codice della strada
P	parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie occupata dalle costruzioni
DIA	distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300, da elevare a m 500 per gli allevamenti suinicoli industriali
SM	unità minima aziendale accorpata mq. 30.000
H	Altezza massima: m. 7,50 a partire dal terreno a sistemazione avvenuta

La realizzazione degli impianti produttivi non è ammessa sulle aree agricole di rilevante interesse economico (art. 24.9, comma 7, delle NTA del Piano Territoriale Provinciale – così come individuate nella cartografia del Piano Territoriale Provinciale).

- l'esercizio di attività agrituristiche e simili, nei limiti delle vigenti normative regionali.



art. 28

Zone agricole sottoposte a tutela dal piano regionale paesistico (P.R.P.)

[28.1] Nella zona agricola ricadente all'interno del perimetro del PRP sono compatibili i seguenti interventi:

Zona A1	1.1 - 1.2
Subzona A1d	1.4 - 1.5
Subzona A1d1	1.4 - 1.5
Zone B1	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 1.5
Zone C1	1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 1.5

dove, all'art. 5 delle N.T.C. del P.R.P., le tipologie d'intervento compatibili nell'ambito delle "categorie di tutela e valorizzazione" sono:

1.1	Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
1.2	Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);
1.3	Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
1.4	Interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
1.5	Interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo.

[28.2] Le tipologie d'intervento che prevedono la verifica di compatibilità ambientale dovranno essere verificate positivamente in conformità a quanto dettato dall'art. 8 delle NTC del P.R.P.



art. 29

Zona F1 - Attrezzature d'interesse generale

[29.1] In tali aree sono ammessi interventi per la realizzazione o la trasformazione di strutture pubbliche di interesse generale secondo la natura e le funzioni specifiche o di strutture private di uso pubblico.

[29.2] Nel caso di strutture private di uso pubblico gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

SM	Superficie minima d'intervento: mq 2.000
UF	mq./mq. 0,1
H	m. 7,50
DF	m. 20,00 o in aderenza La realizzazione di strutture pubbliche o di edifici per il culto è subordinata unicamente al rispetto dei minimi di distanza dagli edifici preesistenti.
DC	m. 10 È ammessa la costruzione sul confine, anche in aderenza di altro edificio, previo documentato accordo con il confinante
DS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 7 da strade comunali ▪ secondo il Codice della Strada da altre strade

[29.3] Per quanto non specificato al precedente *comma* [29.2] si intendono vigenti le disposizioni date per la Zona E - Agricola.



art. 30

Zona F2 – Strutture per lo sport e il tempo libero

[30.1] L'area localizzata nel PRG tra la S.S. 16, la ferrovia, Via Abruzzi e Via Tamerici e contraddistinta da apposito retino è assoggettata, nel caso di interventi da parte di privati, all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata attuabile anche con l'individuazione di sub-comparti, previo parere favorevole della Giunta Comunale a garanzia dell'attuabilità dei restanti sub-comparti, dell'estensione minima di mq 10.000.

[30.2] Nel caso di iniziativa pubblica, gli interventi sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetti preliminari.

Nel caso di intervento misto pubblico-privato esso dovrà comprendere anche una convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori da definire sulla base di accordi di programma stipulati con le modalità di cui agli artt. 8bis, 8ter e 30bis della L.R. 18/1983.

[30.3] All'interno della Zona è prevista il seguente dimensionamento:

Verde	il 50% della superficie territoriale (ST) deve essere destinata a verde privato di uso pubblico
Urbanizzazioni ed attrezzature	la restante superficie territoriale, oltre alle opere di urbanizzazione primaria necessarie, potrà essere destinata alla localizzazione delle seguenti attrezzature pubbliche e/o private: a) impianti sportivi all'aperto; b) impianti sportivi con coperture tensostatiche, geodetiche e similari, in rapporto di n. 1 ogni n. 4 impianti sportivi all'aperto (il rapporto è riferito ad ogni singolo intervento unitario); c) edifici per lo sport; d) sedi di club sportivi, ricreativi e culturali; e) punti di ristoro e simili; f) camping sino al raggiungimento di non oltre 1/4 dell'intera superficie territoriale della Zona.

[30.4] Per le costruzioni da realizzare su iniziativa dei privati valgono i seguenti indici e parametri:

UT	mq./mq. 0,05 da applicarsi alla ST del comparto o al sub comparto d'intervento
Ic	mq./mq. 0,2 da applicarsi sulla superficie delle aree per attrezzature sportive e ricreative (esclusi, quindi, verde, parcheggi, viabilità, ecc.)
H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 7,50; ▪ m. 10,50 per le coperture di cui al punto b) del precedente comma 30.3;
SC	per le coperture tensostatiche, geodetiche e similari, nei limiti del precedente comma 30.3, è ammessa una superficie coperta massima pari a mq. 850,00
N	2

<i>DF</i>	m. 10 È ammessa la costruzione sul confine in aderenza di altro edificio
<i>DC</i>	m. 5
<i>DS</i>	m. 5

[30.5] Per le attrezzature pubbliche esistenti alla data di approvazione della presente normativa è consentita la trasformazione o l'ampliamento mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

<i>UF</i>	mq./mq. 0,3
<i>lc</i>	mq./mq. 0,2
<i>H</i>	m. 10,50
<i>N</i>	2

[30.6] La realizzazione di camping è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione e degli allacci ai pubblici servizi, ovvero all'impegno da parte del concessionario a realizzare le une e gli altri, contemporaneamente alla costruzione del campeggio, pena il mancato rilascio del certificato di agibilità.

[30.7] Per la realizzazione di camping si applicano:

- il precedente art. 26 (*Zona D5 - Camping*);
- le prescrizioni della legislazione regionale sui camping (L.R. 16/2003).



art. 31

Zona F3 – Verde pubblico e attrezzature sportive

[31.1] Tali aree sono destinate alla ricreazione, al gioco, allo sport ed al miglioramento del decoro ambientale.

[31.2] Esse saranno realizzate con sistemazione del fondo a prato e con il rispetto dell'indice di piantumazione minimo di 80 alberi d'alto fusto per ha.

[31.3] All'interno di dette aree è consentita la realizzazione di attrezzature sportive, culturali, ricreative e delle loro pertinenze, con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

<i>UT</i>	mq./mq. 0,03
<i>H</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ altezza massima delle attrezzature e degli ambienti abitabili: m. 6,50 ▪ altezza massima delle palestre: m. 10,50
<i>PP</i>	5% della <i>ST</i>

[31.4] Eventuali piste o camminamenti potranno essere attrezzati con la posa di pavimentazioni filtranti.

[31.5] È consentita la realizzazione di impianti di illuminazione e la collocazione di panche ed altri elementi di arredo.



art. 32

Zona F4 - Attrezzature scolastiche

[32.1] Tale zona è destinata al completamento delle attrezzature esistenti o alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, in campo nazionale e regionale.



art. 33

Zona F5 - Sistema della mobilità, viabilità, spazi di sosta e parcheggi

[33.1] Le aree destinate alla viabilità, ai nodi stradali e agli spazi di sosta o di parcheggio individuate nelle tavole di PRG comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali e gli svincoli;
- c) i parcheggi;

d) le aree di rispetto.

[33.2] Le strade sono dimensionate e classificate in base alle loro caratteristiche funzionali, evidenziate negli elaborati di PRG contraddistinti con la lettera C:

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

[33.3] Per il concetto di sede stradale si intende:

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

[33.4] Per le strade interne di distribuzione e per i percorsi pedonali, in sede esecutiva vanno rispettati i seguenti criteri:

- le strade interne di distribuzione previste nel PRG devono avere una larghezza non inferiore a quella definita nel Piano con marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,50 compresi, naturalmente, nella sezione stradale;
- le strade ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni devono avere una sezione di m. 1,25 o multipla di m. 1,25 con un minimo di m. 2,50;
- la sezione minima delle strade pedonali è fissata in m. 2.

[33.5] I parcheggi pubblici sono riportati nelle tavole di PRG; possono essere previsti nuovi parcheggi su aree pubbliche o nelle aree di rispetto stradale.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche da privati, i quali potranno convenzionarsi con l'Amministrazione comunale per la gestione a tempo determinato dell'opera realizzata.

[33.6] Le aree di rispetto esterne ai centri edificati ed urbanizzati possono essere utilizzate per la realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti.

[33.7] Nel caso che le aree di rispetto siano campite sulla cartografia del PRG con la stessa simbologia dell'area di intervento, ai fini dei distacchi tra edifici, la delimitazione di dette aree non va considerata come confine della eventuale area edificabile.

[33.8] Fuori dal centro urbano, nelle aree di rispetto stradale possono essere consentite costruzioni di stazioni di rifornimento di carburanti.

[33.9] Salvo quanto previsto per le singole zone, all'interno dei centri e dei nuclei edificati e urbanizzati le distanze degli edifici dal manufatto stradale sono stabilite in:

m. 5,00	per le strade di larghezza sino a m. 12,00
m. 7,50	per le strade di larghezza superiore a m. 12,00
m. 15,00	dalla S.S. n. 16 per le zone S.U.A.R. B
m. 10,00	dalla S.P. Ascolana per le zone S.U.A.R. B

[33.10] All'esterno dei centri abitati valgono le distanze previste da Codice della Strada.

[33.11] All'interno del centro urbano per ogni singola zona urbanistica è possibile invocare l'allineamento, come disciplinato dagli articoli delle presenti norme.

[33.12] Il PRG individua i parcheggi pubblici esistenti o di progetto localizzati all'interno del territorio urbanizzato ed edificato e nei settori di nuovo impianto urbano.

[33.13] Gli spazi di sosta o parcheggio pubblico sono previsti nel rispetto del D.M. del 2/04/68 n. 1444.

[33.14] Per gli edifici di nuova costruzione o per le parti di essi ex novo devono essere previste le quantità minime di superficie a parcheggio (*P*), coperto o scoperto, secondo i rapporti indicati dagli articoli delle presenti norme.



art. 34

Zona F6 - Strutture pubbliche o attrezzature private di uso pubblico

[34.1] Tali zone sono destinate alla realizzazione di servizi pubblici o privati di interesse pubblico in genere.

[34.2] E' ammessa la realizzazione di chioschi, aree attrezzate per il gioco all'aperto, aree pic-nic, subordinatamente a progetto unitario o a P.d.L. (nel caso di iniziativa privata) esteso a tutta la zona, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

<i>UF</i>	0,05 mq/mq, con un massimo di mq. 250
<i>H</i>	m. 3,50
<i>PP</i>	minimo 10% della <i>SF</i>
<i>IP</i>	minimo 80 alberi d'alto fusto per ettaro

[34.3] Le aree saranno attrezzate con la predisposizione di spazi adeguatamente drenanti ed alberati, dotati di agevoli accessi, di impianti di smaltimento delle acque meteoriche e delle eventuali acque nere, di illuminazione e di energia elettrica, di rete per la distribuzione dell'acqua potabile e per gli interventi antincendio.

[34.4] Le aree praticabili (compresi i parcheggi) saranno sistemate con pavimentazioni permeabili; sono escluse pavimentazioni diverse o manti in cemento o asfalto (o simili).

[34.5] Gli interventi sono ammessi subordinatamente all'approvazione di apposito progetto esteso all'intera area.

[34.6] I volumi edificabili dovranno essere accorpati e dislocati in modo da costituire un piccolo nucleo attrezzato.

[34.7] La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere tali da assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere.

[34.8] Le eventuali recinzioni saranno realizzate con tecniche e materiali improntati alla massima semplicità ed alla mimetizzazione nel verde; in particolare sono esclusi murature emergenti o prefabbricati cementizi. Per tutte le altre prescrizioni valgono quelle definite per la Zona B1.



art. 35

Zona F7 - Verde privato vincolato

[35.1] Tale zona comprende aree di pertinenza di edifici, di manufatti, di complessi edilizi o di giardini che in considerazioni delle loro caratteristiche peculiari (piantumazione, estensione, ambiente circostante, ecc.) sono sottratte all'edificazione.

[35.2] Tali aree non sono assimilate agli standards in quanto, non assolvono ad una funzione pubblica.

[35.3] Sulle aree individuate come verde privato vincolato è esclusa qualunque nuova costruzione, anche in interrato, nonché la sostanziale modificazione degli attuali assetti dei terreni.

Sono ammesse unicamente:

- opere di sistemazione dei fondi;
- opere di impiantistica strettamente finalizzate al mantenimento e al miglioramento delle caratteristiche ambientali esistenti;
- la realizzazione e/o sistemazione della viabilità interna, con superficie permeabile, se è dimostrata la compatibilità con le peculiari caratteristiche dell'area;
- opere di arredo per la migliore fruizione del bene.

[35.4] Nel caso di fondi sui quali insistono costruzioni il cui carattere non sia in armonia con le visuali della zona e con quelle generali, o che comunque risultino realizzate in maniera provvisoria e precaria, saranno consentite opere di adeguamento o di trasformazione edilizia, mediante appositi Piani di Recupero.

In detti P.R. sarà ammesso un incremento massimo del 10% della *SU* con la conservazione dei volumi e degli allineamenti esistenti.



art. 36

Zona G1 - Arenile demaniale marittimo

[36.1] Si rimanda al Piano Demaniale Marittimo Comunale approvato con Delibera del Commissario ad Acta N°1 del 16/10/2009.



art. 37

Zona G2 - Rispetto ferroviario

[37.1] Nella fascia di rispetto è vietata l'edificazione, nel rispetto delle disposizioni legislative in materia. All'interno del centro urbano è consentita l'edificazione previo preventivo nulla osta dell'Ente gestore delle Ferrovie.

[37.2] È consentita la realizzazione di eventuali costruzioni ed impianti necessari all'agibilità del servizio ferroviario.



art. 38

Zona G3 - Rispetto stradale

[38.1] Salva la previsione per le singole zone urbanistiche, si applica il Codice della Strada.



art. 39

Zona G4 - Rispetto cimiteriale

[39.1] In tale zona, entro una fascia di profondità pari a m. 150 (o diversa, secondo la definizione grafica) dal perimetro del cimitero è vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria, pavimentazione o recinzione.

[39.2] L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto (di altezza sup. a m. 3) è subordinato alla preventiva autorizzazione rilasciata dal Comune.

[39.3] Per gli edifici esistenti nell'ambito dell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

[39.4] Previo ottenimento del dovuto titolo a costruire, è ammessa l'installazione di piccoli chioschi per la vendita di fiori e di arredo funebre, sulla base di un regolamento da approvarsi a cura della G.M. che stabilisca le modalità d'uso del suolo pubblico, le caratteristiche costruttive dei chioschi, la loro disposizione, il numero, i requisiti dei richiedenti, le priorità ed altri aspetti di dettaglio.



art. 40

Zona G5 - Distribuzione di carburanti

[40.1] Fatti salvi gli impianti esistenti, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 346/1999 (*Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 11/02/1998, n. 32, concernente razionalizzazione del sistema dei carburanti, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15/03/1997, n. 59*), possono essere consentite costruzioni di stazioni di rifornimento di carburanti sulle fasce di rispetto stradale fuori dal centro urbano.

[40.2] Sono consentiti ampliamenti degli impianti esistenti, fino al 30% della superficie utile attualmente destinata, con il mantenimento degli attuali fronti stradali, per il rinnovo delle dotazioni e per la realizzazione di nuovi servizi strettamente connessi con la mobilità veicolare, quali lavaggi, autofficine, piccole rivendite di autoaccessori.

[40.3] E' ammessa altresì la costruzione di nuove stazioni di servizio dotate di punto di ristoro, in armonia col disposto dell'apposito piano regionale e ad una distanza non inferiore a m. 200 dal perimetro delle zone urbane.

[40.4] Per le nuove costruzioni sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

UF	mq./mq. 0,1
SU	Superficie utile massima ammessa: mq. 200

DS	m. 10 per tutte le strutture infisse al suolo m. 5 per eventuali pensiline di copertura della stazione di rifornimento (dovrà essere presa in considerazione la proiezione al suolo della copertura)
DC	m. 5 per tutte le strutture infisse al suolo e per la proiezione al suolo della pensilina
H	Altezza dei manufatti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 3,50 in generale; ▪ m. 6,50 per pensiline (coperture) delle pompe di erogazione

[40.5] L'ampliamento degli impianti a ridosso delle strade di grande traffico comporterà la realizzazione di adeguate corsie di accelerazione e di decelerazione, di larghezza non inferiore ai m. 3,50 e non superiore ai m. 5,00, anche in deroga alle attuali larghezze dei fronti stradali e ferme restanti le altre disposizioni.



art. 41 Aree cedute al comune

[41.1] Le aree cedute al Comune a seguito di interventi edilizi pregressi sono individuate sulla Tav. B/1 di PRG.

Qualora non fossero individuate o in caso di difformità tra la rappresentazione grafica e l'esistenza effettiva risultante dagli atti comunali, prevale quanto già stabilito tra Comune e privati.

[41.2] Fatte salve le opere pubbliche, non possono essere computate come superfici fondiari o territoriali per eventuale altra edificazione:

- tutte le aree cedute gratuitamente al Comune per interventi pregressi;
- tutte le aree individuate sulla Tav. B/1 del P.R.G. promesse in cessione con atti unilaterali a fronte del rilascio di precedenti concessioni edilizie.



art 42 Vincoli conservativi

[42.1] Oltre alle tutele imposte dal D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137. Pubblicato nella Gazz. Uff. 24 febbraio 2004, n. 45, S.O., il P.R.G. impone vincoli conservativi sugli immobili di interesse storico ed ambientale identificati sulle tavole di PRG.

[42.2] Gli immobili esistenti, di cui al precedente comma, vanno conservati nella struttura, nel volume e nei caratteri architettonici.

In tali edifici, oltre che interventi di restauro e di ristrutturazione interna, sono consentiti ampliamenti dei locali interrati e seminterrati, nonché modifiche di destinazione d'uso, - con esclusione di "mini residence" privati - a condizione che detti interventi non alterino in alcun modo le strutture, le caratteristiche e l'andamento naturale del terreno preesistente.

[42.3] Le aree a verde privato vincolato sono destinate a verde e parco con la conservazione degli edifici e delle destinazioni d'uso esistenti all'adozione del PRG.



art. 43 Edifici esistenti in contrasto con le definizioni grafiche di zona

[43.1] Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG che secondo le definizioni grafiche dello stesso vengono a ricadere entro zone o fasce di rispetto nelle quali è inibita la nuova costruzione, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone assoggettate ai vincoli speciali assoluti paesaggistici e di salvaguardia di bacini naturali (P.R.P.), nonché di quelli compresi in aree destinate a pubblici servizi o tendenti alla tutela di particolari beni di rilevanza ambientale e storica - ancorché non assoggettati a specifico vincolo -, è consentito, una tantum, l'ampliamento della SU entro i seguenti limiti:

60%	per gli edifici con SU non superiore a 100 mq
-----	---

40%	per gli edifici con SU non superiore a 200 mq
20%	per gli edifici con SU superiore a 200 mq

[43.2] Per gli edifici che ricadono entro le fasce di rispetto stradale detti ampliamenti sono consentiti senza superare l'allineamento esistente. Per tutte le altre disposizioni valgono quelle definite per la zona agricola.

[43.3] Gli immobili, o parti di essi, esistenti a destinazione produttiva (commerciale, turistica, ricreativa, artigianale ecc.) così come individuati dal P.R.G. e quelli recuperati a sanatoria (legge 47/1985, legge 724/1994 e legge 326/2003), ricadenti in territorio agricolo e/o in fasce di rispetto stradale ed oggettivamente riconosciuti come non destinati alla conduzione del fondo e che comunque non sono stati sottoposti a vincoli di uso agricolo, possono essere mantenuti alla loro destinazione.

Per quanto riguarda la dimostrazione dell'effettiva destinazione d'uso dei suddetti immobili occorre fare sempre riferimento alle attività svolte in essi alla data della delibera del C.C. n. 12 del 18/02/1992 (l'attività va oggettivamente documentata).

Non sono comunque da considerare come legittimamente autorizzati, eventuali edifici con strutture in precario e con autorizzazione temporanea.

Ai suddetti edifici, indipendentemente dal criterio di prevalenza delle destinazioni d'uso, viene di fatto attribuita un'area massima di pertinenza derivante dal rapporto tra le superfici edificate (SE) dell'edificio esistente e l'indice di utilizzazione fondiario assegnato alla equivalente zona omogenea di appartenenza, così come direttamente deriva dalla specifica destinazione d'uso dell'edificio stesso.

Esempio per S.U.A.R. "A":

- SE edificio esistente: mq. 270
- IF (indice di utilizzazione fondiaria) di zona: mq/mq 0,9
- area di pertinenza massima da poter assegnare all'edificio: $270 / 0,9 = \text{mq. } 300$

Per quanto sopra, le eventuali aree di pertinenza come indicate negli elaborati di P.R.G. sono da considerare come di massima.

Fermo restando il limite di volumetria attualmente esistente, per gli edifici suddetti sono consentiti i seguenti interventi:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e contestuale ricostruzione di manufatti anche diversi dai preesistenti con l'applicazione dei seguenti parametri:

SE - V - Ic	non superiori a quelli preesistenti
DS - H	quelle previste per la zona agricola
DC	m. 5



art. 44

Norme di salvaguardia

[44.1] Dalla data di adozione delle presenti norme, e fino alla loro entrata in vigore, è sospesa ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire, sulle Segnalazione Certificate d'Inizio Attività, e sulle istanze di lottizzazione in contrasto con le previsioni delle norme tecniche di attuazione adottate. Le presenti norme non si applicano alle varianti in corso d'opera di Permessi di Costruire in corso di validità non costituenti variazioni essenziali.





ALLEGATO N. 1

SCHEMA DI CONVENZIONE

Piani di Lottizzazioni

Il presente schema di convenzione annulla e sostituisce qualsiasi altro schema precedentemente approvato ed utilizzato.

L'anno....., il giorno, del mese di, a
..... in Via, nel mio studio, avanti a me Dr.
....., notaio in, iscritto nel ruolo dei Distretti
Notarili Riuniti di, senza l'assistenza di testimoni, per espressa e
concorde rinuncia fattene dai componenti, col mio consenso,
(in alternativa il Segretario Comunale)

SONO PRESENTI I SIGNORI

1., nato a (.....) il,
architetto, il quale interviene al presente atto in qualità di Responsabile dell'Ufficio Urbanistica
e Territorio del Comune di Alba Adriatica (*atto di nomina del*
.....), elettivamente domiciliato presso la sede municipale in Alba
Adriatica, Via Cesare Battisti n. 24, che agisce in nome e per conto del predetto Comune
(C.F. 00285510673);

Di seguito denominato nel presente atto come "Comune"

- 2.1 nato a (.....) il
....., residente a in Via
..... (C.F.), il quale interviene al presente atto
nella sua qualità di proprietario dei terreni, distinti in catasto al foglio, particelle
..... per una superficie complessiva, ricadente all'interno del comparto, di
mq.;

nel caso di persona giuridica va riportata la seguente formula:

-, nato a (.....) il
....., residente a in Via
..... (C.F.), il quale interviene al presente atto
nella sua qualità di della Società, con sede in
..... Via (C.F.),
proprietaria dei terreni, distinti in catasto al foglio, particelle
per una superficie complessiva, ricadente all'interno del comparto, di mq., a
questo atto autorizzato con
- 2.2
 - 2.3
 - 2.4
 - 2.n

Di seguito denominati nel presente atto come "Proprietà Lottizzante".

PREMESSO CHE

il piano di lottizzazione, acquisito al protocollo del Comune di Alba Adriatica il
al N., è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del
ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale/Consiglio Provinciale n. del
....., pubblicato sul B.U.R.A. n. del

TUTTO CIÒ PREMESSO

da valere come parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite,
convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Il Comune, in forza degli atti approvati, ammette ad esecuzione, con la firma della presente
convenzione, il Piano di Lottizzazione convenzionata dei terreni della "proprietà lottizzante", così
come descritti nelle premesse, composto, oltre dalla presente convenzione, di seguenti elaborati:

- a) Rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto e relativa restituzione grafica estesa sino a m. 50
dal confine del comparto, in scala adeguata;
- b) Stralcio planimetria aerofotogrammetrica con indicati i confini d'intervento, in scala 1 : 2000;
- c) Stralcio planimetria P.R.G. (Tav. B/4 e Tav. B/6);
- d) Planimetria indicante l'attuale destinazione pubblica e privata dei suoli, in scala 1 : 500;
- e) Stralcio planimetria catastale originale rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Teramo (non meno
di mesi sei dalla presentazione all'Amministrazione Comunale del P.d.L.);
- f) Planimetria catastale con indicate le aree oggetto di cessione con le rispettive superfici;
- g) Certificati catastali originali riguardanti tutte le particelle oggetto di intervento rilasciati
dall'Ufficio del Territorio di Teramo;
- h) Relazione geologica, geotecnica e idrogeologica dell'area oggetto d'intervento redatta da
Geologo regolarmente iscritto all'Albo professionale;
- i) Planimetria generale quotata di progetto, in scala 1 : 500 o minore;
- j) Planovolumetrico degli edifici in progetto e di tutti i fabbricati esistenti sul perimetro del P.d.L.
proposto;
- k) Schemi planimetrici indicanti le tipologie edilizie con le relative destinazioni d'uso, in scala
adeguata;
- l) Progettazione dettagliata per consentire al Consiglio Comunale di deliberare l'esistenza di detta
progettazione (*solo se ricorre*);
- m) Profili e sezioni quotati (in numero adeguato) dello stato di fatto e di progetto, in scala 1: 500 o
minore;
- n) Planimetria degli impianti a rete, in scala 1: 500 o minore;
- o) Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli allacci, con particolari tecnici in scala 1
: 20 o minore;
- p) Relazione tecnica riportante:
 - dettagliata descrizione dell'intervento;
 - la precisa elencazione e descrizione delle aree ed opere di urbanizzazione a carico della
"proprietà lottizzante" da cedere gratuitamente al comune;
 - le tipologie, le tecniche e i materiali riferiti alle opere di urbanizzazione a carico della
"proprietà lottizzante" da cedere gratuitamente al comune;
- q) Norme tecniche di attuazione del P.d.L.;
- r) Schema di convenzione redatto conformemente al testo di cui all'Allegato I dell'Appendice delle
N.T.A.;
- s) Computo metrico estimativo (*per stralci funzionali - se sono previsti - e quadro economico
generale*) delle opere di urbanizzazione a carico della "proprietà lottizzante", con l'applicazione

dei prezzi del Prezziario Regione Abruzzo vigente (*l'applicazione di detto prezziario dovrà risultare da perizia giurata del tecnico progettista*);

t) Autocertificazione attestante la proprietà delle aree o titolo di proprietà.

La suddetta documentazione è sottoscritta da tecnico/i abilitato/i e dalla "proprietà lottizzante" (tutti i proprietari).

ART. 2

La "proprietà lottizzante" si obbliga per se e successori ed eventuali aventi causa, ad osservare gli impegni assunti con la presente convenzione ed a rispettare nell'attuazione il piano di lottizzazione approvato.

La realizzazione delle singole costruzioni sarà, comunque, soggetta al preventivo rilascio di idoneo titolo edilizio comunale.

ART. 3

La durata di validità del piano di lottizzazione e della presente convenzione è di anni dieci (o anni cinque), decorrenti dalla data di stipula della convenzione stessa, rinnovabile in base a giustificati motivi.

ART. 4

La "proprietà lottizzante" si obbliga per sé, successori ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) a cedere gratuitamente al comune le aree indicate nella Tav. del piano di lottizzazione, aventi una superficie complessiva di mq. (diconsi mq.), riservandosi il possesso di quelle finalizzate esclusivamente alla realizzazione delle opere indicate nei successivi punti b) e c);
- b) ad assumere a proprio carico le spese e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, precisamente per
- c) ad assumere a proprio carico gli oneri e le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, più precisamente

Tali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono meglio individuate nelle Tavole N. del Progetto e nel Computo Metrico Estimativo allegati al P.d.L.

Dopo la loro realizzazione, il possesso delle aree, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie e l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, saranno trasferiti gratuitamente al Comune con l'atto di collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In generale non potranno essere rilasciati i certificati di abitabilità/agibilità senza la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la successiva cessione gratuita al comune.

Sarà possibile, solo se previsto nel P.d.L. approvato, richiedere il collaudo per lotti funzionali delle opere di urbanizzazione realizzate (*tale previsione deve essere riportata nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e nel rispettivo computo metrico estimativo*) al fine di permettere il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità per gli edifici già ultimati.

ART. 5

La proprietà delle aree di cui al punto a) del precedente art. 4, individuate in base ad apposito frazionamento, da redigersi a cura e spese della "proprietà lottizzante" dopo l'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune prima del rilascio della Concessione Edilizia relativa al primo intervento edificatorio privato.

Per tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di quelle necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi, assunte a proprio carico, la "proprietà lottizzante" dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo, a firma di tecnici idonei per competenza professionale, per ottenere il dovuto titolo edilizio. Tale progetto esecutivo dovrà essere corredato dal programma temporale di esecuzione delle opere. Il predetto programma dovrà prevedere l'inizio delle opere entro un anno dal rilascio del titolo edilizio ed essere ultimate prima della scadenza dello stesso titolo. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, per motivate esigenze, prescrivere priorità e tempi diversi rispetto a quelli proposti dalla "proprietà lottizzante" per talune opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6

La proprietà lottizzante dovrà inoltrare al Comune istanza per l'ottenimento del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per gli allacci ai pubblici servizi, prima o contestualmente alla richiesta del titolo edilizio relativo al primo intervento privato.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Area Tecnica comunale e dovranno essere tenuti in perfetta efficienza da parte della "proprietà lottizzante" e suoi aventi causa, prima del loro trasferimento al Comune.

Le opere di urbanizzazione realizzate sono collaudate:

per lavori d'importo fino ad €. 50.000, su richiesta della ditta lottizzante, dall'Area Tecnica comunale;
per lavori d'importo superiore ad €. 50.000, su richiesta della ditta lottizzante, da un tecnico abilitato nominato dall'Ente con le procedure previste dalla legge, la cui spesa sarà a totale carico della ditta lottizzante. Alla richiesta di collaudo il Direttore dei Lavori dovrà presentare la documentazione necessaria per le operazioni di collaudo, e precisamente: gli atti contabili (*libretto delle misure, registro di contabilità, stato finale dei lavori con computo analitico delle quantità, certificato di regolare esecuzione*), *documentazione as built, documentazione fotografica, certificazioni dei materiali e degli impianti, autorizzazioni agli allacci delle utenze (Energia Elettrica, Acquedotto, Fognatura, Metano, Ecc.), verbale di prova di tenuta idraulica, dichiarazione del D.L. conformità reti sottoservizi; a firma del tecnico direttore dei lavori (anche per lotti funzionali se previsti nel P.d.L. approvato).*

ART. 7

La "proprietà lottizzante", a garanzia dell'esatta e piena esecuzione di tutte le opere di cui ai punti b) e c) del precedente art. 4, che si impegna a realizzare a proprio carico e spese, prima del rilascio del relativo titolo edilizio, dovrà depositare polizza fideiussoria per un importo pari alla spesa prevista per la realizzazione delle opere stesse, desunto dal Computo Metrico Estimativo aggiornato (con prezzi conformi al vigente prezzario regionale) allegato al progetto esecutivo presentato per l'ottenimento del titolo edilizio.

Nel caso sia prevista nel P.d.L. la realizzazione per stralci funzionali delle opere da cedere gratuitamente al Comune la polizza fideiussoria potrà essere aggiornata detraendo l'importo delle opere già realizzate, collaudate e già trasferite al Comune.

Il Comune ha la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere di cui ai punti b) e c) del precedente art. 4, in sostituzione della "proprietà lottizzante" inadempiente, ed è autorizzato a disporre della cauzione nel modo più ampio, salvo conguaglio a carico della "proprietà lottizzante" nel caso di maggiori spese risultanti a consuntivo qualora non risulti sufficiente il deposito cauzionale, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti e/o prelievi che andrà a fare. Tale facoltà dovrà essere esercitata mediante preavviso da comunicarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

E' facoltà del Comune, in ogni caso, chiedere l'integrazione della polizza fideiussoria qualora il competente ufficio accerti la non rispondenza dell'importo dei lavori contabilizzati nel Computo Metrico Estimativo dalla "proprietà lottizzante".

ART. 8

La "proprietà lottizzante" si dichiara consapevole dell'obbligo di ottenere regolare titolo edilizio per ogni singola opera da realizzare nell'ambito della lottizzazione. Da tale obbligo sono escluse le sole opere previsionali di cantiere.

ART. 9

Le strade di lottizzazione, di proprietà e competenza privata, sono assoggettate a servitù di pubblico transito e allacciate alle strade pubbliche. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità toponomastiche ed anagrafiche, non muta le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

ART. 10

Nel caso in cui la "proprietà lottizzante" alieni le aree della lottizzazione e gli immobili ivi realizzati, essa si impegna, sin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di assunzione degli oneri sopracitati. La "proprietà lottizzante" rimarrà, comunque, solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri.

ART. 11

Nella richiesta di titolo edilizio per i singoli interventi privati dovranno essere rispettate le previsioni planovolumetriche risultanti dalla/le Tav., salvo quant'altro previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.L.

La "proprietà lottizzante" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree private che nell'allegato P.d.L. sono previste libere da edificazione.

ART. 12

La "proprietà lottizzante" dichiara che il P.d.L. è stato redatto in conformità alle previsioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente e/o adottato e si impegna per se e/o aventi causa a rispettare i limiti di previsione e le destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento, nel caso contrario sarà sottoposta, oltre alle vigenti sanzioni ai sensi di legge, alle seguenti sanzioni convenzionali

ART. 13

Tutti gli atti le spese inerenti e/o conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della "proprietà lottizzante".

Si invocano i benefici fiscali di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia, in particolare alle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale e al Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 14

Le parti autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari di Teramo a trascrivere il presente atto, affinché siano rese note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando da ogni responsabilità al riguardo.

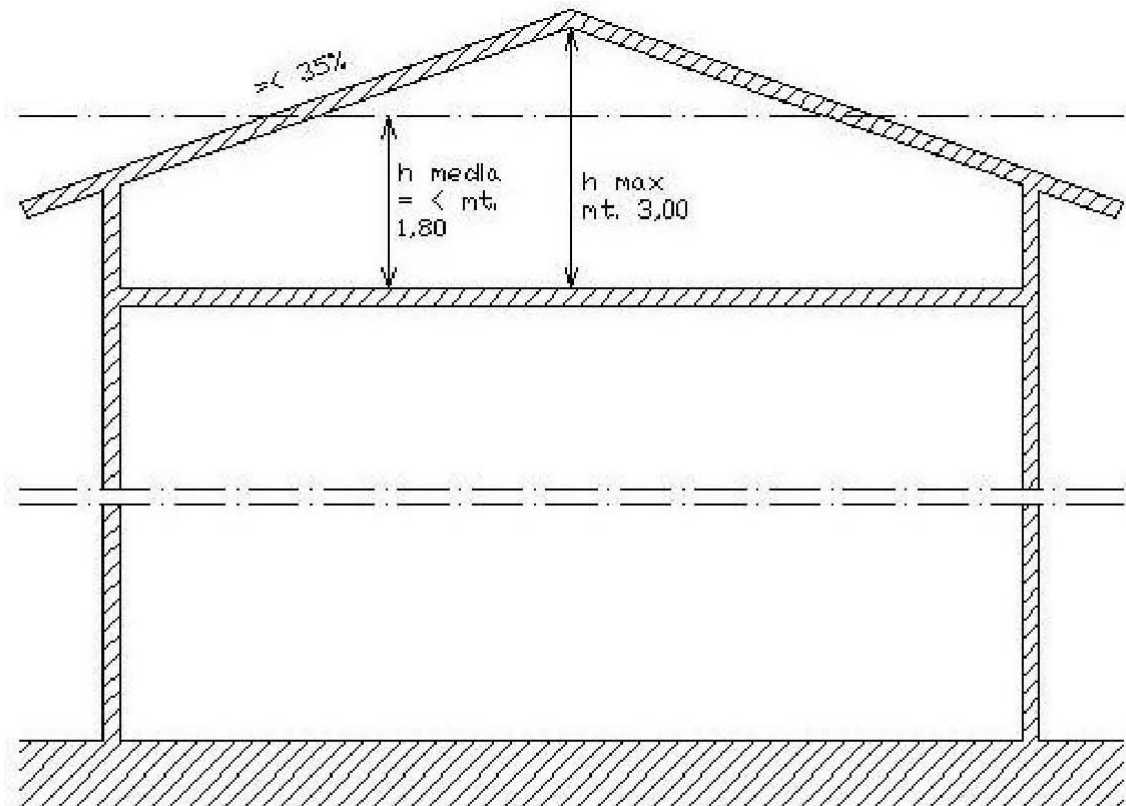
IL COMUNE

LA PROPRIETÀ LOTTIZZANTE



ALLEGATO 2

Figura 1

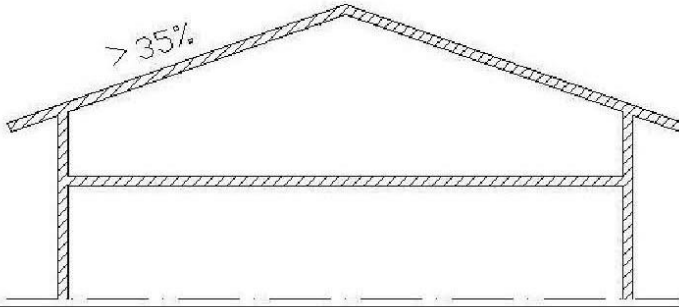


Nel caso il sottotetto presenta:

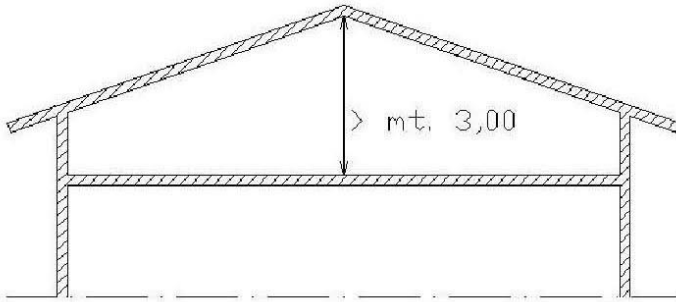
- una pendenza delle falde uguale o minore del 35%;
- un'altezza interna massima uguale o minore di mt. 3,00;
- un'altezza media uguale o minore di mt. 1,80;

la sua superficie lorda non va computata nella superficie edificabile (SE).

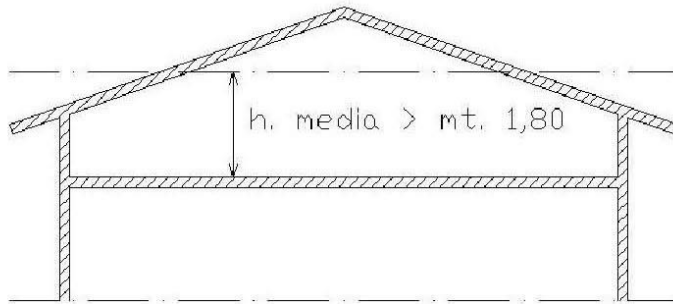
La superficie lorda del sottotetto va computata nella superficie edificabile (SE) nel caso di:



pendenza delle falde maggiore del 35%

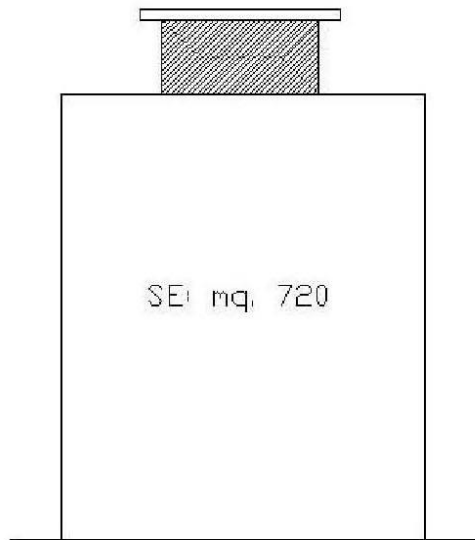


altezza massima interna superiore a mt. 3,00

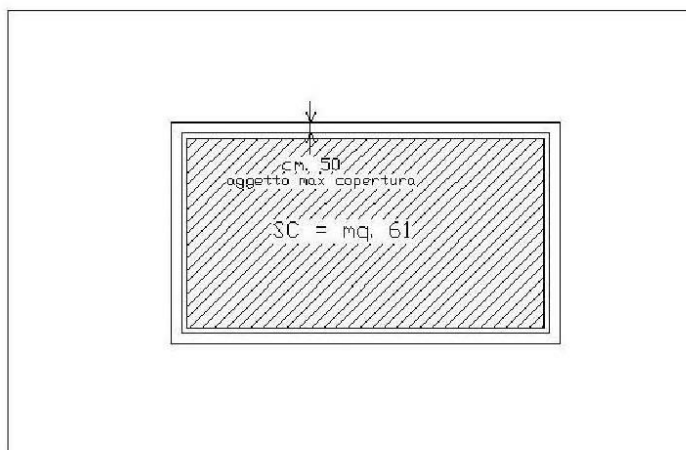


altezza media interna superiore a mt. 1,80

Figura 2



prospetto



pianta

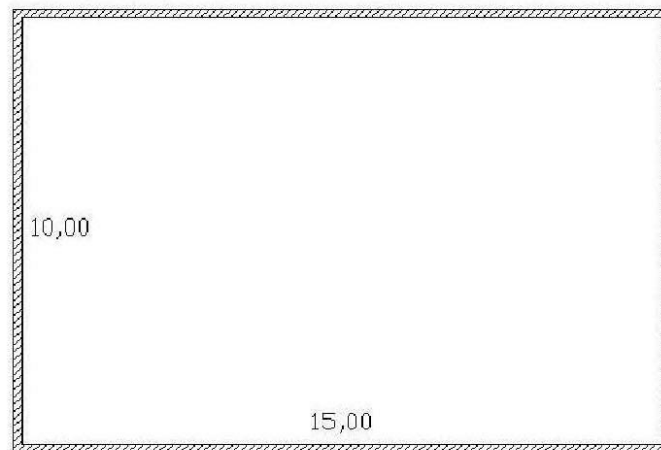
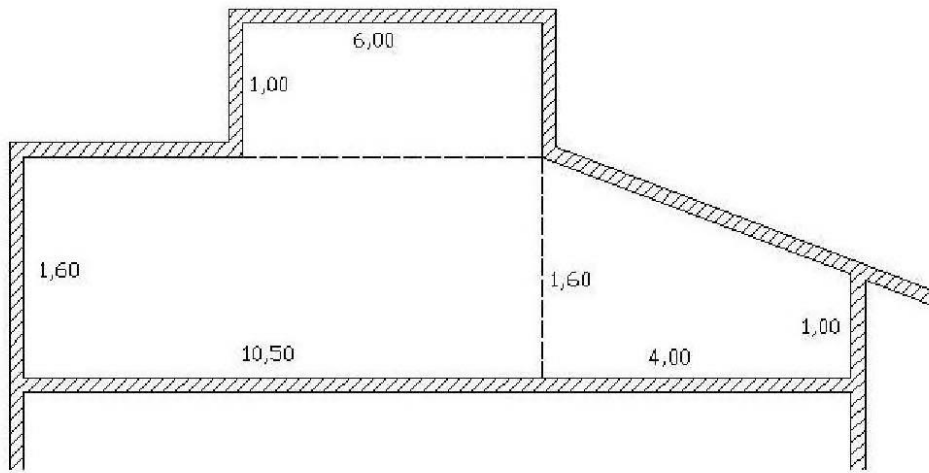
Esempio di determinazione della superficie coperta massima ammessa per i volumi tecnici.

Superficie edificabile (SE) totale della costruzione: mq. 720

- Primi 500 mq. di SE: 10%
 $mq. 500 \times 10\% = mq. 50$
- sulla SE eccedente i 500 mq. : 5%
 $mq. 720 - mq. 500 =$
 $mq. 220$
 $mq. 220 \times 5\% = mq. 11$
- la superficie coperta complessiva, in ogni caso, non può essere maggiore di mq. 100.

Nel caso preso in considerazione abbiamo :
 $mq. 50 + mq. 11 = mq. 61$

Figura 3



L'altezza media di qualsiasi ambiente con copertura inclinata o con quote diverse è data dal volume netto diviso la superficie dell'ambiente stesso.

ESEMPIO:

Volume :

$$(1,60 \times 10,50) + (1,00 \times 6,00) + (((1,60 + 1,00) \times 4,00) : 2) = \text{mq. } 28,00$$

$$\text{mq. } 28,00 \times \text{mt. } 10,00 = \text{mc. } 280,00$$

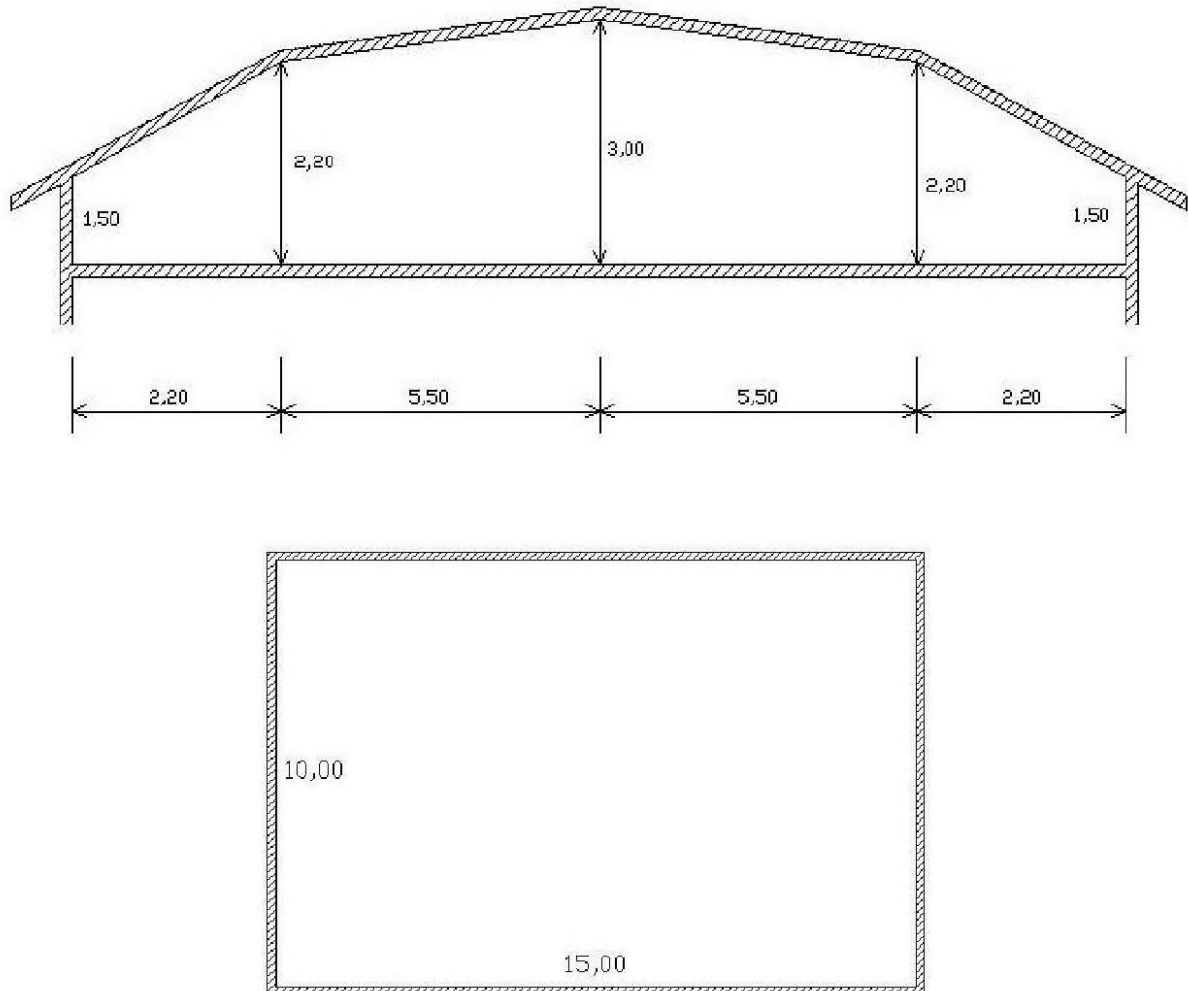
Superficie:

$$\text{mt. } 10,00 \times \text{mt. } 15,00 = \text{mq. } 150,00$$

Altezza media:

$$\text{mc. } 280,00 : \text{mq. } 150,00 = \text{mt. } 1,86$$

Figura 4



L'altezza media del sottotetto è data dividendo il volume netto dell'intero sottotetto con la sua superficie
ESEMPIO:

Volume :

$$(((1,50 + 2,20) \times 2,20) : 2) + (((2,20 + 3,00) \times 5,50) : 2) + (((2,20 + 3,00) \times 5,50) : 2) + (((1,50 + 2,20) \times 2,20) : 2) = \text{mq. } 36,00$$

$$\text{mq. } 36,00 \times \text{mt. } 10,00 = \text{mc. } 360,00$$

Superficie:

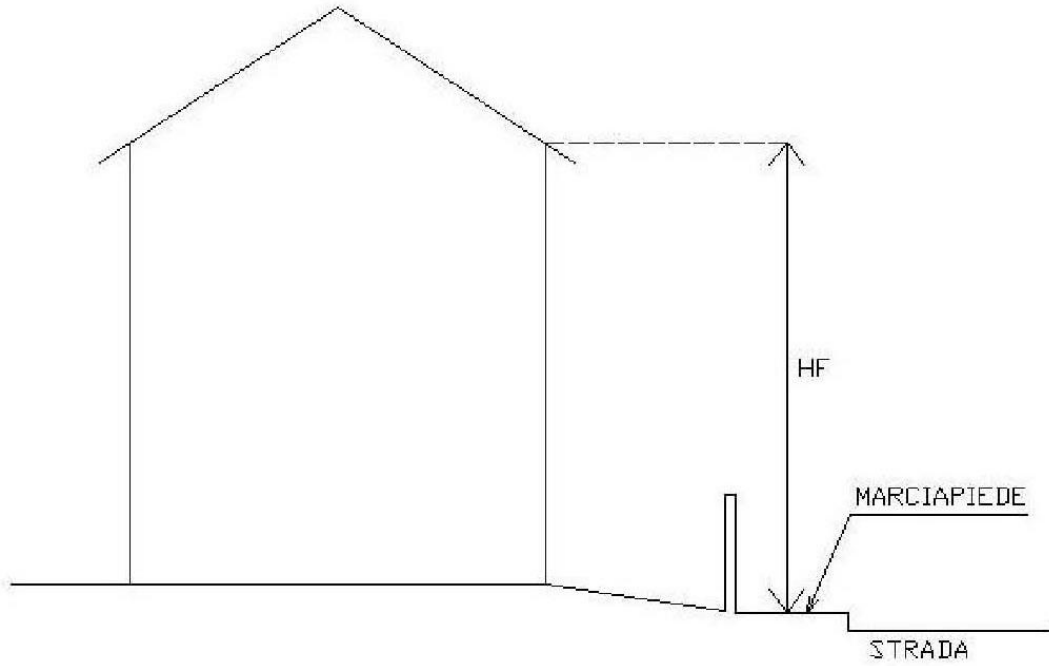
$$\text{mt. } 10,00 \times \text{mt. } 15,00 = \text{mq. } 150,00$$

Altezza media:

$$\text{mc. } 360,00 : \text{mq. } 150,00 = \text{mt. } 2,40$$

Figura 5

HF (fronte prospiciente la viabilità) nel caso di presenza del marciapiede



HF (fronte prospiciente la viabilità) nel caso di assenza del marciapiede

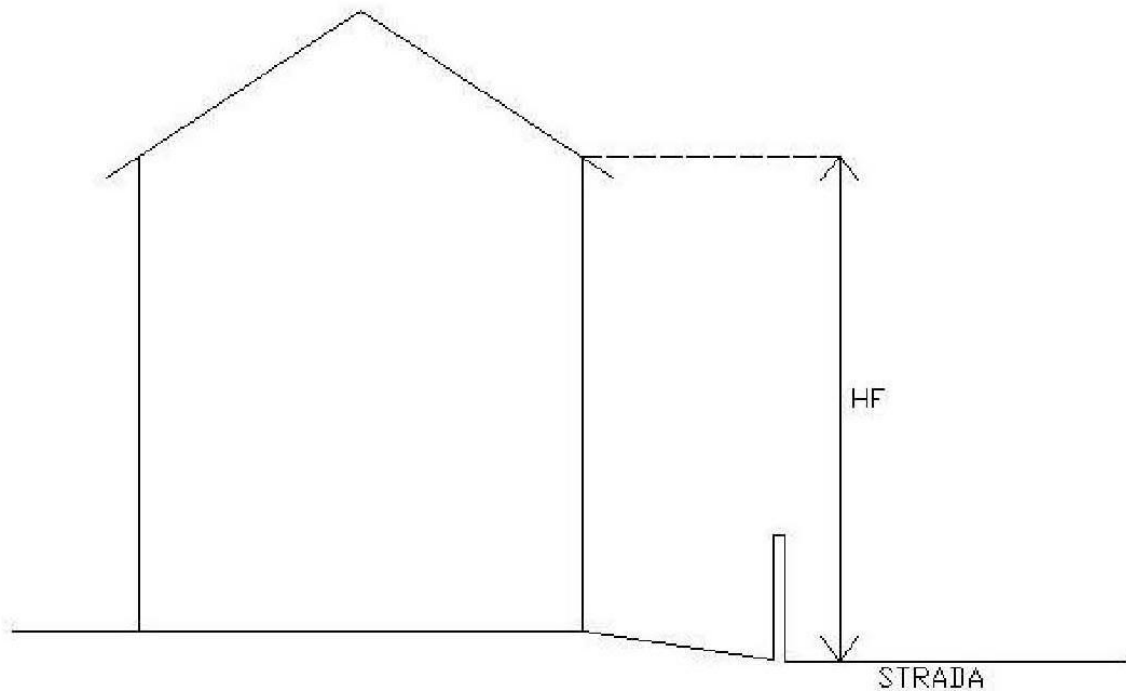
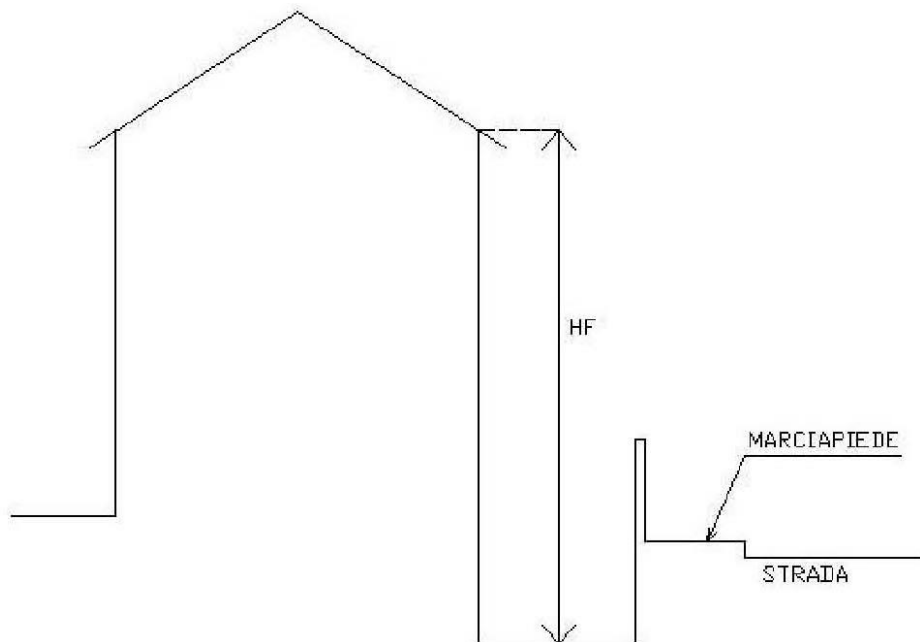
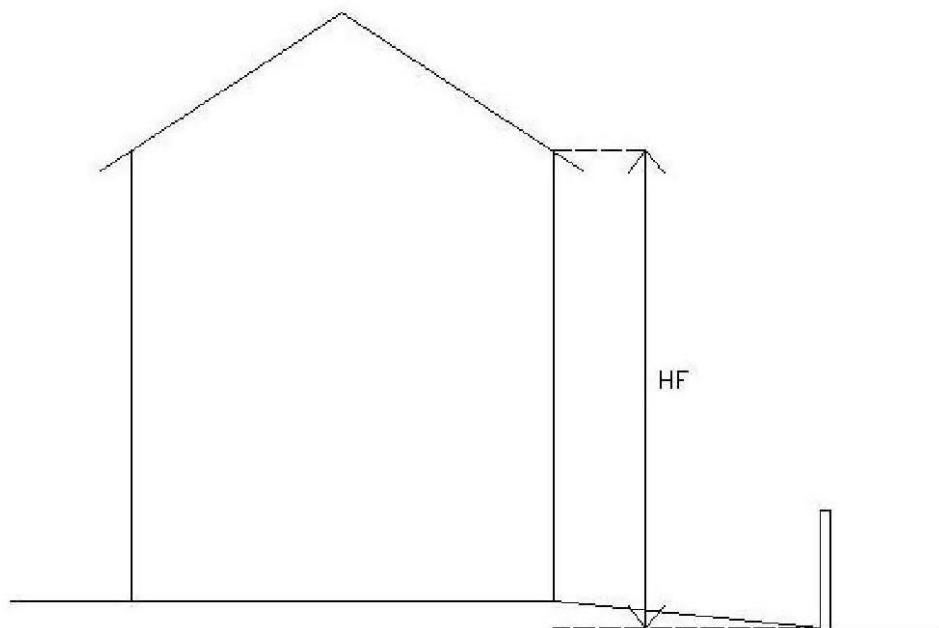


Figura 6



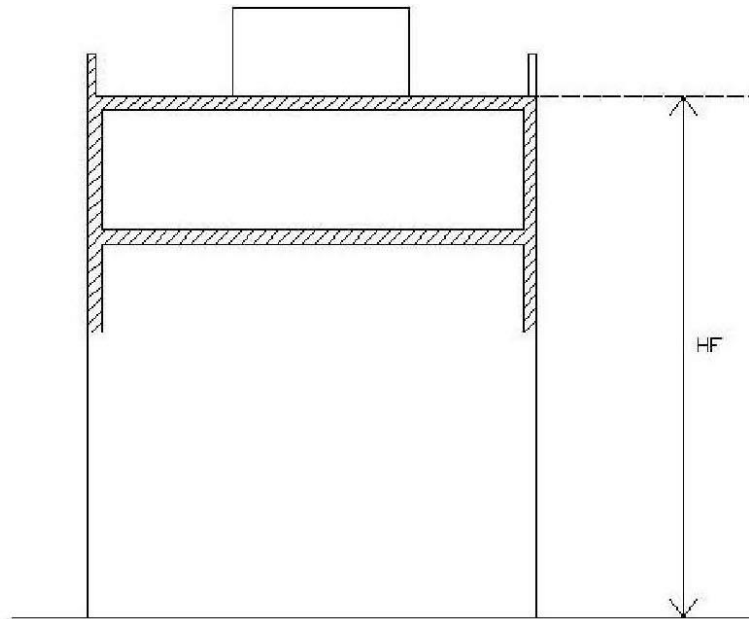
HF (fronte prospiciente la viabilità) nel caso di sistemazione esterna a quota più bassa rispetto alla viabilità. Non vanno considerate le rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati.



Nelle fronti interne rispetto alla viabilità per la determinazione di HF va presa in considerazione la quota più bassa del terreno a sistemazione avvenuta.

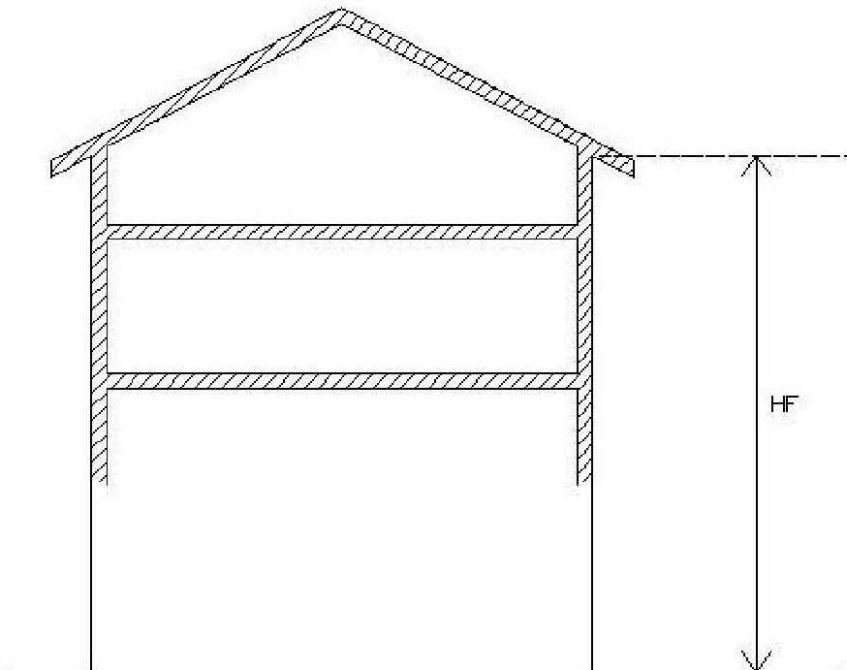
Se non già diversamente conformata (già avente un'altezza maggiore, terreno in pendio o a gradoni, ecc.), la quota del terreno, per la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato, non può essere innalzata oltre mt. 0,50 rispetto alla carreggiata stradale.

Figura 7



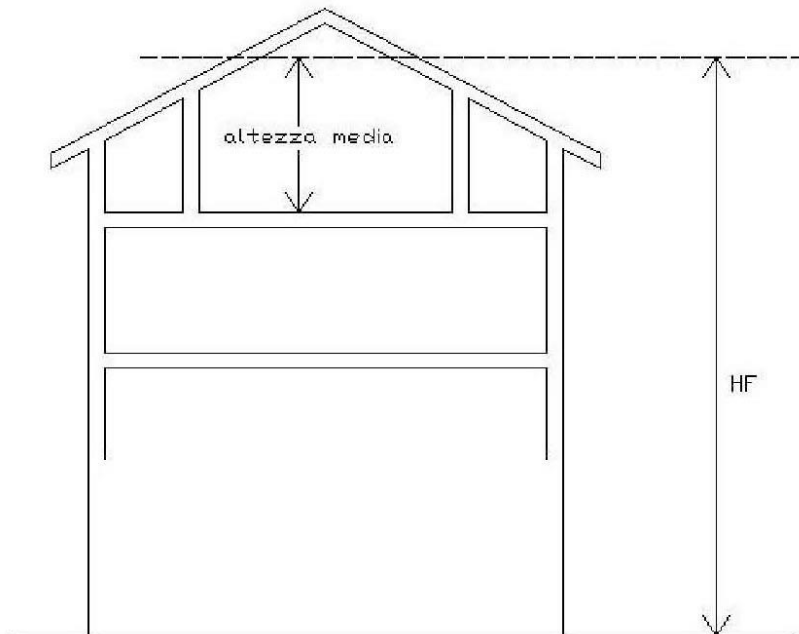
Nel caso di copertura in piano, va preso in considerazione l'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici (nella quantità ammessa).

Figura 8



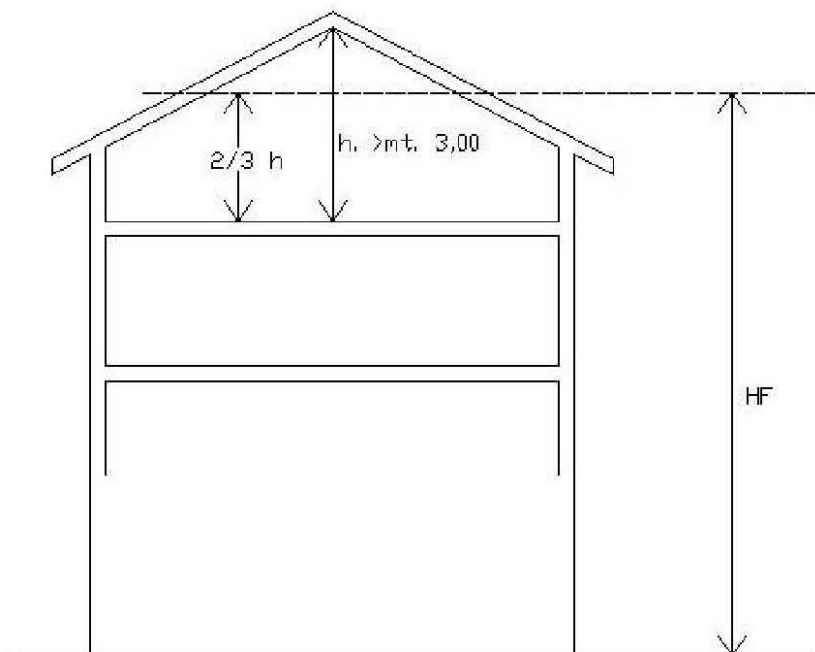
Nel caso di copertura a tetto, va preso in considerazione l'imposta della copertura sulla facciata, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici (nella quantità ammessa)

Figura 9



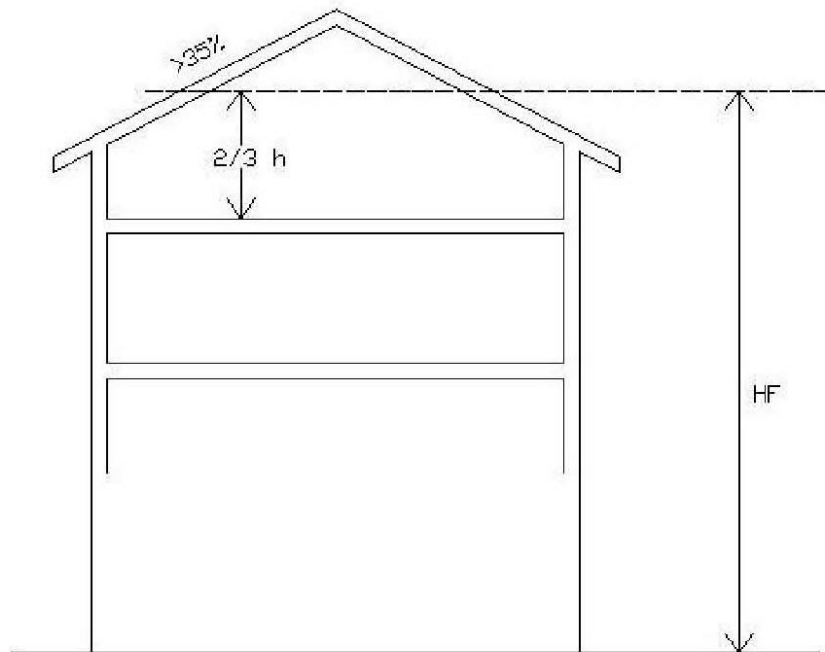
Nel caso di sottotetto abitabile, va presa in considerazione l'altezza media dei locali abitabili posti nel sottotetto, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici (nella quantità ammessa). Nel caso di locali abitabili non contigui va presa in considerazione l'altezza media maggiore.

Figura 10



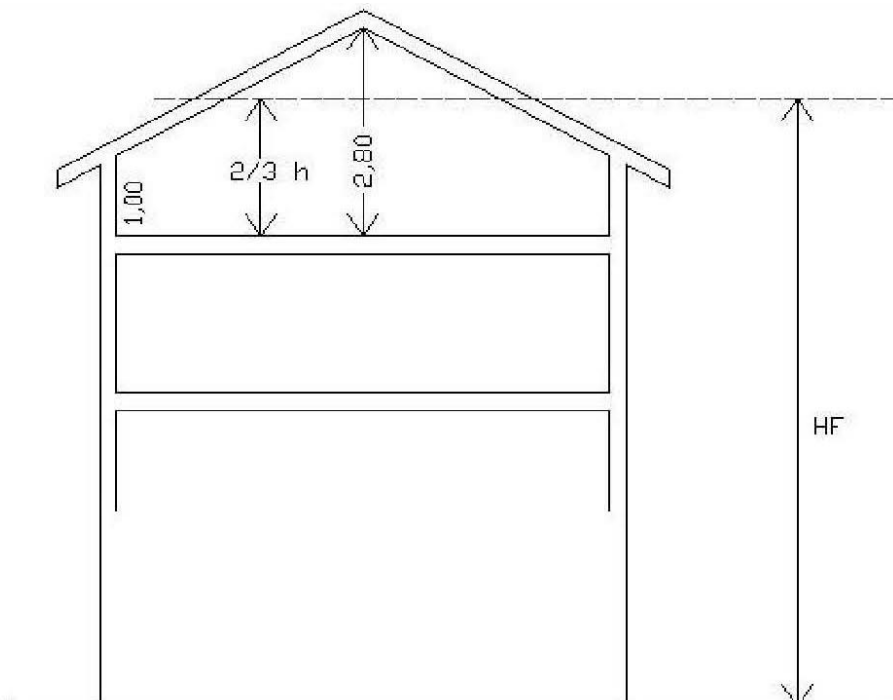
Salvo quanto indicato nella successiva Fig. 13, nel caso di altezza massima interna del sottotetto (*non abitabile*) maggiore di mt. 3,00 la quota superiore di HF è posta ai 2/3 dell'altezza interna del sottotetto.

Figura 11



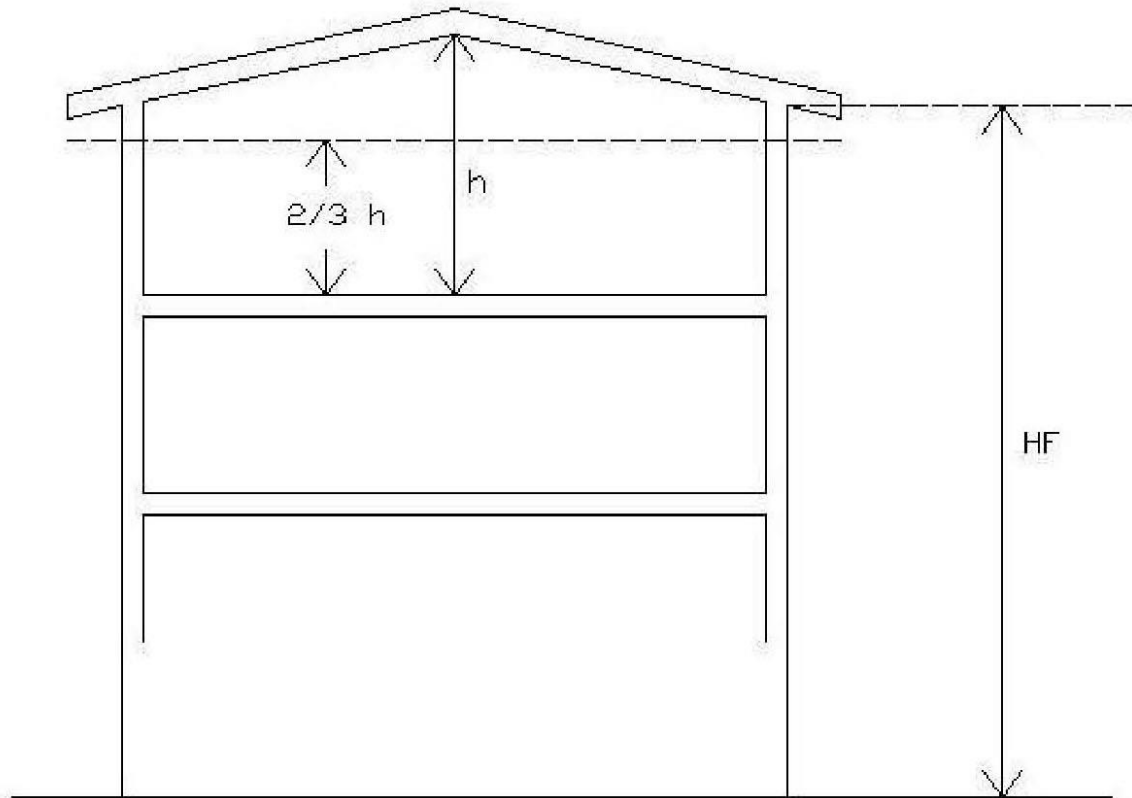
Salvo quanto indicato nella successiva Fig. 13, nel caso di pendenza delle falde di copertura maggiore del 35% la quota superiore di HF è posta ai $\frac{2}{3}$ dell'altezza interna del sottotetto.

Figura 12



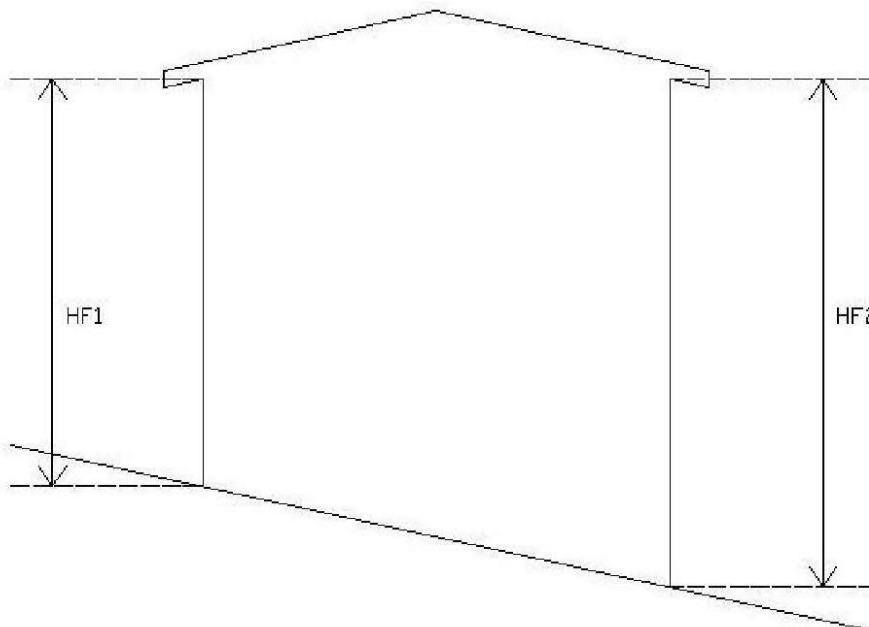
Salvo quanto indicato nella successiva Fig. 13, nel caso di altezza media del sottotetto maggiore di mt. 1,80 la quota superiore di HF è posta ai $\frac{2}{3}$ dell'altezza interna del sottotetto.

Figura 13

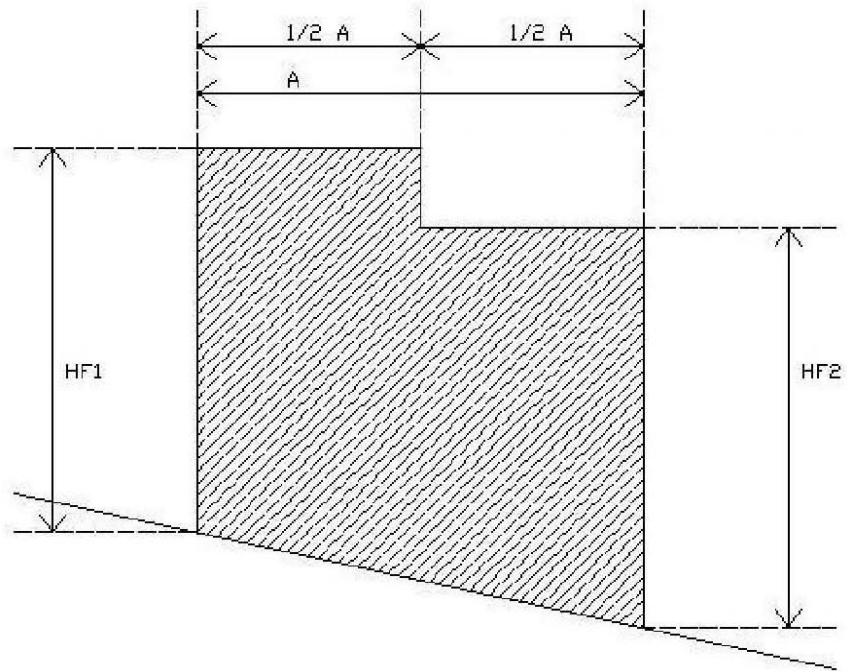


Nei casi di cui alle precedenti Figure 10 – 11 – 12, se l'imposta della copertura è posta a quota superiore ai $2/3$ dell'altezza interna del sottotetto la quota di riferimento per la determinazione di HF è quella individuata dall'imposta della copertura sulla facciata.

Figura 14

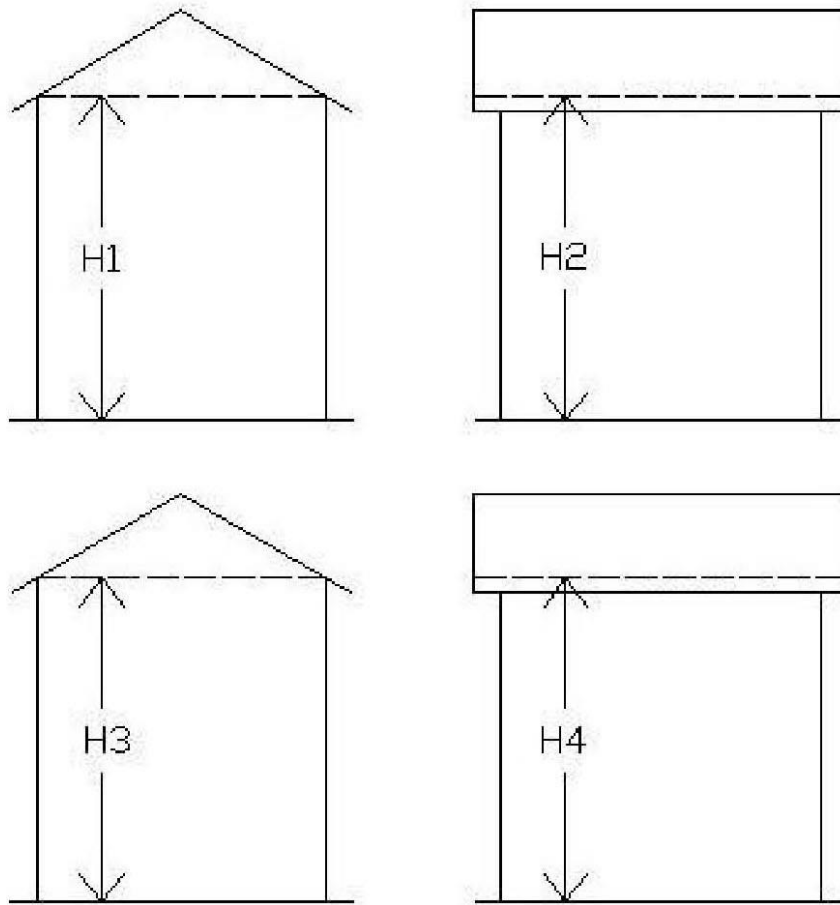


Nel caso le singole fronti presentano una differenza di altezza tra loro uguale o maggiore di mt. 1,50, ($HF2 - HF1 = > 1,50$) l'edificio dovrà svilupparsi a gradoni secondo lo schema grafico seguente.



E' ammessa la realizzazione della copertura a tetto conformemente alle prescrizioni delle N.T.A.

Figura 15

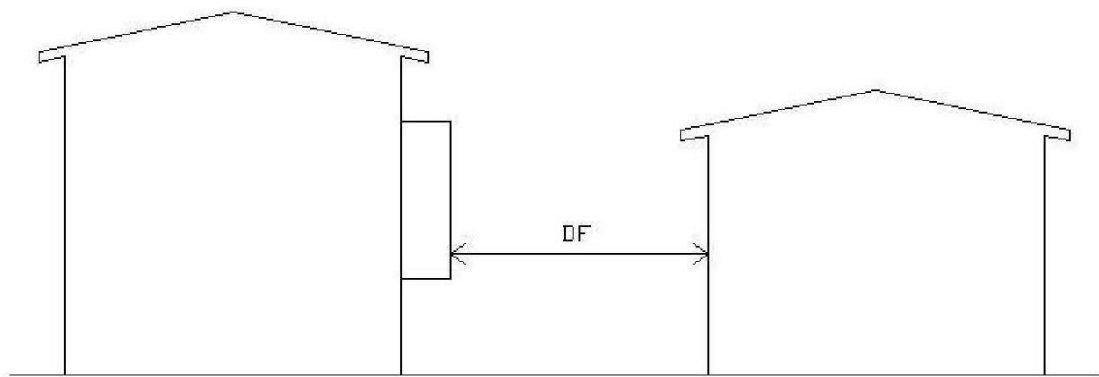
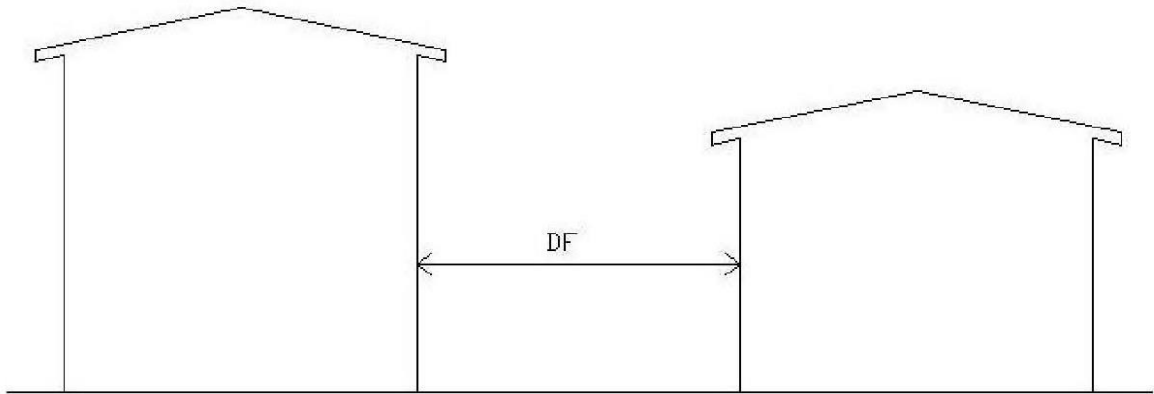


L'altezza di una costruzione è data dalla seguente formula:

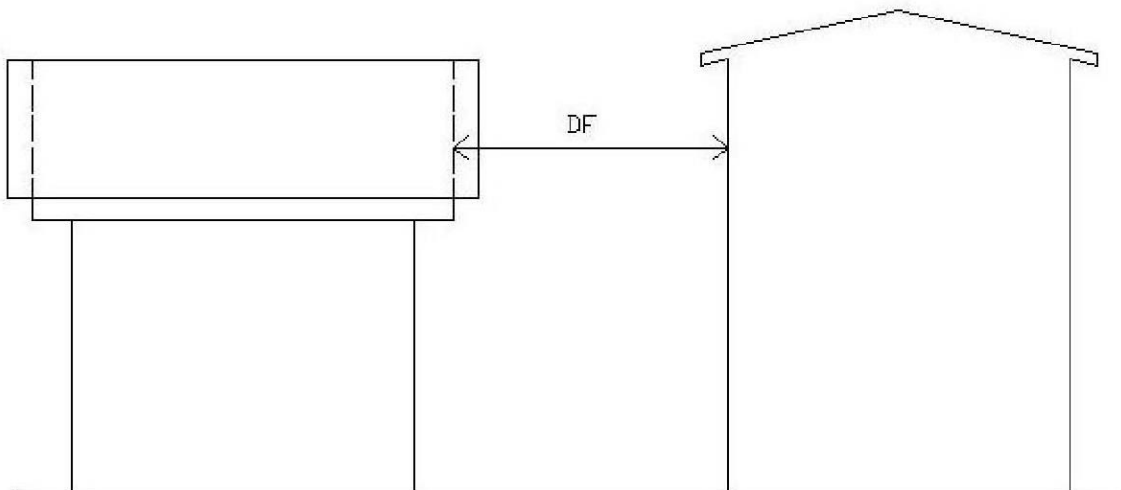
$$H = \frac{H1 + H2 + H3 + H4 + Hn}{n}$$

Nel caso le singole fronti presentano una differenza di altezza tra loro di m. 1,50, l'edificio dovrà svilupparsi a gradoni.

Figura 16

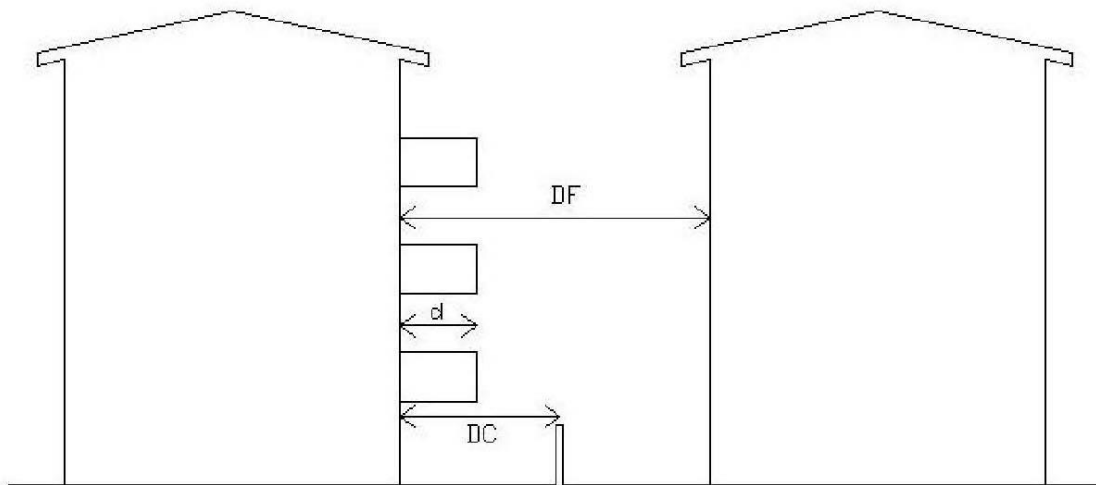


Per *DF* si intende la distanza minima tra fabbricati a partire dal filo dei fabbricati, o nel caso di volumi aggettanti (compresi bow-windows, verande e sottotetti), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.



Per *DF* si intende la distanza minima tra fabbricati a partire dal filo dei fabbricati, o nel caso di volumi aggettanti (compresi bow-windows, verande e sottotetti), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Figura 17



Non concorrono alla determinazione della distanza tra le fronti gli aggetti (*balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc.*) contenuti entro $1/3$ della distanza minima dal confine fissata per la zona in riferimento alla tipologia d'intervento.

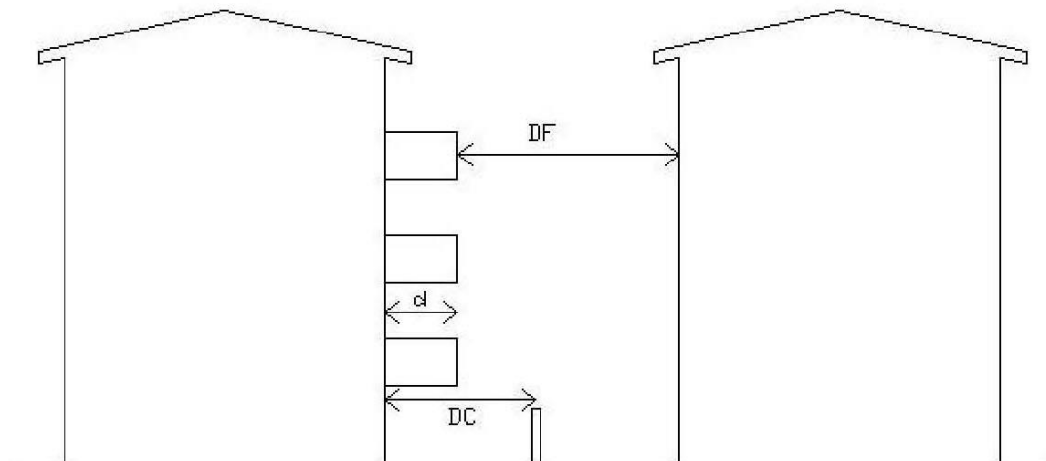
Esempio:

DC = m. 5,00

d = m. 1,50

$d < di\ 1/3\ di\ DC$

DF = come da figura



Concorrono alla determinazione della distanza tra le fronti gli aggetti (*balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc.*) non contenuti entro $1/3$ della distanza minima dal confine fissata per la zona in riferimento alla tipologia d'intervento.

Esempio:

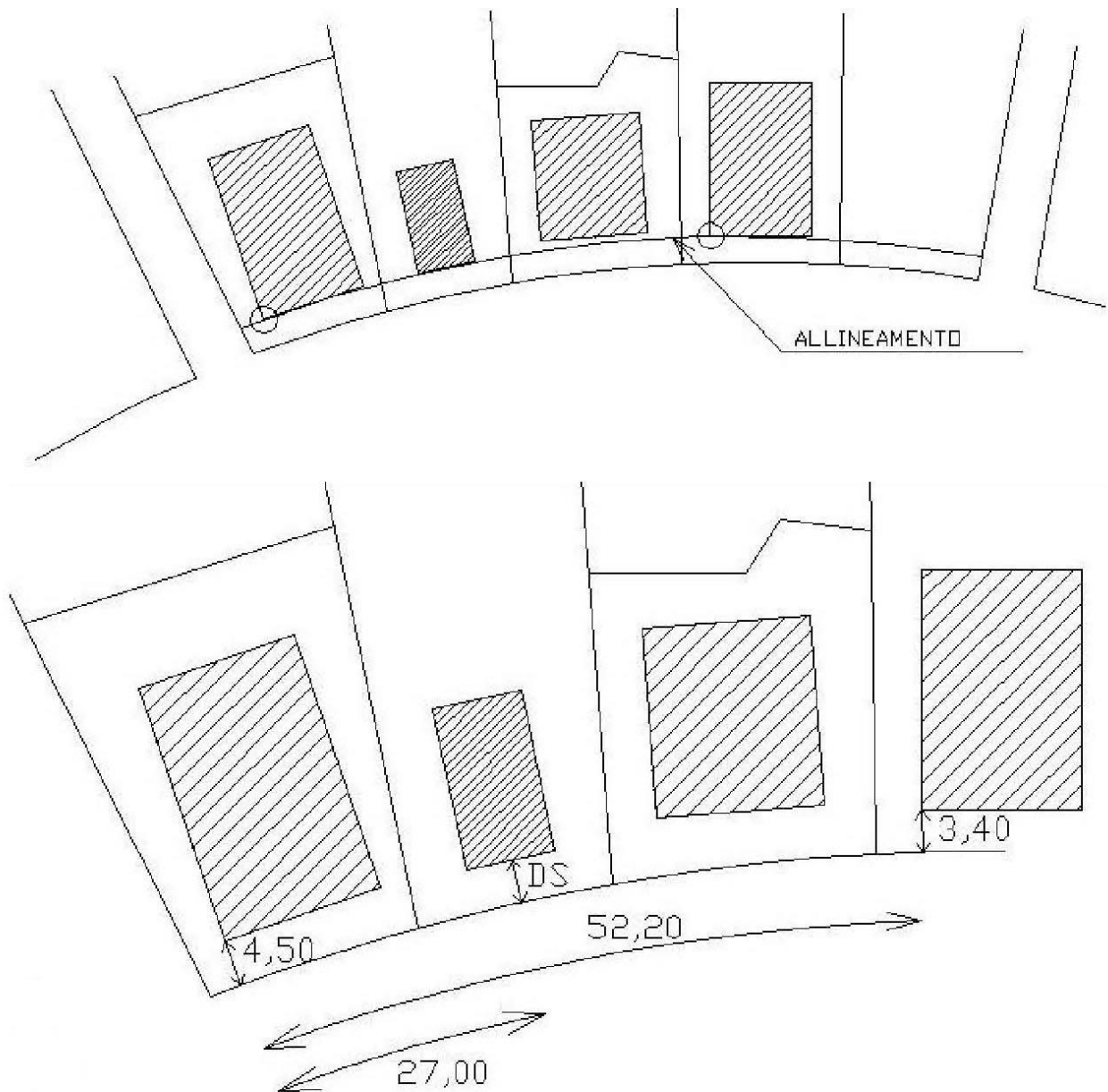
DC = m. 5,00

d = m. 2,10

$d > di\ 1/3\ di\ DC$

DF = come da figura

Figura 18



In generale ed anche nel caso di tratto di strada non rettilineo può essere utilizzata la seguente formula:

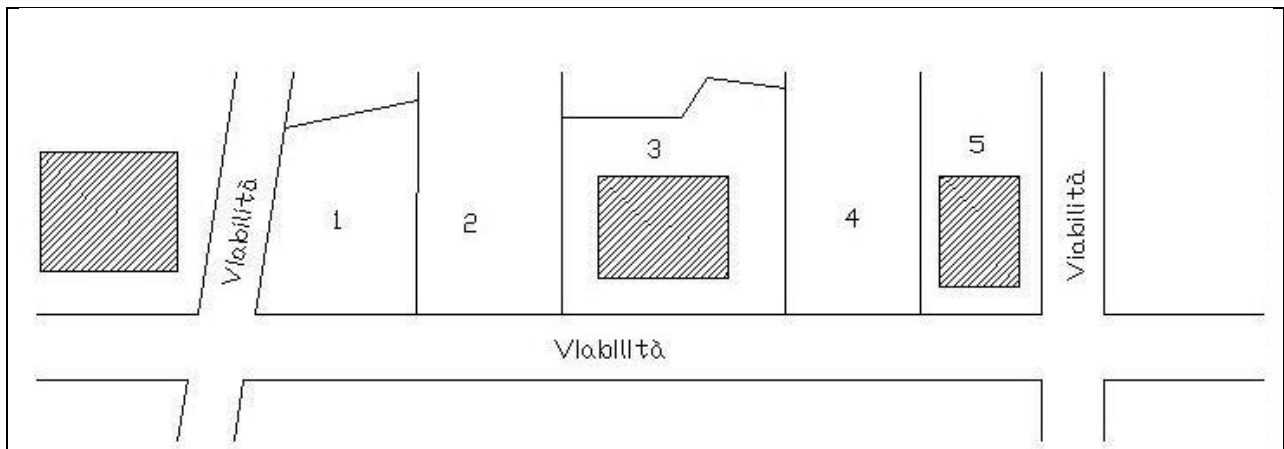
$$\text{mt. } 4,50 - \text{mt. } 3,40 = \text{mt. } 1,10$$

$$\text{mt. } 1,10 : \text{mt. } 52,20 = X : \text{mt. } 27,00$$

in tal caso abbiamo che $X = \text{mt. } 0,57$

$$\text{DS} = \text{mt. } 3,40 + \text{mt. } 0,57 = \text{mt. } \mathbf{3,97}$$

Figura 19



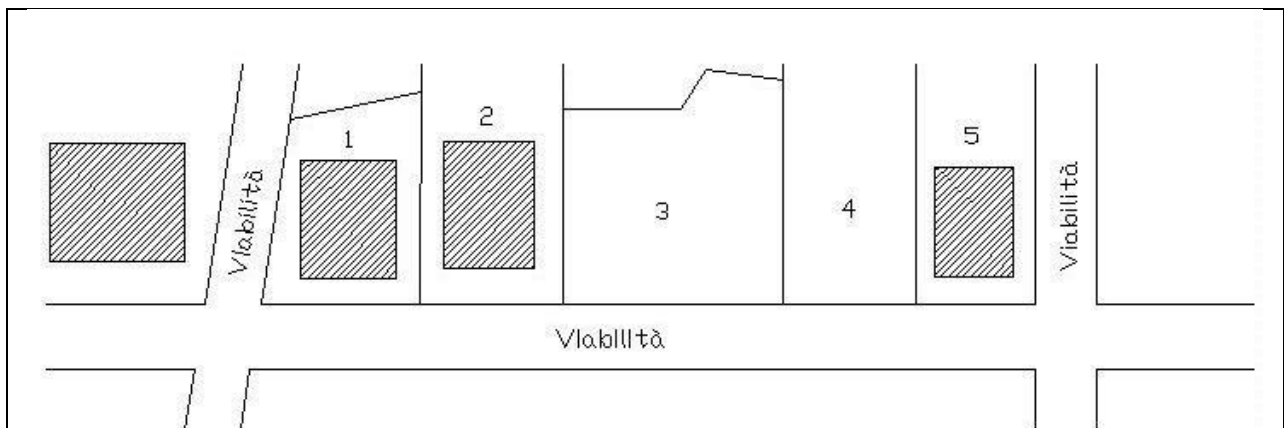
Esempio:

Lotto N. 1 m. 14; Lotto N. 2 m. 11; Lotto N. 3 m. 16; Lotto N. 4 m. 10; Lotto N. 5 m. 9.

Lotti edificati: m. 16 + m. 9 = m. 25

Lotti inediticati: m. 14 + m. 11 + m. 10 = m. 35

Essendo m. 35 (lunghezza sul fronte strada dei lotti inediticati) > m. 25 (lunghezza sul fronte strada dei lotti edificati) **NON È POSSIBILE INVOCARE L'ALLINEAMENTO**



Esempio:

Lotto N. 1 m. 14; Lotto N. 2 m. 11; Lotto N. 3 m. 16; Lotto N. 4 m. 10; Lotto N. 5 m. 9.

Lotti edificati: m. 14 + m. 11 + m. 9 = m. 34

Lotti inediticati: m. 16 + m. 10 = m. 26

Essendo m. 34 (lunghezza sul fronte strada dei lotti edificati) > m. 26 (lunghezza sul fronte strada dei lotti inediticati) **È POSSIBILE INVOCARE L'ALLINEAMENTO**

Figura 19-B

Il fabbricato da costruirsi deve essere allineato sulla retta tangente la sagoma dei fabbricati più sporgenti a destra e a sinistra posti sullo stesso tratto di strada.
 E' escluso l'allineamento con:

- elementi aggettanti (balconi, logge, pensiline, ecc);
- volumi in aggetto (compresi bow-windows) esistenti su un solo piano.

Nel caso di fabbricato posto sullo spigolo (o ultimo fabbricato posto prima dello spigolo) dell'isolato esso deve essere allineato sulla retta tangente la sagoma del fabbricato più sporgente posto sullo stesso tratto di strada e la sagoma del primo fabbricato posto sull'isolato successivo.
 E' escluso l'allineamento con:

- elementi aggettanti;
- volumi in aggetto (compresi bow-windows) su un solo piano posti oltre il P.T.