



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

**Progettista:**

Architetto Luigi IRELLI  
Responsabile Ufficio Urbanistica e Territorio comunale  
N. 151 Albo Architetti della Provincia di Teramo



## INDICE

### ART.

### DESCRIZIONE

## TITOLO I - DISCIPLINA EDILIZIA

### CAPO I - GENERALITÀ

- 1 Ambito di Applicazione

### CAPO II - DIMENSIONAMENTO E CONFORMAZIONE DEGLI EDIFICI

- 2 Determinazione della densità edilizia fondiaria  
3 Interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente ed adeguamento alla presente disciplina

### CAPO III - UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

- 4 Classificazione dei locali  
5 Requisiti alloggi  
6 Altezze e superfici minime degli ambienti  
7 Locali interrati  
8 Locali seminterrati  
9 Sottotetti e volumi tecnici

## TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO I - NORME GENERALI

- 10 Applicazione del PRG  
11 Edificabilità delle aree  
12 Applicazione ed efficacia delle definizioni  
13 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi  
13 .1 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Alloggio  
13 .2 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Allineamento  
13 .3 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Altezza delle costruzioni (H)  
13 .4 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Altezza delle fronti (HF)  
13 .5 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Altezza media  
13 .6 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Ampliamento  
13 .7 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Area insediabile (AI)  
13 .8 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Centro commerciale (CC)  
13 .9 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Demolizione  
13 .10 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Destinazione d'uso  
13 .11 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Distanza tra le fronti (DF)

- 13 .12 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Distanza dai confini (DC)
- 13 .13 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Distanza dai fili strada (DS)
- 13 .14 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Esercizio di vicinato (EV)
- 13 .15 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Grande struttura di vendita (GS)
- 13 .16 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Indice di edificabilità fondiaria (IF)
- 13 .17 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Indice di occupazione del suolo (IO)
- 13 .18 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Indice di piantumazione (IP)
- 13 .19 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Indice di utilizzazione fondiaria (UF)
- 13 .20 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Indice di utilizzazione territoriale (UT)
- 13 .21 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Manutenzione ordinaria
- 13 .22 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Manutenzione straordinaria
- 13 .23 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Media struttura di vendita (MS)
- 13 .24 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Monetizzazione
- 13 .25 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Numero di piani (N)
- 13 .26 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Nuova costruzione
- 13 .27 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Opere interne
- 13 .28 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Parcheggio di pertinenza edifici (P)
- 13 .29 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Parcheggio pubblico (PP)
- 13 .30 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Rapporto di copertura (RC)
- 13 .31 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Restauro e risanamento conservativo
- 13 .32 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Risanamento igienico ed edilizio
- 13 .33 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Ristrutturazione edilizia
- 13 .34 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia
- 13 .35 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Soprelevazione
- 13 .36 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Sostituzione edilizia
- 13 .37 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superfici (aree) non edificate
- 13 .38 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie d'inviluppo (S/)
- 13 .39 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (SU1)
- 13 .40 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (SU2)
- 13 .41 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie di vendita (SV)
- 13 .42 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie edificabile (SE)
- 13 .43 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie fondiaria (SF)
- 13 .44 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie fondiaria residua (SFR)
- 13 .45 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie minima d'intervento (SM)
- 13 .46 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie occupata (SO)
- 13 .47 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie coperta (SC)
- 13 .48 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie residua (SR)



- 13 .49 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie territoriale (ST)
- 13 .50 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie utile (SU)
- 13 .51 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie utile abitabile (SUA)
- 13 .52 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Superficie utile di servizi e accessori (SUSA)
- 13 .53 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Tolleranza
- 13 .54 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Urbanizzazione primaria (U1)
- 13 .55 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Urbanizzazione secondaria (U2)
- 13 .56 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Verde pubblico (VP)
- 13 .57 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: Volume di un edificio (V)
- 14 Destinazione d'uso degli edifici
- 15 Comparti edilizi
- 16 Piano di lottizzazione convenzionato
- 17 Progetto edilizio unitario (P.E.U.)
- 18 Vincoli di piano
- 19 Prevalenza delle indicazioni di piano
- 20 Recepimento dei piani attuativi

## **CAPO II - ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

- 21 Disposizioni generali
- 22 Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti.
- 23 Zona B1 - Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero
- 24 Zona B2 - Comparti unitari di ristrutturazione edilizia ed urbanistica
- 25 Zona B3 - Lottizzazioni autorizzate e non ancora attuate
- 26 Zona C1 - Interventi di nuovo impianto urbano
- 27 Criteri d'intervento per gli insediamenti di nuovo impianto urbano
- 28 Interventi per destinazioni pubbliche ed usi collettivi all'interno degli insediamenti di nuovo impianto
- 29 Interventi per destinazioni pubbliche ed usi collettivi all'esterno degli insediamenti di nuovo impianto
- 30 Zona C2 - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione. Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana.
- 31 Zona C3 - Aree destinate all'edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P.)
- 32 Zona D1 - Insediamenti artigianali e per la piccola industria
- 33 Zona D2 - Insediamenti artigianali e commerciali compatibili con la residenza
- 34 Zona D3 - Insediamenti commerciali
- 35 Parametri di insediabilità urbanistica degli esercizi commerciali di medie e grandi strutture
- 36 Zona D4 - Strutture ricettive
- 37 Zona D5 - Camping
- 38 Zona E - Agricola
- 39 Zone agricole sottoposte a tutela dal piano regionale paesistico (P.R.P.)
- 40 Zona F1 - Attrezzature d'interesse generale

- 41 [Zona F2 – Strutture per lo sport e il tempo libero](#)
- 42 [Zona F3 – Verde pubblico e attrezzature sportive](#)
- 43 [Zona F4 - Attrezzature scolastiche](#)
- 44 [Zona F5 - Sistema della mobilità, viabilità, spazi di sosta e parcheggi](#)
- 45 [Zona F6 - Strutture pubbliche o attrezzature private di uso pubblico](#)
- 46 [Zona F7 - Verde privato vincolato](#)
- 47 [Zona G1 - Arenile demaniale marittimo](#)
- 48 [Zona G2 - Rispetto ferroviario](#)
- 49 [Zona G3 - Rispetto stradale](#)
- 50 [Zona G4 - Rispetto cimiteriale](#)
- 51 [Zona G5 - Distribuzione di carburanti](#)
- 52 [Aree cedute al comune](#)
- 53 [Vincoli conservativi](#)
- 54 [Edifici esistenti in contrasto con le definizioni grafiche di zona](#)
- 55 [Norma finale](#)

## **A P P E N D I C E**

- All. 1 [Schema convenzione Piani di Lottizzazioni](#)
- Fig. 1 [a\) Superficie del sottotetto da non computare nella superficie edificabile](#)
- Fig. 1 [b\) Superficie del sottotetto da computare nella superficie edificabile](#)
- Fig. 2 [Esempio di determinazione della superficie coperta massima ammessa per i volumi tecnici](#)
- Fig. 3 [a\) Esempio di quanto è possibile invocare l'allineamento dei fabbricati in un tratto di strada](#)
- Fig. 3 [b\) Modalità di applicazione dell'allineamento](#)
- Fig. 3 [c\) Modalità di applicazione dell'allineamento su un tratto di strada non rettilineo](#)
- Fig. 4 [Altezza di una costruzione](#)
- Fig. 5 [UF - fronte prospiciente la viabilità](#)
- Fig. 6 [HF - fronti interne o nel caso di sistemazione dell'area esterna a quota più bassa rispetto alla viabilità](#)
- Fig. 7 [HF - Nel caso di copertura in piano](#)
- Fig. 8 [HF - Nel caso di copertura a tetto](#)
- Fig. 9 [HF - Nel caso di sottotetto abitabile](#)
- Fig. 10 [HF - nel caso di altezza massima interna del sottotetto \(\*non abitabile\*\) maggiore di mt. 3,00](#)
- Fig. 11 [HF - nel caso di pendenza delle falde di copertura maggiore del 35%](#)
- Fig. 12 [HF - nel caso di altezza media del sottotetto maggiore di mt. 1,80](#)
- Fig. 13 [HF – nel caso in cui l'imposta della copertura sia posta a quota superiore ai 2/3 dell'altezza del sottotetto](#)
- Fig. 14 [HF - Nel caso le fronti presentano una differenza di altezza tra loro uguale o maggiore di mt. 1,50](#)
- Fig. 15 [Arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze tra fabbricati](#)
- Fig. 16 [L'altezza media di un qualsiasi ambiente con copertura inclinata o con quote diverse](#)

**Fig. 17** L'altezza media del sottotetto

**Fig. 18** a) DF – dal filo dei fabbricati o nel caso di volumi aggettanti

**Fig. 18** b) DF – nel caso di volumi del sottotetto aggettanti

**Fig. 19** a) DF – quanto non concorrono gli aggetti alla distanza tra i fabbricati

**Fig. 19** b) DF – quanto concorrono gli aggetti alla distanza tra i fabbricati

## **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 in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

**[1.2]** Esse si applicano, per quanto specificato nel seguente articolato e in coerenza con il Regolamento Edilizio Comunale:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'attuazione diretta delle previsioni urbanistiche;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

**[1.3]** Fatta salva l'attività edilizia libera:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di acensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

per la realizzazione degli interventi edilizi, occorre chiedere apposito titolo abilitativo o inoltrare denuncia d'inizio attività edilizia alla struttura comunale preposta, ottemperando agli oneri concessori, se dovuti ai sensi della vigente legislazione, determinati in base alla legislazione regionale vigente in materia.

**[1.4]** Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto del D.M. 11/03/1988 e della Circolare esplicativa 24/09/1988 n. 30483, la quale prescrive indagini geologiche e geotecniche di dettaglio prima di ogni nuova edificazione.

Qualunque trasformazione del territorio che interferisca con corsi d'acqua deve essere sottoposta alla preventiva autorizzazione di competenza ai sensi del T.U. n. 523/1904, fermo restando quanto disposto dalla D.C.R.A. n. 140/16 del 30/11/1999 (riguardante il Piano Straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico elevato nell'ambito dei bacini idrografici di rilievi regionale ai sensi della legge 03/08/1998 n. 267 e s.m.i.) e dal testo vigente dell'art. 80 della L.R. 12/04/1983 n. 18.

**[1.5]** Per quanto non specificato, si applicano le leggi statali e regionali e, segnatamente:

- Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modifiche e integrazioni;
- Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni;
- Legge Regionale 12 aprile 1983 n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge Regionale 13 luglio 1989 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni;
- La legislazione vigente in materia di: territorio, ambiente, edilizia, antisismica, contenimento dei consumi energetici, sanitaria, igiene, sicurezza e fruibilità degli edifici.

**[1.6]** Ogni previsione del DPR 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni e della normativa antisismica in contrasto con le presenti NTA si intende automaticamente recepita a partire dalla sua entrata in vigore.





## CAPO II - DIMENSIONAMENTO E CONFORMAZIONE DEGLI EDIFICI

### art. 2

#### Determinazione della densità edilizia fondiaria

**[2.1]** Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (*SE*) in relazione all'area del lotto di pertinenza (*SF*); dal rapporto tra le due quantità si deduce l'indice di utilizzazione fondiaria (*UF*) - quindi:  $UF = SE / SF$

**[2.2]** Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (*SE*) e del volume (*V*), i bow-windows, le verande chiuse (anche con infissi mobili a libro o simili) e tutti i corpi chiusi aggettanti ausiliari (compresi sottotetti) devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare tutti i limiti di distanza.

**[2.3]** Sono esclusi dal computo della superficie edificabile (*SE*):

- a) i locali interrati, con qualsiasi altezza interna utile, adibiti ad autorimesse, ripostigli e cantine di pertinenza di residenze, locali tecnologici centralizzati o di pertinenza di singole unità immobiliari;
- b) le comunicazioni verticali (vani scala), esterne alle singole unità immobiliari, di superficie netta non superiore a mq. 18 per piano nel caso di sole scale e di mq. 24 per piano nel caso di scale ed ascensore;
- c) le autorimesse, chiuse o aperte, al piano terra di altezza non superiore a m. 2,40 (*eventuali riduzioni di altezze maggiori di m. 2,40 potranno essere realizzate esclusivamente con doppio solaio e non con controsoffittature*);
- d) le logge (*parti di edifici aperti su uno o più lati, con copertura a sbalzo o sorretta da pilastri o colonne posti ai piani superiori*) nella misura massima del 15% della superficie occupata (*SO*) del piano a cui appartengono;
- e) gli "incassi" dei balconi nella sagoma del fabbricato aventi una profondità non superiore a m. 2,50;
- f) i porticati al piano terra nei limiti del 20% della superficie occupata (*SO*) del fabbricato a cui appartengono;
- g) le scale aperte;
- h) i sottotetti, nel loro complesso, alle seguenti condizioni:
  - pendenza delle falde non superiore al 35%;
  - altezza interna massima, misurata tra il pavimento e l'intradosso del colmo di copertura, non superiore a m. 3,00;
  - altezza media non superiore a m. 1,80.

In tutti gli altri casi le superfici del sottotetto sono da computare nella *SE* (**FIG. 1**).

- i) i volumi tecnici di cui alla C.M.LL.PP. n. 2474 del 31/01/73, posti sopra l'ultimo piano abitabile, con altezza interna utile inferiore a m. 2,70 coperti in piano, 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 (**FIG. 2**).

Qualora le superfici di cui ai precedenti punti b), d), e), e f) superino le quantità sopra indicate vanno computate le superfici relative alle sole eccedenze.



### art. 3

#### Interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente ed adeguamento alla presente disciplina

**[3.1]** Nel caso di richieste di trasformazione del patrimonio edilizio esistente è obbligatorio l'adeguamento alla presente normativa ad eccezione dei seguenti casi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- opere interne;
- restauro e risanamento conservativo;
- risanamento igienico-edilizio.

**[3.2]** La consistenza edilizia dovrà essere determinata attraverso apposito rilievo, restituzione grafica adeguatamente quotata, calcoli analitici ed opportuna documentazione fotografica dello stato di fatto. Il tecnico progettista dovrà, inoltre, dichiarare i titoli abilitanti lo stato di fatto (*compresi gli eventuali "condoni edilizi"*).



**CAPO III – UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI****art. 4****Classificazione dei locali**

**[4.1]** Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, disimpegni, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
- c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (ripostigli e cantine di alloggi, altri locali a stretto servizio degli alloggi, autorimesse singole o collettive, locali tecnologici);
- d) locali a destinazione terziaria inerenti ad attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigianali ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori).

**[4.2]** I locali che consentono la permanenza di persone o lo svolgimento duraturo di attività sono di norma:

- a) soggiorni, cucine, camere da pranzo, camere da letto; camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, nella conformazione tipologica degli alloggi;
- b) sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici, cinema, teatri, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza delle persone;
- d) aule ed ambienti scolastici, palestre, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

**art. 5****Requisiti alloggi**

**[5.1]** Gli alloggi a residenza stabile debbono essere conformi al seguente standard abitativo minimo:

Superficie utile alloggio (mq.)	Numero persone
45	1 - 2
60	3 - 4
75	5
95	6 e oltre

**[5.2]** Gli alloggi a residenza temporanea o inseriti all'interno di strutture ricettive devono essere dotati di uno spazio di cottura (anche in nicchia) e di un servizio igienico disimpegnato dal locale ove è previsto lo spazio di cottura.

Essi possono avere superficie utile minore di mq 45 ma non inferiore a mq 28 e devono essere dotati di almeno un locale soggiorno o soggiorno/letto di superficie utile non inferiore ai mq. 14.

**[5.3]** E' obbligatorio la realizzazione di un posto macchina, in idoneo ambiente chiuso o aperto, per ogni nuovo alloggio e in ogni caso per ogni 95 mq. di superficie utile (SU) o frazione di essa riferita al singolo alloggio.

Tale norma non si applica in caso di ristrutturazione edilizia:

- senza cambio di destinazione d'uso;
- senza aumento di unità immobiliari;

- senza aumento di superficie edificabile.

**[5.4]** La superficie massima degli alloggi costruiti con mutui agevolati e/o assistiti da contributo dello Stato (Legge 5/8/78 n° 457 e altre disposizioni in materia), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può essere superiore a mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse e posto macchina, con esclusione della soffitta ed altro.



## art. 6

### Altezze e superfici minime degli ambienti

**[6.1]** L'altezza utile dei locali abitabili non può essere inferiore a m. 2,70.

**[6.2]** L'altezza utile può essere ridotta a non meno di m. 2,40 nei bagni, nei w.c., negli spogliatoi, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, cabine armadio.

**[6.3]** Nel caso di locali abitabili con soffitti inclinati, l'altezza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a m. 1,80. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

**[6.4]** In ogni alloggio devono essere presenti:

<i>Un soggiorno</i>	di mq.	14,00
<i>Camere da letto con SU non inferiori a</i>	mq.	9,00

**[6.5]** Salva l'altezza minima prevista da specifiche norme o leggi, i singoli ambienti dei piani interrati o seminterrati contenenti locali non abitabili dovranno avere un'altezza media non inferiore a m. 2,40.

**[6.6]** I locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc) devono avere un'altezza minima interna di m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici che pongano limiti di altezza superiori.

**[6.7]** Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento d'aria.



## art. 7

### Locali interrati

**[7.1]** Sono quelli che si sviluppano, per uno o più piani, al di sotto del livello medio della sistemazione del terreno esterna all'edificio.

**[7.2]** 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.

**[7.3]** 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.

**[7.4]** 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*).

**[7.5]** 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.

**[7.6]** 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.



## **art. 8**

### **Locali seminterrati**

**[8.1]** Sono i locali di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale o in più del 50%, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota superiore a m. 0,90 rispetto alla quota del terreno circostante.

**[8.2]** 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.

**[8.3]** Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni previste per i locali fuori terra.

**[8.4]** Può essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purché siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche :

- 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.

**[8.5]** 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.

**[8.6]** Gli accessi scoperti ai locali seminterrati possono essere posti anche sul confine di proprietà e gli stessi non vanno computati nella determinazione della superficie occupata (SO) della costruzione.



## **art. 9**

### **Sottotetti e volumi tecnici**

**[9.1]** I sottotetti ricavati sotto le falde inclinate delle coperture possono essere classificati abitabili o non abitabili.

**[9.2]** Nei sottotetti con le seguenti caratteristiche:

- Pendenza delle falde non superiore al 35%;
- Altezza interna massima non superiore a m. 3,00;
- Altezza media non superiore a m. 1,80;

sono consentite esclusivamente utilizzazioni per soffitta o per volumi tecnici.

**[9.3]** 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 essi dovranno essere computati nella superficie edificabile. Per l'abitabilità devono essere soddisfatte tutte le condizioni previste per i locali abitabili ai piani sottostanti.

**[9.4]** 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:

- 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.

**[9.5]** 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.

L'eventuale oggetto della copertura in piano dei volumi tecnici deve essere contenuto in cm. 50 dal suo perimetro murario.



**[9.6]** 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.



## TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO I - NORME GENERALI

#### art. 10

#### Applicazione del PRG

**[10.1]** Il territorio comunale é disciplinato dal presente PRG, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.



#### art. 11

#### Edificabilità delle aree

**[11.1]** Sono considerate edificabili con intervento diretto le aree, non soggette ai sensi delle presente norme a piani attuativi, dotate di urbanizzazione primaria essenziale (*strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica*).

**[11.2]** Sono altresì considerate edificabili le aree, non soggette ai sensi delle presenti norme a piani attuativi, per le quali la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria é garantita dai privati. In tal caso i privati, unitamente alla richiesta del titolo edilizio necessario, dovranno presentare:

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (compreso computo metrico estimativo delle opere con l'applicazione dei prezzi del vigente prezzario regionale);
- la convenzione tipo per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione.

Prima del ritiro del titolo la ditta dovrà:

- sottoscrivere apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- prestare garanzia fideiussoria per l'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria previste.

I lavori delle opere di urbanizzazione dovranno essere eseguiti entro i termini di validità del titolo edilizio rilasciato dall'Amministrazione Comunale.



#### art. 12

#### Applicazione ed efficacia delle definizioni

**[12.1]** Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono definite in relazione ad indici e parametri il cui significato ed il cui criterio di calcolo e di valutazione sono precisati nei successivi articoli.

**[12.2]** I criteri di calcolo e di valutazione dei parametri urbanistici ed edilizi sono, in alcuni casi, integrati da esemplificazioni grafiche (*contenute nell'Appendice alle presenti N.T.A.*) che sono da considerarsi parte integrante e sostanziale delle presenti norme.



#### art. 13

#### Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

##### **[13.1] Alloggio**

Si intende per alloggio 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.

##### **[13.2] Allineamento**

È la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione con intervento diretto o attraverso strumenti attuativi all'interno del perimetro urbano.

In generale la distanza minima dei fabbricati dalle strade deve essere pari a:

- m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00 (*compresi i marciapiedi pubblici*);
- m. 7,50 per strade di larghezza superiore a m. 12,00 (*compresi i marciapiedi pubblici*).

Se in un tratto di strada, compreso tra due consecutive intersezioni di strade pubbliche o di 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 sinistra del fabbricato da costruirsi ([FIG. 3](#)).

### **[13.3] Altezza della costruzione (H) ↑**

Ai fini della determinazione dell'altezza di una costruzione si considera la media delle altezze delle singole fronti.

Nella [FIG. 4](#) sono riportate esemplificazioni grafiche ed è specificato ulteriormente il contenuto normativo del presente comma.

### **[13.4] Altezza delle fronti (HF) ↑**

È l'altezza di ciascuna delle fronti di una costruzione.

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza tra:

a) la quota più bassa individuata:

- dal marciapiede antistante (o dal piano stradale nel caso di assenza del marciapiede) la fronte medesima ([FIG. 5](#));
- dal terreno a sistemazione avvenuta sulle fronti interne o con terreno a quota più bassa del marciapiede o della sede stradale ([FIG. 6](#));

b) e la più alta delle quote individuate:

- dall'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura in piano, con l'esclusione dei volumi tecnici di cui al *comma [9.4]* del precedente art. 9 ([FIG. 7](#));
- dall'imposta della copertura a falde inclinate sulla fronte del fabbricato ([FIG. 8](#));
- dall'altezza media dei locali abitabili posti nel sottotetto ([FIG. 9](#));
- 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:
  - altezza interna massima del sottotetto maggiore di m. 3,00 ([FIG. 10](#) - [FIG. 13](#));
  - pendenza delle falde maggiore del 35% ([FIG. 11](#) - [FIG. 13](#));
  - altezza media del sottotetto maggiore di m. 1,80 ([FIG. 12](#) - [FIG. 13](#)).

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.

Nel caso le singole fronti presentano una differenza di altezza tra loro di m. 1,50, l'edificio dovrà svilupparsi a gradoni ([FIG. 14](#)).

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 ([FIG. 15](#)).

### **[13.5] Altezza media ↑**

L'altezza media di qualsiasi ambiente (locale) con copertura inclinata o con quote diverse è data dal volume netto diviso la superficie dell'ambiente stesso ([FIG. 16](#)).

L'altezza media del sottotetto è data dividendo il volume netto dell'intero sottotetto con la sua superficie ([FIG. 17](#)).

### **[13.6] Ampliamento ↑**

Sono le trasformazioni edilizie occorrenti per la realizzazione di volumi aggiuntivi mediante addizione orizzontale.

### **[13.7] Area insediabile (AI) ↑**

È l'area risultante dalla superficie d'involuppo (*S*) ampliata nel suo perimetro sino ai distacchi minimi prescritti dal piano. Il perimetro della *S* può essere ampliato sino ad un massimo di m. 2,00 per i manufatti edilizi privati e sino a m. 5,00 per gli edifici pubblici.

Se riportata sugli elaborati progettuali, l'area insediabile (*AI*) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza la necessità di una variante di ubicazione.

**[13.8] Centro commerciale (CC) ↑**

Per Centro commerciale è da intendersi, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture e spazi comuni (lett. g, art. 4, D.Lgs. 114/98 – comma 2, art. 3, L.R. 62/99).

**[13.9] Demolizione ↑**

Per demolizione si intende lo smantellamento e rimozione fisica di un fabbricato non finalizzata alla contestuale ricostruzione.

Nel caso di demolizione senza contestuale ricostruzione il lotto che conteneva il fabbricato è da ritenersi libero; in tal caso, però, è esclusa la possibilità di computare per un mezzo la SE e la SO per cessioni gratuite al comune di aree già utilizzate a viabilità e parcheggi non ancora acquisiti al pubblico demanio con regolari atti pubblici.

Nel caso di demolizione con contestuale ricostruzione si applicano, secondo i diversi casi, le seguenti categorie d'intervento:

- ristrutturazione edilizia (*comma [13.33] del presente articolo*);
- ristrutturazione urbanistica ed edilizia (*comma [13.34] del presente articolo*);
- sostituzione edilizia (*comma [13.36] del presente articolo*).

**[13.10] Destinazione d'uso ↑**

Genericamente con detto termine si intende la destinazione d'uso di un bene immobile.

La modificazione della destinazione d'uso di un qualsiasi immobile o di una superficie inedita, anche non connessa a trasformazioni fisiche, deve essere conforme alla disciplina urbanistica vigente ed eventualmente adottata.

La destinazione d'uso è quella stabilita dal titolo edilizio rilasciato dall'Amministrazione Comunale. In assenza di tali atti, compresa la non specifica indicazione, coincide con la classificazione catastale.

Nel caso di assenza di indicazioni anche nelle planimetrie catastali si fa riferimento alla destinazione d'uso di fatto.

**[13.11] Distanza tra le fronti (DF) ↑**

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 ([FIG. 18](#)). 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 1/3 della distanza minima dal confine fissata per la zona in riferimento alla tipologia d'intervento. 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 ([FIG. 19](#)).

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 ([FIG. 15](#)).

La distanza minima tra due costruzioni (anche corpi di fabbrica diversi di una stessa costruzione) su uno stesso lotto deve essere uguale a quella prevista nella stessa zona per fabbricati posti su lotti diversi.

**[13.12] Distanza dai confini (DC) ↑**

È la distanza minima consentita tra la proiezione del fabbricato (*compresi volumi aggettanti come bow-windows, verande e sottotetti*), misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi, pensiline, sporti di gronda e simili, e il confine di proprietà.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m. 5,00, fatte salve le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme per le singole zone.

E' ammessa una distanza minore a quella di zona con un minimo di:

- 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 precedente comma [13.2]*) dalle aree di cessione.

Salve le norme del Codice Civile, la distanza minima dal confine di tutti gli elementi aggettanti non può essere inferiore ai 2/3 della distanza fissata per i fabbricati nella specifica zona in riferimento alla tipologia d'intervento ([FIG. 19](#)).

I bow-windows, le verande chiuse di qualsiasi tipologia e tutti gli altri volumi aggettanti devono rispettare tutti i limiti di DC.

#### **[13.13] Distanza dai fili strada (DS) ↑**

È la distanza minima consentita tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza (*compresi volumi aggettanti come bow-windows, verande e sottotetti*), esclusi balconi, pensiline, sporti di gronda e simili, e il filo stradale.

Salvo l'allineamento (*precedente comma [13.2]*) e quanto previsto per le singole zone, la distanza minima dei fabbricati da strade urbane deve essere pari a:

- m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00 (*per strade sono da intendersi la carreggiata più i marciapiedi pubblici*);
- m. 7,50 per strade di larghezza superiore a m. 12,00 (*per strade sono da intendersi la carreggiata più i marciapiedi pubblici*);

I bow-windows, le verande chiuse in qualsiasi modo e gli altri volumi aggettanti ausiliari devono rispettare tutti i limiti di DS.

Tutti gli aggetti dei fabbricati non possono occupare la viabilità, le aree pubbliche e le aree private già di uso pubblico.

#### **[13.14] 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 e a mq. 250 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

#### **[13.15] 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).

#### **[13.16] Indice di edificabilità fondiaria (IF) ↑**

È l'indice che si applica sulla superficie fondiaria (SF) per ottenere il volume edificabile (V). L'indice di edificabilità fondiaria (IF) è espresso in mc./mq.

#### **[13.17] Indice di occupazione del suolo (IO) ↑**

Esprime il rapporto tra superficie occupata (SO) dalla costruzione e la superficie fondiaria (SF) di pertinenza.

#### **[13.18] Indice di piantumazione (IP) ↑**

Per IP si intende il numero minimo di piante di alto fusto prescritto nelle singole zone con la eventuale specificazione delle essenze.

#### **[13.19] Indice di utilizzazione fondiaria (UF) ↑**

È l'indice che si applica sulla superficie fondiaria (SF) per ottenere la superficie edificabile (SE). L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è espresso in mq./mq.

#### **[13.20] Indice di utilizzazione territoriale (UT) ↑**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile (SE) e la superficie territoriale (ST). L'indice di utilizzazione fondiaria (UT) è espresso in mq./mq.

#### **[13.21] Manutenzione ordinaria ↑**

Sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### **[13.22] Manutenzione straordinaria ↑**

Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

#### **[13.23] Media struttura di vendita (MS) ↑**

È l'esercizio commerciale avente una superficie di vendita superiore ai limiti imposti per l'esercizio di vicinato (EV) e fino a mq. 1.500 nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a mq. 2.500 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

#### **[13.24] Monetizzazione ↑**

Negli interventi diretti, in alternativa totale o parziale alla cessione di aree, l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta può proporre ai privati – qualora lo ritenga opportuno e/o



necessario ai fini della pubblica utilità – il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute.

I criteri per la monetizzazione e la determinazione del valore delle aree saranno individuati con deliberazione di Consiglio Comunale.

Con le stesse modalità di cui sopra, la monetizzazione è anche ammissibile in alternativa all'acquisizione delle aree promesse in cessione dai privati con atto unilaterale a fronte del rilascio di pregresse concessioni edilizie.

In tutti i casi, la monetizzazione non è ammissibile in alternativa alla cessione di aree necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione (*conformemente alle previsioni del P.R.G. e di eventuali strumenti urbanistici attuativi*).

#### [13.25] Numero dei piani (M) ↑

Per *N* si intende il numero dei piani fuori terra (compresi il piano seminterrato e il sottotetto se abitabili) che contribuiscono a determinare la superficie edificabile (*SE*).

#### [13.26] Nuova costruzione ↑

Si definisce nuova costruzione la realizzazione di un manufatto edilizio, nei casi diversi da quelli di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

#### [13.27] Opere interne ↑

Sono quelle opere che vengono realizzate all'interno degli edifici e che pertanto non comportano:

- modifiche della sagoma del fabbricato;
- aumento delle superfici utili;
- aumento del numero delle unità immobiliari;
- modifiche delle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- pregiudizio alla statica dell'immobile;
- variazioni delle originarie caratteristiche costruttive del fabbricato;
- contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati;
- contrasto con il regolamento edilizio vigente;
- contrasto con le norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

#### [13.28] Parcheggio di pertinenza degli edifici (P) ↑

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*):

DESTINAZIONE DEI FABBRICATI	RAPPORTO P/SE	N. POSTI AUTO
Residenze	0,30	Per ogni singolo alloggio dovrà essere garantito un posto auto per ogni 95 mq. di <i>SU</i> o frazione di 95 mq. (es. <i>SU</i> = mq. 89 – n. 1 posto auto / mq. 115 – n. 2 posti auto)
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 <sup>a</sup>	
Medie e grandi strutture di vendita	vedasi il comma 35.3 del successivo art. 35 della presente normativa	
a – per gli impianti sportivi scoperti al posto della <i>SE</i> si assume la superficie dell'impianto		

Le aree a parcheggio includono gli spazi di sosta, con dimensionamento minimo di m. 2,50 x m. 5,00 per ogni veicolo.

Non è consentito prevedere spazi di sosta su aree con pendenza superiore al 10% e sugli accessi ai locali interrati o seminterrati

Non deve essere dimostrata la dotazione di parcheggi nel caso di interventi senza cambio di destinazione d'uso, senza aumento delle unità immobiliari e senza aumento della superficie edificabile.

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. 300 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.

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 utilizzazione dei singoli edifici esistenti, a qualunque destinazione, nei limiti e quantità richiesti, come obbligatori, dalla legge e dallo strumento urbanistico comunale.

Per le unità immobiliari, con qualsiasi destinazione d'uso, localizzate nelle eventuali vie pedonalizzate non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi.

#### **[13.29] Parcheggio pubblico (PP) ↑**

Si intende per parcheggio pubblico (PP) lo spazio per la sosta di auto di cui al DM 2/04/68 n° 1444 effettivamente utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuato anche lungo le strade.

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.

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:

- il parcheggio deve essere effettivamente fruibile da tutti i cittadini;
- le tariffe applicate devono essere concordate, attraverso apposita convenzione, con l'Amministrazione Comunale;
- al termine del periodo stabilito dal Comune nella suddetta convenzione il parcheggio dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune.

#### **[13.30] Rapporto di copertura (RC) ↑**

Definisce la porzione del lotto copribile dai fabbricati. È il rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area edificabile (SF) del lotto.

#### **[13.31] Restauro e risanamento conservativo ↑**

Sono definiti interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **[13.32] Risanamento igienico ed edilizio ↑**

Rientra nella categoria del risanamento igienico ed edilizio i lavori occorrenti per adeguare i fabbricati esistenti agli standards 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, sopraelevazioni, 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.

#### **[13.33] Ristrutturazione edilizia ↑**

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di fabbricati con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nella ristrutturazione edilizia è ammesso l'incremento della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa.

#### **[13.34] Ristrutturazione urbanistica ed edilizia** ↑

La 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. È ammessa con indici e parametri previsti al *comma [22.11]* del successivo art. 22.

#### **[13.35] Soprelevazione** ↑

Sono le trasformazioni edilizie occorrenti per la realizzazione di volumi aggiuntivi mediante addizione verticale.

#### **[13.36] Sostituzione edilizia** ↑

La sostituzione edilizia tende ad incentivare il rinnovamento del patrimonio edilizio e a migliorare il tessuto urbano esistente. Per intervento di sostituzione edilizia si intende lo smantellamento e la rimozione fisica di un fabbricato e la successiva realizzazione di una nuova costruzione secondo gli indici e parametri previsti al *comma [22.10]* del successivo art. 22.

La sostituzione edilizia è ammessa per fabbricati, aventi una SE uguale o maggiore a mq. 100 o un volume uguale o maggiore di mc. 300, legittimamente realizzati anche se di accertata idoneità statica.

#### **[13.37] Superfici (AREE) non edificate** ↑

Ad ogni superficie inedificata, individuata da suddivisioni catastali, è attribuita una sola destinazione d'uso in corrispondenza alla specifica funzione assolta. Sia in presenza che in assenza di opere che integrano l'attività di trasformazione, l'attribuzione di una qualsiasi destinazione diversa da quella agricola deve essere autorizzata dal Comune.

#### **[13.38] Superficie d'involuppo (S)** ↑

È la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne dell'edificio o dal loro prolungamento. La S/ serve a posizionare l'edificio entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progetto e realizzato.

#### **[13.39] Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (SU1)** ↑

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti e quanto stabilito, zona per zona, dalle norme del vigente P.R.G.

#### **[13.40] Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (SU2)** ↑

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme del vigente P.R.G.

#### **[13.41] Superficie di vendita (SV)** ↑

È l'area di un esercizio commerciale destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita (SV) quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

#### **[13.42] Superficie edificabile (SE)** ↑

Per SE si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio con l'esclusione di:

- locali interrati, con qualsiasi altezza interna utile, adibiti ad autorimesse, ripostigli e cantine di pertinenza di residenze, locali tecnologici centralizzati o di pertinenza di singole unità immobiliari;
- comunicazioni verticali (vani scala), esterne alle singole unità immobiliari, di superficie netta non superiore a mq. 18 per piano nel caso di sole scale e di mq. 24 per piano nel caso di scale ed ascensore;
- autorimesse, chiuse o aperte, al piano terra di altezza non superiore a m. 2,40;
- le logge (*parti di edifici aperti su uno o più lati, con copertura a sbalzo o sorretta da pilastri o colonne posti ai piani superiori*) nella misura massima del 15% della superficie occupata (SO) del piano a cui appartengono;
- "incassi" dei balconi nella sagoma del fabbricato aventi una profondità non superiore a m. 2,50;

- i porticati al piano terra nei limiti del 20% della superficie occupata (SO) del fabbricato a cui appartengono;
  - scale aperte;
  - sottotetti, nel loro complesso, alle seguenti condizioni:
    - pendenza delle falde non superiore al 35%;
    - altezza interna massima, misurata tra il pavimento e l'intradosso del colmo di copertura, non superiore a m. 3,00;
    - altezza media non superiore a m. 1,80.
- In tutti gli altri casi le superfici del sottotetto sono da computare nella SE (FIG. 1).
- volumi tecnici di cui alla C.M.LL.PP. n. 2474 del 31/01/73, posti sopra l'ultimo piano abitabile, con altezza interna utile inferiore a ml 2,70 coperti in piano, 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 (FIG. 2).

#### [13.43] Superficie fondiaria (SF) ↑

Superficie del lotto edificabile, costituito da uno o più mappali contigui catastalmente individuati (sono da considerarsi contigui anche i mappali che si fronteggiano, separati soltanto da strade pubbliche o private), oggetto di unica richiesta di titolo per l'edificazione; ovvero quella parte della superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, ottenuta detrando dalla superficie territoriale (ST) le aree per l'urbanizzazione primaria (SU1) e secondaria (SU2).

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.

In tutti i casi, la superficie del lotto non potrà mai essere superiore a quella risultante catastalmente.

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 occupata (SO), 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 [30.2] del successivo art. 30, 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:

- non siano stati mai computati a fini edificatori;
- non siano stati oggetto di atti unilaterali d'obbligo di cessione gratuita al Comune a fronte di rilascio di Concessioni e/o Licenze Edilizie.

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.).

#### [13.44] Superficie fondiaria residua (SFR) ↑

Per SFR si intende quella risultante sottraendo alla SF di singoli lotti la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento le superfici destinate ai servizi pubblici comprese negli stessi lotti.

#### [13.45] Superficie minima d'intervento (SM) ↑

Definisce, per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo e/o di edificazione diretta.

#### [13.46] Superficie occupata (SO) ↑

Superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro. È l'area risultante dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio, compresi balconi, sporti di gronda, pensiline e aggetti.

La superficie occupata serve per verificare la corrispondenza del progetto all'indice di occupazione del suolo (Io) e quindi per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere.

**[13.47] Superficie coperta (SC) ↑**

Parte della superficie fondiaria (SF) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni sovrastanti il piano di campagna, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle terrazze aperte a sbalzo o dei normali aggetti.

**[13.48] Superficie residua (SR) ↑**

Per SR si intende la superficie che rimane sottraendo alla SF la SC.

**[13.49] Superficie territoriale (ST) ↑**

Per ST si intende la superficie di un comparto di piano, perimetrato ai fini dell'applicazione di specifica disciplina o assoggettata a progettazione unitaria, risultante dalla somma delle superfici delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate all'edificazione privata con l'esclusione delle aree demaniali che non abbiano rilevanza ai fini dei computi urbanistici.

**[13.50] Superficie Utile (SU) ↑**

Per SU si intende la superficie di pavimento delle unità immobiliari misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di scale interne, di logge, di balconi e rientranze; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

**[13.51] Superficie utile abitabile (S U A) ↑**

Superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60%, misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, finestre e vani porta, scale interne, logge e balconi.

La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessivi relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio della titolo edilizio oneroso.

**[13.52] Superficie utile di servizi e accessori (S U S A) ↑**

Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestre.

Sono servizi e accessori:

- cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

**[13.53] Tolleranza ↑**

E' lo scostamento fra misure lineari di un'opera indicate nel progetto assentito e le misure lineari delle opere eseguite.

Fatti salvi:

- i diritti dei terzi;
- le distanze minime dai confini e dai fabbricati prescritte;
- le misure e le dimensioni minime fissate dalla legge;
- gli allineamenti verso gli spazi pubblici;

non costituisce difformità, neanche parziale, la tolleranza di cantiere che non eccede il 2% dei parametri di progetto.

**[13.54] 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.

#### **[13.55] 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 con l'art. 44 della legge 22.10.1971, n. 865, nonché dagli art. 3 e 5 del DM 2.4.1968, n. 1444:

- 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.

#### **[13.56] Verde pubblico (VP) ↑**

Porzioni del territorio comunale, commisurate al numero degli abitanti, che lo strumento urbanistico sottrae all'edificazione, in quanto destinate all'uso collettivo.

Alle aree con destinazione VP, 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.

#### **[13.57] Volume di un edificio (V) ↑**

Il volume va computato sommando i prodotti della superficie edificabile di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione dei locali interrati e seminterrati, salvo che il volume seminterrato od interrato sia stato computato nella superficie edificabile. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume 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, nonché 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 extracorsa degli ascensori, vano scala, limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se considerato pianeggiante.



### **art. 14**

#### **Destinazione d'uso degli edifici**

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

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

**[14.3]** Salva specifica indicazione per la singola zona, fondamentalmente 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, parrucchiere, 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.



## **art. 15** **Comparti edilizi**

**[15.1]** Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, in alcune zone destinate parzialmente alla nuova edificazione e per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia sono individuati perimetri di comparti, nello spirito dell'art. 26, LR 18/83.

**[15.2]** Si intendono pertanto Comparti Edilizi di Attuazione quelle parti di territorio urbanizzato, individuate graficamente nelle tavole del PRG e regolamentate dalle presenti norme, la cui progettazione deve avere carattere unitario e nelle quali i singoli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale del P.d.L. convenzionato, nonché alla stipula di apposita convenzione.



## **art. 16** **Piano di lottizzazione convenzionato**

**[16.1]** Ai sensi della vigente L.R. 18/1983 e della presente normativa, l'attuazione degli interventi nelle zone assoggettate a P.d.L., è subordinata all'approvazione del Piano di Lottizzazione e alla stipula dell'apposita convenzione.

**[16.2]** Il Piano di lottizzazione dovrà essere costituito dai 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) Quanto altro necessario per consentire eventualmente al Consiglio Comunale di deliberare l'esistenza della progettazione di dettaglio;
  - 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 presenti 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.
- [16.3]** Tutta la documentazione di cui al precedente *comma [16.2]* dovrà essere sottoscritta dal tecnico progettista e dalla proprietà lottizzante (*tutti i proprietari*).
- [16.4]** Gli obiettivi qualitativi di indirizzo per la predisposizione dei P.d.L. sono i seguenti:
- il miglioramento delle caratteristiche ambientali urbane e eventualmente di quello intercorrente tra i manufatti e il paesaggio agricolo;
  - la migliore definizione dell'identità dei luoghi attraverso la progettazione degli spazi e delle funzioni;
  - il coordinamento degli operatori interessati;
  - l'omogeneità dei fronti stradali e dei volumi;
  - il migliore rapporto strada-edificio;
  - l'omogenea sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici (accessi, passi carrabili, spazi privati o condominiali, ecc.);
  - il razionale uso e la sistemazione degli spazi aperti all'interno degli isolati (corti, parcheggi, verde privato, spazi attrezzati d'uso pubblico, ecc.).



## **art. 17** **Progetto edilizio unitario (P.E.U.)**

**[17.1]** Il P.E.U. è previsto per particolari situazioni della presente normativa ed è proposto dai proprietari delle aree.

Esso deve contenere:

- la progettazione di massima di tutti gli edifici previsti, con l'esatta indicazione delle destinazioni d'uso;
- l'indicazione e il dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione imposte per la zona d'intervento;
- la progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare con relativo computo metrico estimativo con l'applicazione dei prezzi del Prezziario Regione Abruzzo vigente (*l'applicazione di detto prezziario dovrà risultare da perizia giurata del tecnico progettista*);
- la convenzione per stabilire:
  - le modalità ed i tempi d'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione;
  - l'importo fidujssorio a garanzia dell'esatta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione.

**[17.2]** Il Progetto edilizio unitario è approvato dal Consiglio Comunale ed è vigente con l'esecutività della suddetta deliberazione.

**[17.3]** Tutti gli elaborati progettuali dovranno essere sottoscritti dal tecnico progettista e dalla proprietà (tutti i proprietari).



## **art. 18** **Vincoli di piano**

**[18.1]** Le prescrizioni del seguente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti le potenzialità edificatorie delle aree.

**[18.2]** Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai vincoli sottoelencati e le opere in esse ammesse si intendono subordinate al rilascio dei relativi nulla-osta.

**[18.3]** In tali aree non sono consentite costruzioni, salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo le previsioni del PRG e secondo le prescrizioni di zona.

**[18.4]** Tali vincoli sono :

### **A) VINCOLO DI RISPETTO ALLA VIABILITÀ:**

È definito nelle tavole di PRG e dalle relative norme tecniche. Dove non definito varranno i rispetti indicati dal Codice della Strada;

### **B) VINCOLO CIMITERIALE:**

Limitazioni stabilite dall'art. 338 del TU delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 ridotte in base all'autorizzazione del competente Organo Regionale. In tali aree è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni, da concedere in precario per la vendita di fiori o di oggetti di interesse dei dolenti;

### **C) VINCOLO DI RISPETTO DELLE FALDE IDRICHE:**

Nelle aree sottoposte a vincolo di rispetto alle falde idriche, al fine di preservare da inquinamento le falde stesse, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati destinati al ricovero animali, industrie ed in genere di attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
- di impiegare materiali nocivi nella concimazione dei terreni;
- di immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino a un tratto a valle dell'area sottoposta a vincolo.

### **D) VINCOLO SUI BENI CULTURALI CHE COMPONGONO IL PATRIMONIO STORICO E ARTISTICO NAZIONALE:**

In attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, il Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352*) individua i suddetti beni e specifica che gli stessi devono essere conservati secondo le direttive del competente Ministero.

#### **E) VINCOLO DI RISPETTO ALLE RETI FERROVIARIE:**

Lungo il tracciato della linea ferrovia è stabilito il vincolo di inedificabilità in ottemperanza al D.P.R. n. 753 / 80. L'edificabilità, all'interno del centro urbano, è ammessa esclusivamente con il preventivo nulla osta dell'Ente gestore della rete ferroviaria.

#### **F) VINCOLO DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA:**

Lungo i corsi d'acqua, l'edificazione al di fuori del perimetro del centro urbano, fatte salve specifiche disposizioni del P.R.P., è interdetta entro la fascia di m. 50 dal limite dell'area golenale o alluvionale; all'interno del perimetro del centro urbano l'edificazione è interdetta entro una fascia di m. 10 dagli argini dei corsi d'acqua (piede dell'argine nel caso dell'ultimo tratto del torrente Vibrata); lungo il corso dei canali artificiali tale limitazione si applica entro una fascia di metri venticinque dagli argini degli stessi. In tutti i casi, comunque, gli interventi edilizi devono essere conformi all'art. 80 della L.R. 18/1983.

#### **G) VINCOLO IDROGEOLOGICO:**

Nelle aree classificate come aventi problemi di natura idrogeologica e perciò sottoposte a tutela secondo le leggi statali e regionali è vietata ogni modificazione della morfologia del suolo; subordinatamente ad apposito nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste della Regione Abruzzo; a norma dell'art. 20 del R.D. 16/05/1920 n. 1126, l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste deve essere messo comunque in grado di controllare l'esecuzione particolareggiata delle opere da realizzare.

#### **H) VINCOLO PAESISTICO E AMBIENTALE:**

I beni ambientali sono tutelati secondo le disposizioni del Titolo II del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352*):

Nelle zone assoggettate a vincolo paesistico e ambientale il rilascio del titolo abilitativo a costruire è subordinato al preventivo nulla osta da parte delle competenti autorità regionali o comunali (per le competenze delegate ai sensi della L.R. 47/95).

Per tutti gli interventi sul territorio ricadenti all'interno delle Zone di *P.R.P.* raccordate con le "categorie di tutela e valorizzazione", laddove sia prescritto dalle Norme Tecniche Coordinate (*N.T.C.*), è obbligatorio lo studio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 8 delle *N.T.C.* del *P.R.P.*



### **art. 19**

#### **Prevalenza delle indicazioni di piano**

**[19.1]** Le previsioni di zona contenute negli elaborati a scala minore si intendono prevalenti su quelle a scala maggiore relativamente alle specifiche destinazioni ed alle corrispondenti norme per l'attuazione degli interventi (cioè quelle contenute nelle tavole 1: 2000 prevalenti su quelle 1: 5000, ecc.).

**[19.2]** Nel caso di contrasto tra elaborati prevale la norma scritta.



### **art. 20**

#### **Recepimento dei piani attuativi**

**[20.1]** Se non diversamente specificato nel presente P.R.G., i piani attuativi approvati, sulla base dei preesistenti strumenti urbanistici, si intendono recepiti in quest'ultimo.





**CAPO II - ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE****art. 21**  
**Disposizioni generali**

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

<b>A</b>	Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione Interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti
<b>B1</b>	Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero;
<b>B2</b>	Comparti unitari di ristrutturazione edilizia e urbanistica;
<b>B3</b>	Lottizzazioni autorizzate e non ancora attuate;
<b>C1</b>	Interventi di nuovo impianto urbano;
<b>C2</b>	Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione Interventi su aree libere all'interno della struttura urbana;
<b>C3</b>	Aree destinate all'edilizia residenziale pubblica ( <i>P.E.E.P.</i> );
<b>D1</b>	Insedimenti artigianali e per la piccola industria;
<b>D2</b>	Insedimenti artigianali e commerciali compatibili con la residenza;
<b>D3</b>	Insedimenti commerciali;
<b>D4</b>	Strutture ricettive;
<b>D5</b>	Camping;
<b>E</b>	Zona agricola;
<b>F1</b>	Attrezzature d'interesse generale;
<b>F2</b>	Strutture per lo sport e il tempo libero;
<b>F3</b>	Verde pubblico e attrezzature sportive;
<b>F4</b>	Attrezzature scolastiche;
<b>F5</b>	Sistema della mobilità, viabilità, spazi di sosta e parcheggi;
<b>F6</b>	Strutture pubbliche o attrezzature private di uso pubblico;
<b>F7</b>	Verde privato vincolato;
<b>G1</b>	Arenile demaniale marittimo;
<b>G2</b>	Rispetto ferroviario;
<b>G3</b>	Rispetto stradale;
<b>G4</b>	Rispetto cimiteriale;
<b>G5</b>	Distribuzione di carburanti

**art. 22****Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione.**  
**Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti.**

**[22.1]** 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.

**[22.2]** 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.

**[22.3]** La **CONSERVAZIONE DELLO STATO DI FATTO** va attuata con interventi di:

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

risanamento igienico ed edilizio

**[22.4]** Con il **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO** si individuano gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, 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*).

**[22.5]** Il **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.

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

<i>SU</i>	la stessa condonata	<i>H</i>	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	<i>SA</i>	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	<i>VT</i>	eventuali "volumi tecnici" potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della superficie utile ( <i>SU</i> ) e volume ( <i>V</i> ) " <i>condonati</i> "
Se non esistenti e "condonati", è esclusa la realizzazione di: <ul style="list-style-type: none"><li>Logge e terrazzi coperti (anche con tettoie precarie);</li><li>Grigliati ed altri elementi frangisole;</li><li>Realizzazione di coperture a falde e/o volumi tecnici sopra al manufatto risanato.</li></ul>			

Nel caso non possa essere rispettata una delle sole prescrizioni previste sono ammessi solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

**[22.7]** La **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** va eseguita su un fabbricato esistente, e quindi su un organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura. Conseguentemente gli interventi su ruderi costituiscono nuova costruzione che, come tale, sono normati dal successivo art. 30 (*interventi su aree libere all'interno della struttura urbana*).

La ristrutturazione edilizia va eseguita sulla base di una delle seguenti modalità:

1. ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti;
2. aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
3. demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato o parte di esso con stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

**[22.8]** Con la **SOPRELEVAZIONE**, come definita al *comma [13.35]* del precedente art. 13, si applicano i parametri della seguente tabella:

<i>UF</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>per S.U.A.R. A:<ul style="list-style-type: none"><li>- mq/mq 0,9</li></ul>oppure:<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul></li><li>per S.U.A.R. B:<ul style="list-style-type: none"><li>- mq/mq 0,7</li></ul>oppure:<ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li></ul></li></ul>
-----------	--

IO	0,50 o conservazione di quello preesistente (se maggiore di 0,50)
DF	uguali (sullo spiccato esistente) o maggiori di quelli preesistenti tra edifici contigui, rispettando in ogni caso le prescrizioni del Codice Civile
DC	(distacchi dai confini di proprietà ed urbanistici) uguali o maggiori di quelli preesistenti (se non in aderenza con un minimo assoluto di m. 1,50)
H	<ul style="list-style-type: none"><li>m. 13,50 per S.U.A.R. "A"</li><li>m. 10,50 per S.U.A.R. "B"</li></ul>
N	<ul style="list-style-type: none"><li>4 per S.U.A.R. "A"</li><li>3 per S.U.A.R. "B"</li></ul>

**[22.9]** Con l'**AMPLIAMENTO**, come definito al *comma [13.6]* del precedente art. 13, si applicano i parametri della seguente tabella:

UF	<ul style="list-style-type: none"><li>per S.U.A.R. A:<ul style="list-style-type: none"><li>mq/mq 0,9</li></ul>oppure:<ul style="list-style-type: none"><li>Incremento una tantum della superficie edificabile (SE) esistente sino alla percentuale massima del 100%, e comunque non oltre mq. 250 di SE totale compresa l'esistente.</li></ul></li><li>per S.U.A.R. B:<ul style="list-style-type: none"><li>mq/mq 0,7</li></ul>oppure:<ul style="list-style-type: none"><li>Incremento una tantum della superficie edificabile (SE) esistente sino alla percentuale massima del 100%, e comunque non oltre mq. 250 di SE totale compresa l'esistente</li></ul></li></ul>
IO	0,50 o conservazione di quello preesistente (se maggiore di 0,50)
DF	2/3 dell'altezza dell'edificio da realizzare con un minimo assoluto di m. 6,00. È consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze tra fabbricati prospicienti
DC	(distacchi dai confini di proprietà ed urbanistici) <ul style="list-style-type: none"><li>da lotti ineditati: m. 5,00</li><li>da lotti edificati: m. 5 o stessa distanza degli edifici prospicienti con un minimo assoluto di m. 3,00</li><li>da verde pubblico e parcheggi, se della stessa proprietà: m. 3,00</li></ul>
DS	<ul style="list-style-type: none"><li>m. 5 o all'allineamento come definito al <i>comma 13.2</i> del precedente art. 13</li><li>m. 15,00 in zona S.U.A.R. "B" dalla S.S. n. 16</li><li>m. 10,00 in zona S.U.A.R. "B" dalla S.P. Ascolana</li></ul>
H	<ul style="list-style-type: none"><li>m. 13,50 per S.U.A.R. "A"</li><li>m. 10,50 per S.U.A.R. "B"</li></ul>
N	<ul style="list-style-type: none"><li>4 per S.U.A.R. "A"</li><li>3 per S.U.A.R. "B"</li></ul>

**[22.10]** La **SOSTITUZIONE EDILIZIA** prevede lo smantellamento e la rimozione fisica di un fabbricato e la contestuale realizzazione di una nuova costruzione.

Essa è ammessa su lotti aventi almeno un fabbricato con una SE uguale o maggiore a mq. 100 o un volume uguale o maggiore di mc. 300, legittimamente realizzati o recuperati a sanatoria.

La sostituzione edilizia è regolata dai seguenti indici e parametri:

UF	<ul style="list-style-type: none"><li>per S.U.A.R. A: mq/mq 1</li><li>per S.U.A.R. B: mq/mq 0,75</li><li>oppure incremento:<ul style="list-style-type: none"><li>del 20% per le S.U.A.R. "A", riferito sia al "V" che alla "SE" esistenti</li><li>del 15% per le S.U.A.R. "B", riferito sia al "V" che alla "SE" esistenti</li></ul></li></ul>
IO	0,50 o conservazione di quello preesistente (se maggiore di 0,50)
DF	2/3 dell'altezza dell'edificio da realizzare con un minimo assoluto di m. 6,00. È consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze tra fabbricati prospicienti
DC	<ul style="list-style-type: none"><li>dai confini di proprietà ed urbanistici: m. 5,00</li><li>da verde pubblico e parcheggi, se della stessa proprietà: m. 3,00</li></ul>
DS	<ul style="list-style-type: none"><li>m. 5 o all'allineamento come definito al <i>comma 13.2</i> del precedente art. 13</li><li>m. 15,00 in zona S.U.A.R. "B" dalla S.S. n. 16</li><li>m. 10,00 in zona S.U.A.R. "B" dalla S.P. Ascolana</li></ul>
H	<ul style="list-style-type: none"><li>m. 13,50 per S.U.A.R. "A"</li><li>m. 10,50 per S.U.A.R. "B"</li></ul>
N	<ul style="list-style-type: none"><li>4 per S.U.A.R. "A"</li><li>3 per S.U.A.R. "B"</li></ul>

**[22.11]** La **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"><li>per S.U.A.R. A: mq/mq 1</li><li>per S.U.A.R. B: mq/mq 0,75</li><li>oppure incremento:<ul style="list-style-type: none"><li>del 20% per le S.U.A.R. "A", riferito sia al "V" che alla "SE" esistenti</li><li>del 15% per le S.U.A.R. "B", riferito sia al "V" che alla "SE" esistenti</li></ul></li></ul>
IO	<ul style="list-style-type: none"><li>0,50 in zona S.U.A.R. "A"</li><li>0,30 in zona S.U.A.R. "B"</li></ul>
DF	2/3 dell'altezza dell'edificio da realizzare con un minimo assoluto di m. 6,00. È consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze tra fabbricati prospicienti
DC	<ul style="list-style-type: none"><li>dai confini di proprietà ed urbanistici: m. 5,00</li><li>da verde pubblico e parcheggi, se della stessa proprietà: m. 3,00</li></ul>
DS	<ul style="list-style-type: none"><li>m. 5 o all'allineamento come definito al comma 13.2 del precedente art. 13</li><li>m. 15,00 in zona S.U.A.R. "B" dalla S.S. n. 16</li><li>m. 10,00 in zona S.U.A.R. "B" dalla S.P. Ascolana</li></ul>
H	<ul style="list-style-type: none"><li>m. 13,50 per S.U.A.R. "A"</li><li>m. 10,50 per S.U.A.R. "B"</li></ul>
N	<ul style="list-style-type: none"><li>4 per S.U.A.R. "A"</li><li>3 per S.U.A.R. "B"</li></ul>
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"><li>per S.U.A.R. A non meno del 20% della superficie d'intervento</li><li>per S.U.A.R. B non meno del 15% della superficie d'intervento</li></ul>

**[22.12]** Per gli interventi previsti nel presente articolo, nel caso di edifici esistenti prima dell'approvazione del PRG con superficie occupata (SO) superiore a quella del limite di zona è consentita la possibilità di un incremento una tantum della stessa nel limite massimo del 10% per una sola volta.



## art. 23

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

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

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

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

- 22 (*Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione - Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti*)
- 30 (*Zona C2 - Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana*).

**[23.4]** 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.

**[23.5]** 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.

**[23.6]** 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. 24****Zona B2 - Comparti unitari di ristrutturazione edilizia ed urbanistica**

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

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

**[24.3]** 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.

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

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

salvo quanto di seguito specificato:

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

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

**art. 25****Zona B3 - Lottizzazioni autorizzate e non ancora attuate**

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

**[25.2]** 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).

**[25.3]** 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 [25.1]*, oltre all'eventuale soddisfacimento di ulteriore fabbisogno di servizi indotto da nuove soluzioni progettuali.

**[25.4]** 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. 26****Zona C1 - Interventi di nuovo impianto urbano**

**[26.1]** 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.

**[26.2]** 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.

**[26.3]** 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.

**[26.4]** 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.

**[26.5]** 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. 27.

**[26.6]** 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. 22 (*Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione - Disciplina degli interventi all'Interno della struttura urbana su edifici esistenti*) delle presenti norme.



## art. 27

### Criteri d'intervento per gli insediamenti di nuovo impianto urbano

**[27.1]** 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;
IO	0,50 della sup. fondiaria dei lotti
DF	m. 10
DC	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ dai confini dei lotti: m. 5</li><li>▪ dai confini con le aree di cessione: m. 5</li><li>▪ 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</li></ul>



DS	<ul style="list-style-type: none"><li>m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00</li><li>m. 7,50 per strade di larghezza superiore a m. 12,00</li></ul> oppure <ul style="list-style-type: none"><li>allineamento rispetto ad una strada già urbanizzata, nei lati che costituiscono la naturale prosecuzione, nel rispetto delle quinte urbane esistenti.</li></ul>
H	m. 20,50
N	6

**[27.2]** 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.

**[27.3]** 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

**[27.4]** 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.

**[27.5]** 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
IO	0,50 della sup. fondiaria dei lotti
DF	m. 10
DC	<ul style="list-style-type: none"><li>dai confini dei lotti: m. 5</li><li>dai confini con le aree di cessione: m. 5</li><li>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</li></ul>
DS	<ul style="list-style-type: none"><li>m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00</li><li>m. 7,50 per strade di larghezza superiore a m. 12,00</li></ul> oppure <ul style="list-style-type: none"><li>allineamento rispetto ad una strada già urbanizzata, nei lati che costituiscono la naturale prosecuzione, nel rispetto delle quinte urbane esistenti.</li></ul>
H	m. 20,50
N	6

**[27.6]** 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

**[27.7]** 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 [27.5].

**[27.8]** 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. 28

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

**[28.1]** 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.).

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

- 26 (*Zona C1 - Interventi di Nuovo Impianto Urbano*)

- 27 (Criteri d'Intervento per gli insediamenti di Nuovo Impianto Urbano).



#### art. 29

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

**[29.1]** 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.)

**[29.2]** 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. 30

### Zona C2 - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione. Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana.

**[30.1]** L'edificazione sulle aree libere interne al tessuto urbano, individuate nella Tav. B5 di PRG con campitura punteggiata e/o risultanti inedificate alla data dell'adozione del PRG, è consentita nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

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

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

**[30.3]** Per lotto libero deve quindi intendersi quello che non contiene alcuna costruzione e quello corrispondente ad eventuali ulteriori superfici eccedenti il lotto edificato.

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

UF	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ per S.U.A.R. "A": mq/mq 0,9</li><li>▪ per S.U.A.R. "B": mq/mq 0,35</li></ul>
IO	0,50 della sup. fondiaria (SF)
DF	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ tra nuovi edifici: m. 10</li><li>▪ tra nuovi edifici e pareti di edifici esistenti: 2/3 di <math>H</math> del fabbricato oggetto d'intervento con un minimo di m. 6,00</li></ul>
DC	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ dal confine di lotti inedificati: m. 5</li><li>▪ dal confine di lotti edificati: m. 5 o stessa distanza dal confine degli edifici prospicienti con un minimo di m. 3,00</li><li>▪ dal confine con verde pubblico se della stessa proprietà: m. 3,00;</li><li>▪ da aree oggetto di cessione, compresi sporti e balconi: m. 1,50, salvo l'allineamento sulla viabilità.</li></ul>
DS	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ m. 5 o all'allineamento come definito al comma 13.2 del precedente art. 13</li><li>▪ m. 15,00 in zona S.U.A.R. "B" dalla S.S. n. 16</li><li>▪ m. 10,00 in zona S.U.A.R. "B" dalla S.P. Ascolana</li></ul>

H	<ul style="list-style-type: none"><li>per S.U.A.R. "A": m. 13,50</li><li>per S.U.A.R. "B": m. 10,50</li></ul>
N	<ul style="list-style-type: none"><li>per S.U.A.R. "A": 4</li><li>per S.U.A.R. "B": 3</li></ul>

**[30.5]** Nel caso di cessione gratuita di aree al Comune per opere di urbanizzazione, fermi restando gli altri indici e parametri del precedente *comma [30.4]*, possono applicarsi i seguenti indici di utilizzazione fondiaria:

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

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

**[30.6]** 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 *[30.4]* e *[30.5]*, 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. 31

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

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

**[28.2]** 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.

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

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

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

**[31.5]** Per gli interventi di edilizia economica e popolare interni ai settori di nuovo impianto urbano si applicano le disposizioni dei precedenti articoli 26 e 27 delle presenti norme.



#### art. 32

##### Zona D1 - Insediamenti artigianali e per la piccola industria

**[32.1]** Tali insediamenti sono attuati attraverso specifico P.A.P., esteso ad un intero settore previsto dal PRG.

**[32.2]** Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- laboratori artigianali e per la piccola industria con esclusione di attività altamente inquinanti;
- uffici, magazzini e depositi in misura strettamente connessa all'attività svolta;
- residenze strettamente connesse alle predette destinazioni d'uso per un massimo di mq. 120 di superficie utile residenziale per ogni attività insediata.

**[32.3]** Sia per gli impianti specifici della produzione che per le eventuali residenze annesse si applicano i seguenti parametri:

SM	mq. 1500 - con possibilità di frazionare in più unità la sup. edificabile consentita all'interno del lotto
RC	rapporto di copertura al netto delle aree di cessione: 40%
DF	<ul style="list-style-type: none"><li>distanze tra fabbricati interni al lotto: m. 6</li><li>distanze delle costruzioni con fabbricati esterni al lotto: m. 10</li></ul>
DC	<ul style="list-style-type: none"><li>distanza dai confini: m. 5</li><li>distanza da aree pubbliche: m. 5</li><li>distanze da aree di cessione: m. 5</li></ul>
DS	<ul style="list-style-type: none"><li>distanze con strade interne alla Zona urbanistica: m. 5</li><li>secondo il codice della strada dalle altre strade</li></ul>
H	m. 8,50
PP e VP	parcheggio pubblico e verde pubblico: 10% della superficie minima

**[32.4]** Ai sensi dell'art 25 della L.R. 18/83 e dell'art. 27 della L. 865/71, il Comune attua le previsioni insediative del PRG e del P.A.P., individuando con successiva deliberazione di C.C. gli ambiti assoggettati ad espropriazione e quelli subordinati a convenzione e ad atti d'obbligo unilaterali.

**[32.5]** Le aree comprese nel P.A.P. soggette ad esproprio saranno utilizzate mediante la cessione in diritto di proprietà.

**[32.6]** Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione dell'area tra il Comune e il concessionario, o acquirente, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con cui vengono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

**[32.7]** Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate tanto dagli assegnatari che dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle norme urbanistiche.

**[32.8]** Le recinzioni non possono superare i 2,00 m di altezza; non devono occludere la vista dall'esterno e non possono essere interrotte da costruzioni, salvo le cabine elettriche o di decompressioni del metano e la portineria.

**[32.9]** Nelle more dell'approvazione di detto piano PAP, per gli edifici produttivi esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e/o ampliamento "una tantum", entro tre anni dalla data di definitiva approvazione del presente testo, con un incremento massimo del 10% della SU esistente e nel rispetto di tutti gli altri limiti previsti per la zona.



### art. 33

#### Zona D2 - Insediamenti artigianali e commerciali compatibili con la residenza

**[33.1]** 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.

**[33.2]** 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.

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

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

<b>a) In presenza di:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ATTIVITÀ ARTIGIANALI;</li><li>- ATTIVITÀ COMMERCIALI CLASSIFICABILI COME "ESERCIZI DI VICINATO" (EV);</li></ul>
---------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ATTIVITÀ ARTIGIANALI E COMMERCIALI CLASSIFICABILI COME "ESERCIZI DI VICINATO";</li> <li>- UFFICI;</li> </ul>
UF	0,7 – Sono escluse dal computo della SE le cabine elettriche e di decompressione del metano
IO	0,50
H	m. 12,50
DF	m. 10
DC	m. 5
P	Parcheggi di pertinenza: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le residenze: 30% della SE delle residenze</li> <li>- per gli uffici: 50% della SE complessiva degli uffici</li> <li>- per le attività commerciali: 50% della SE complessiva delle attività commerciali</li> <li>- per le attività artigianali: 50% della SE complessiva delle attività artigianali</li> </ul>

<b>b) Per l'intero intervento in presenza di:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ATTIVITÀ COMMERCIALI CLASSIFICABILI COME "MEDIE STRUTTURE DI VENDITA" (MS)</li> </ul>
RC	Rapporto di copertura = 40% della SF
H	m. 10,50
DC	m. 10,00
P	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"> <li>- mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi fino a 1.000 mq. di SV;</li> <li>- mq. 1,1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da mq. 1.001 a mq. 1.500 di SV;</li> <li>- mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a mq. 1500 di SV.</li> </ul>
	b) Parcheggi di pertinenza altre destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le residenze: 30% della SE delle residenze</li> <li>- per gli uffici: 50% della SE complessiva degli uffici</li> <li>- per le attività artigianali: 50% della SE complessiva delle attività artigianali</li> </ul>
Accessi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dalla viabilità principale: nel rispetto del codice della strada e comunque lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità;</li> <li>- 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).</li> </ul>

**[33.5]** 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.

**[33.6]** 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 33.2; 33.3; 33.4; 33.5.

**[33.7]** 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 33.2; 33.3; 33.4; 33.5 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.

**[33.8]** 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 33.7.

**[33.9]** 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.

**[33.10]** 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. 22 (Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione - Disciplina degli interventi all'Interno della struttura urbana su edifici esistenti).

**[33.11]** 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. 11/08 ed in particolare quelli dettati dall'art. 1, comma 3, lettera e) e comma 38.



#### art. 34

#### Zona D3 - Insediamenti commerciali

**[34.1]** Tali insediamenti sono attuati attraverso specifico Piano Particolareggiato.

**[34.2]** Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività commerciali classificate come esercizi di media distribuzione;
- n. 1 struttura della grande distribuzione, per accorpamento o concentrazione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita esistenti. L'insediamento deve essere compatibile con i criteri della L.R. 62/1999 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;
- attività commerciali all'ingrosso con superficie totale maggiore di mq. 400;
- uffici di rappresentanza e amministrativi, magazzini e depositi in misura strettamente connessa all'attività svolta;
- residenze strettamente connesse alle predette destinazioni d'uso per un massimo del 30% della superficie edificabile ammessa.

**[34.3]** Nella progettazione del P.P. si applicano i seguenti parametri:

RC	Rapporto di copertura: 30% della superficie fondiaria
H	m. 10,00
DS	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ distanza dalla S.S. 16 Adriatica: m. 20</li><li>▪ distanza da strade comunali: m. 8</li></ul>
DC	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ distanza da aree o spazi pubblici: m. 20</li><li>▪ distanza dai confini con aree private: m. 10</li></ul>
P	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ quantità necessaria al servizio della struttura per il carico e scarico merci, per il personale, ecc. e in aggiunta:</li><li>▪ mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi fino a 1.000 mq. di SV</li><li>▪ mq. 1,1 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da mq. 1.001 a mq. 1.500 di SV</li><li>▪ mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a mq. 1500 di SV</li></ul>



Accessi	<ul style="list-style-type: none"><li>dalla viabilità principale: nel rispetto del codice della strada e comunque lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità;</li><li>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).</li></ul>
VP	<ul style="list-style-type: none"><li>50% della SU commerciale</li><li>15% della SU destinata a tutti gli altri usi, compresi quelli tecnici</li></ul>

**[34.4]** Il Comune, nel P.P., può individuare gli ambiti eventualmente subordinati a convenzione e ad atti d'obbligo unilaterali.

**[34.5]** Le aree comprese nel P.P. eventualmente soggette ad esproprio potranno essere cedute dal Comune in diritto di superficie oneroso e per durata non superiore agli anni cinque.

**[34.6]** Contestualmente all'atto di concessione dell'area tra il Comune e il concessionario viene stipulata una convenzione per atto pubblico con cui vengono disciplinati gli oneri a carico del concessionario e le sanzioni per la loro inosservanza.

**[34.7]** Le recinzioni non possono superare i m. 2,00 di altezza; esse non devono occludere la vista dall'esterno e non possono essere interrotte da costruzioni.

**[34.8]** Nelle more dell'approvazione di detto piano PP o PdL, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e/o ampliamento "una tantum", entro tre anni dalla data di definitiva approvazione del presente testo, con un incremento max del 10% della SU esistente e nel rispetto di tutti gli altri limiti previsti per la zona.

**[34.9]** Nelle more dell'approvazione di detto PP o PdL, per gli edifici e le relative aree di pertinenza - nel limite di mq 1.000 - risultanti da progetti regolarmente approvati valgono le norme dell'art. 22.



### art. 35

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

**[35.1]** Le strutture della media distribuzione possono essere localizzate nel territorio comunale con la seguente articolazione dimensionale:

Zone Urbanistiche	Limiti stabiliti
C1	superficie di vendita massima: mq. 600
D2	fino al limite stabilito dalla L.R. 11/2008
D3	fino al limite stabilito dalla L.R. 11/2008
Nelle altre Zone all'interno della Struttura Urbana	superficie di vendita massima: mq. 300

**[35.2]** 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. 11/2008 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.

**[35.3]** 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:

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

**[35.4]** 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.

**[35.5]** 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.

**[35.6]** 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.

**[35.7]** 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. 36

#### Zona D4 - Strutture ricettive

**[36.1]** 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*

**[36.2]** 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 al comma 2 dell'art. 5 delle presenti N.T.A. sono da considerarsi comunque residenze turistiche.

**[36.3]** 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 36.1 .

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 .

**[36.4]** 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 36.5;
- non applicabile quanto disposto dal punto 3, comma 22.7 del precedente art. 22;
- applicabili per la tipologia di intervento "sostituzione edilizia", di cui al comma 10 dell'art.22, solo ed esclusivamente gli indici di Utilizzazione fondiaria (Uf) di mq/mq 1,00 per S.U.A.R. "A" e di mq/mq. 0,75 per S.U.A.R. "B".

**[36.5]** 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 36.1.a);
- incremento delle originarie potenzialità edificatorie fino al 30% in caso di strutture di cui al precedente punto 36.1.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:

IO	0,50 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

**[36.5bis]** 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 36.1.a);
- incremento della potenzialità edificatoria fino all'indice di fabbricabilità fondiaria 0,45 mq/mq in caso di strutture di cui al precedente punto 36.1.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 casi di cui al presente comma gli interventi saranno regolati dai seguenti indici e parametri:

IO	0,50 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 m. 12,00 oppure: allineamento come definito al comma 13.2 dell'art.13
N	3
P	Parcheggi di pertinenza: 40% della SE

**[36.6]** 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 precedente comma 36.5, 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 36.1, 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 36.1, 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 36.1 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	distanza minima assoluta di m 10 (D.M. 1444/68)
DC	maggiore di m. 5,00

**[36.7]** 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.

**[36.8]** 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 chiostre 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 873<sup>1</sup> e 907<sup>2</sup> del codice civile.

**[36.9]** *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 36.1;
- da tutte le Zone "D", limitatamente alla realizzazione di strutture di cui ai punti a) e c) del precedente comma 36.1;

*ed essere utilizzate con le modalità e con l'applicazione dei criteri di intervento previsti dal successivo comma 36.10 che annulla e sostituisce tutte le prescrizioni pre-vigenti 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 .*

**[36.10]** I nuovi insediamenti turistico-ricettivi di cui al precedente comma 36.9 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;

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

- 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 precedente art. 17.

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 nell'art. 16, comma 2, delle presenti NTA e le trasformazioni previste dovranno essere regolate dai seguenti indici e parametri:

UT	<ul style="list-style-type: none"><li>- 0,90 mq/mq con cessione gratuita di aree pari al 30% della superficie territoriale (St) perimetrata.</li><li>- In caso di strutture di cui al precedente punto 36.1.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:<ul style="list-style-type: none"><li>per la realizzazione di unità ricettive:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 15% in caso di interventi con superficie territoriale : 1.500 mq &lt;St&lt; 3.000 mq</li><li>▪ 20% in caso di interventi con superficie territoriale: St&gt; 3.000 mq</li></ul></li><li>ed ulteriori incrementi per la realizzazione di spazi ricreativi, ad esclusione di quelli essenziali all'attività alberghiera:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 20% in caso di interventi con superficie territoriale : 1.500 mq &lt;St&lt; 3.000 mq</li><li>▪ 30% in caso di interventi con superficie territoriale: St&gt; 3.000 mq.</li></ul></li></ul></li></ul>
IO	0,40 della superficie fondiaria
H	m. 31,50
DF	H , con un minimo assoluto di m. 10,00 (D.M. 1444/68)
DC	1/3 di H con un minimo assoluto di m. 5,00;
DS	<ul style="list-style-type: none"><li>- m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 7,50 (D.M. 1444/68);</li><li>- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15 (D.M. 1444/68);</li><li>- m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15 (D.M. 1444/68);</li><li>- oppure: allineamento come definito al comma 13.2 dell'art.13</li></ul>
N	- 10
P	- Parcheggi di pertinenza: 40% della SE

**[36.11]** In tutti i casi in cui sono utilizzate le norme e le prescrizioni previste dal comma 36.10 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.

**[36.12]** Le previsioni di ampliamenti e sopraelevazioni in deroga agli indici e parametri sugli edifici esistenti, previsti dai diversi commi del presente art. 36, 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.

**[36.13]** 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. 37**  
**Zona D5 - Camping**

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

**[37.2]** 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.

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



**art. 38**  
**Zona E - Agricola**

**[38.1]** 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.

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

**[38.3]** 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:

<b>SM</b>	Superficie minima aziendale: <ul style="list-style-type: none"><li>mq. 30.000</li><li>mq. 10.000 per le unità aziendali costituitesi prima dell'approvazione del Piano Territoriale Provinciale (20 marzo 2001)</li></ul> La possibilità di accorpare 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.
<b>IF</b>	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 regionale di cui al <i>comma 5.1</i> del precedente art. 5
<b>H</b>	Altezza massima fabbricati: m. 7,50 a partire dal terreno a sistemazione avvenuta
<b>DC</b>	Distanza dai confini: m. 10 o in aderenza a fabbricati esistenti sul confine
<b>DF</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>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>);</li><li>Distanza tra fabbricati residenziali e annessi agricoli: m. 10;</li><li>Distanza tra gli annessi agricoli: m. 10 o in aderenza ad annessi agricoli esistenti sul confine;</li></ul>
<b>DS</b>	Distanze da strade: <ul style="list-style-type: none"><li>strade interpoderali: m. 7</li><li>strade pubbliche: secondo il vigente Codice della Strada</li></ul>

**[38.4]** 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.

**[38.5]** 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.



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

SM	Superficie minima aziendale: ▪ mq. 30.000 ▪ mq. 10.000 per le unità aziendali costituite prima dell'approvazione del Piano Territoriale Provinciale (20 marzo 2001) La possibilità di accorpare 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.
SC	Superficie Coperta ammissibile: mq. 0,015 per ogni mq. di superficie aziendale, sino ad un massimo di mq. 600
H	Altezza massima: m. 7,50 – è esclusa la possibilità di realizzazione di sottotetti
N	Numero di piani: 1
DC	Distanza dai confini: m. 10 o in aderenza ad annessi agricoli esistenti sul confine
DF	▪ 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;
DS	Distanze da strade: ▪ 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.

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

**[38.8]** 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.

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

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

**[38.11]** 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

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. 39

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

**[39.1]** 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.

**[39.2]** 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. 40

#### Zona F1 - Attrezzature d'interesse generale

**[40.1]** 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.

**[40.2]** 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"> <li>▪ m. 7 da strade comunali</li> <li>▪ secondo il Codice della Strada da altre strade</li> </ul>

**[40.3]** Per quanto non specificato al precedente comma [40.2] si intendono vigenti le disposizioni date per la Zona E - Agricola.



#### art. 41

#### Zona F2 – Strutture per lo sport e il tempo libero

**[41.1]** 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.

**[41.2]** 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.

**[41.3]** 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
-------	---

<i>Urbanizzazioni ed attrezzature</i>	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.
---------------------------------------	---

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

<i>UT</i>	mq./mq. 0,05 da applicarsi alla <i>ST</i> del comparto o al sub comparto d'intervento
<i>IO</i>	mq./mq. 0,2 da applicarsi sulla superficie delle aree per attrezzature sportive e ricreative (esclusi, quindi, verde, parcheggi, viabilità, ecc.)
<i>H</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>m. 7,50;</li> <li>m. 10,50 per le coperture di cui al punto b) del precedente comma 41.3;</li> </ul>
<i>SC</i>	per le coperture tensostatiche, geodetiche e similari, nei limiti del precedente comma 41.3, è ammessa una superficie coperta massima pari a mq. 850,00
<i>N</i>	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

**[41.5]** 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>IO</i>	mq./mq. 0,2
<i>H</i>	m. 10,50
<i>N</i>	2

**[41.6]** 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.

**[41.7]** Per la realizzazione di camping si applicano:

- il precedente art. 37 (*Zona D5 - Camping*);
- le prescrizioni della legislazione regionale sui camping (L.R. 16/2003).



## art. 42

### Zona F3 – Verde pubblico e attrezzature sportive

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

**[42.2]** 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.

**[42.3]** 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"> <li>altezza massima delle attrezzature e degli ambienti abitabili: m. 6,50</li> <li>altezza massima delle palestre: m. 10,50</li> </ul>
<i>PP</i>	5% della <i>ST</i>

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

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



**art. 43****Zona F4 - Attrezzature scolastiche**

**[43.1]** 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. 44****Zona F5 - Sistema della mobilità, viabilità, spazi di sosta e parcheggi**

**[44.1]** 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.

**[44.2]** 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.

**[44.3]** 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.

**[44.4]** 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 ricompresi, 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.

**[44.5]** 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.

**[44.6]** 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.

**[44.7]** 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.

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

**[44.9]** 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

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

**[44.11]** All'interno del centro urbano per ogni singola zona urbanistica è possibile invocare l'allineamento, conformemente al *comma [13.2]* del precedente art. 13.

**[44.12]** 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.

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

**[44.14]** 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 al *comma [13.28]* del precedente art. 13.



#### art. 45

### Zona F6 - Strutture pubbliche o attrezzature private di uso pubblico

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

**[45.2]** 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

**[45.3]** 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.

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

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

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

**[45.7]** 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.

**[45.8]** 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. 46

### Zona F7 - Verde privato vincolato

**[46.1]** 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.

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

**[46.3]** 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.

**[46.4]** 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. 47**

### **Zona G1 - Arenile demaniale marittimo**

**[47.1]** L'uso dell'arenile e del demanio marittimo e tutti gli interventi ammessi nella zona appositamente individuata nel PRG, ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione dell'esistente, sono subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato "Spiaggia", riferito all'intera fascia costiera; costituisce elaborato essenziale del PP il Regolamento per l'Uso della Spiaggia che integra la normativa tecnica.

**[47.2]** Nella zona è vietata la costruzione di qualunque manufatto a carattere stabile.

**[47.3]** Previa autorizzazione delle Autorità Competenti (Comune, Demanio ecc.) è consentito l'inserimento temporaneo di piccole strutture aventi carattere stagionale (e comunque di facile rimozione) da destinare a servizi ed attrezzature balneari.





**art. 48****Zona G2 - Rispetto ferroviario**

**[48.1]** 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.

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

**art. 49****Zona G3 - Rispetto stradale**

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

**art. 50****Zona G4 - Rispetto cimiteriale**

**[50.1]** 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.

**[50.2]** L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto (di altezza sup. a m. 3) è subordinato alla preventiva autorizzazione da parte del Corpo Forestale dello Stato, trasmesso al Comune almeno sette giorni prima del taglio.

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

**[50.4]** 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. 51****Zona G5 - Distribuzione di carburanti**

**[51.1]** Fatti salvi gli impianti esistenti, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 346/1999 (*Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 13/02/1998, 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.

**[51.2]** 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.

**[51.3]** 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.

**[51.4]** 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"><li>▪ m. 3,50 in generale;</li><li>▪ m. 6,50 per pensiline (coperture) delle pompe di erogazione</li></ul>

**[51.5]** 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 restando le altre disposizioni.



## art. 52 Aree cedute al comune

**[52.1]** 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.

**[52.2]** 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. 53 Vincoli conservativi

**[53.1]** Oltre alle tutele imposte dal D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352*), il P.R.G. impone vincoli conservativi sugli immobili di interesse storico ed ambientale identificati sulle tavole di PRG.

**[53.2]** 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.

**[53.3]** 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. 54 Edifici esistenti in contrasto con le definizioni grafiche di zona

**[54.1]** 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

**[54.2]** 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.

**[54.3]** 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 e legge 724/1994), 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 – IO	non superiori a quelli preesistenti
DS – H	quelle previste per la zona agricola
DC	m. 5



## art 55 Norma finale

**[55.1]** Per tutte le richieste di titolo edilizio o di attuazione di Piano di Lottizzazione pervenute al protocollo prima dell'adozione delle presenti N.T.A. si applicano le Norme Tecniche d'Attuazione previgenti.

**[55.2]** Per l'applicazione di quanto previsto al precedente comma [55.1]:

- le richieste di titolo edilizio dovranno essere perfezionate entro 90 giorni dalla richiesta di integrazione documentale da parte dell'Amministrazione Comunale;
- il titolo edilizio dovrà essere ritirato entro 180 giorni dalla comunicazione del parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale.

**[55.3]** Eventuali varianti essenziali delle suddette richieste di titolo edilizio saranno assoggettate ai sensi di legge alle norme di salvaguardia.



## **A P P E N D I C E**



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 comparenti, 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, convergono 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 dall'Area Tecnica comunale, su richiesta della "proprietà lottizzante" previa presentazione al Comune degli atti contabili (*libretto delle misure e registro di contabilità o stato finale dei lavori con computo analitico delle quantità*) e del certificato di regolare esecuzione 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 prezziario 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.

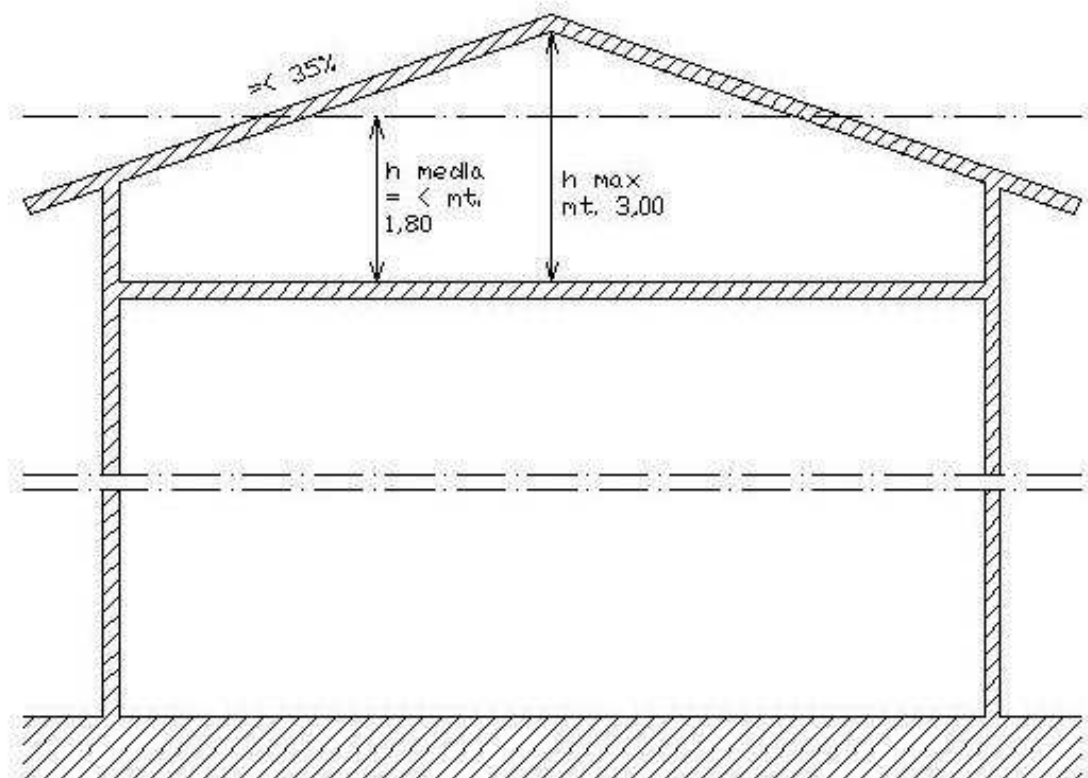
IL COMUNE

LA PROPRIETÀ LOTTEZZANTE





**Fig. 1**  
**a**



Nel caso il sottotetto presenta:

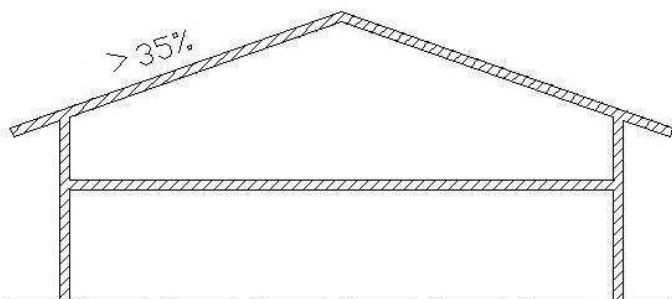
- una pendenza delle falde uguale o minore del 35%;
- un'altezza interna massima uguale o minore di mt. 3,00;
- un'altezza media uguale o minore di mt. 1,80;

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

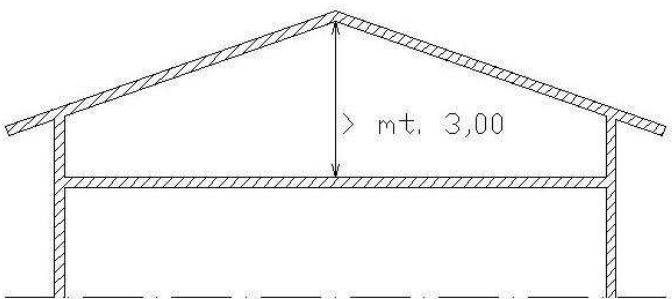


**Fig. 1**  
**b**

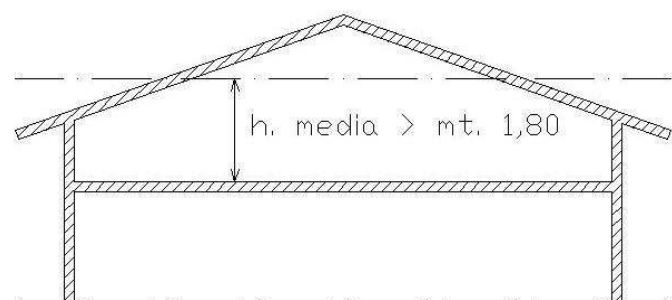
La superficie lorda del sottotetto va computata nella superficie edificabile (SE) nel caso di:



pendenza delle falde maggiore del  
35%

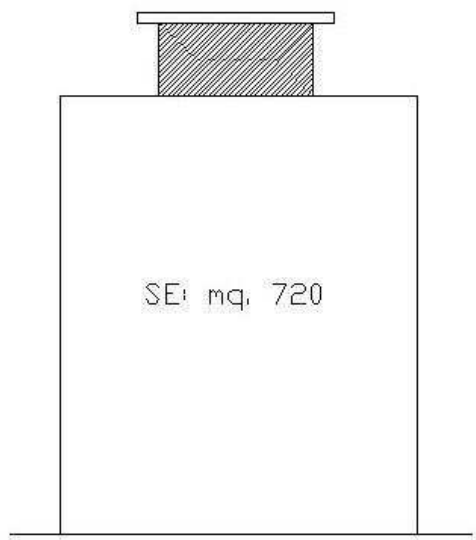


altezza massima interna  
superiore a mt. 3,00

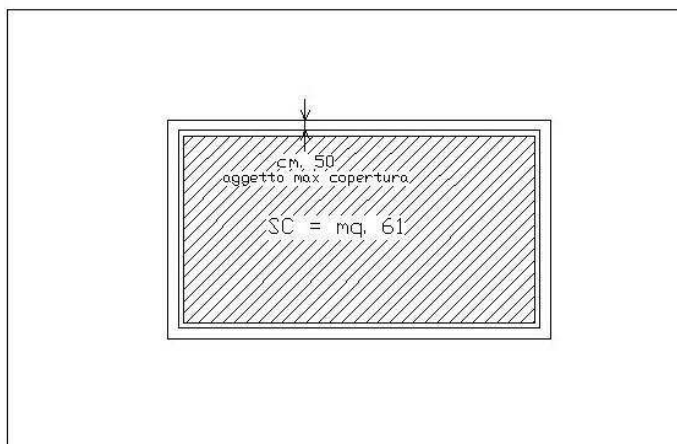


altezza media interna superiore  
a mt. 1,80

**Fig. 2**



prospetto



pianta

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

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

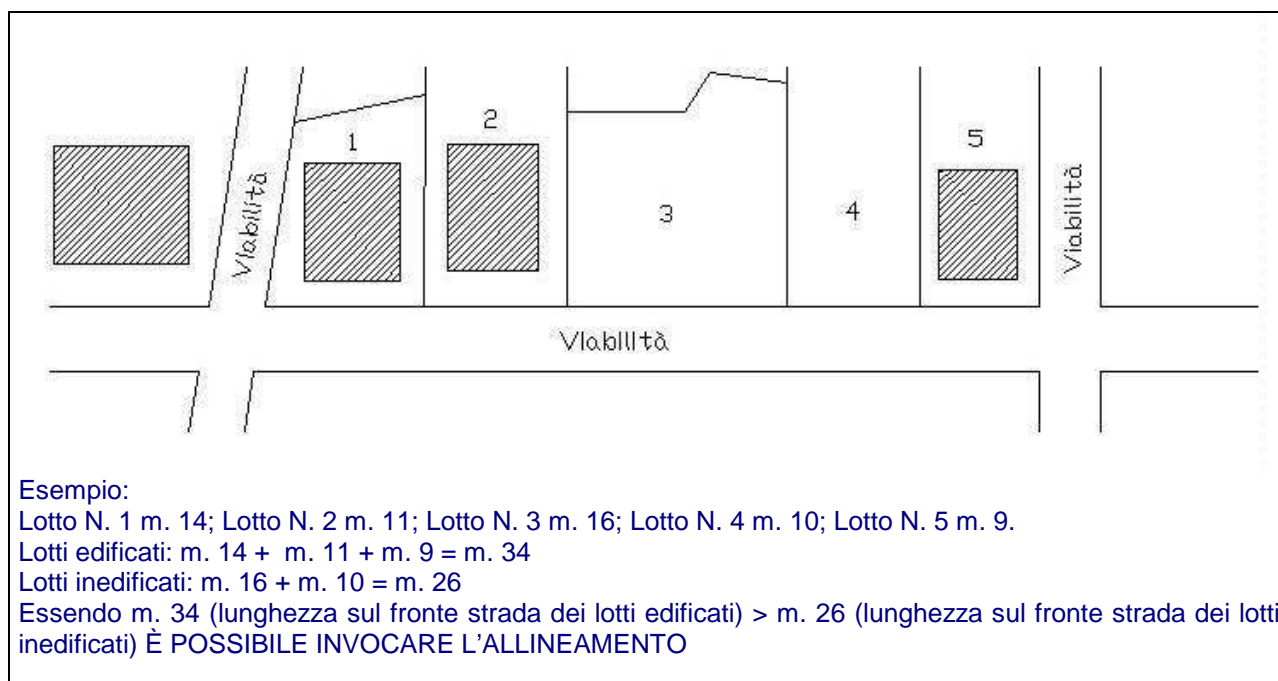
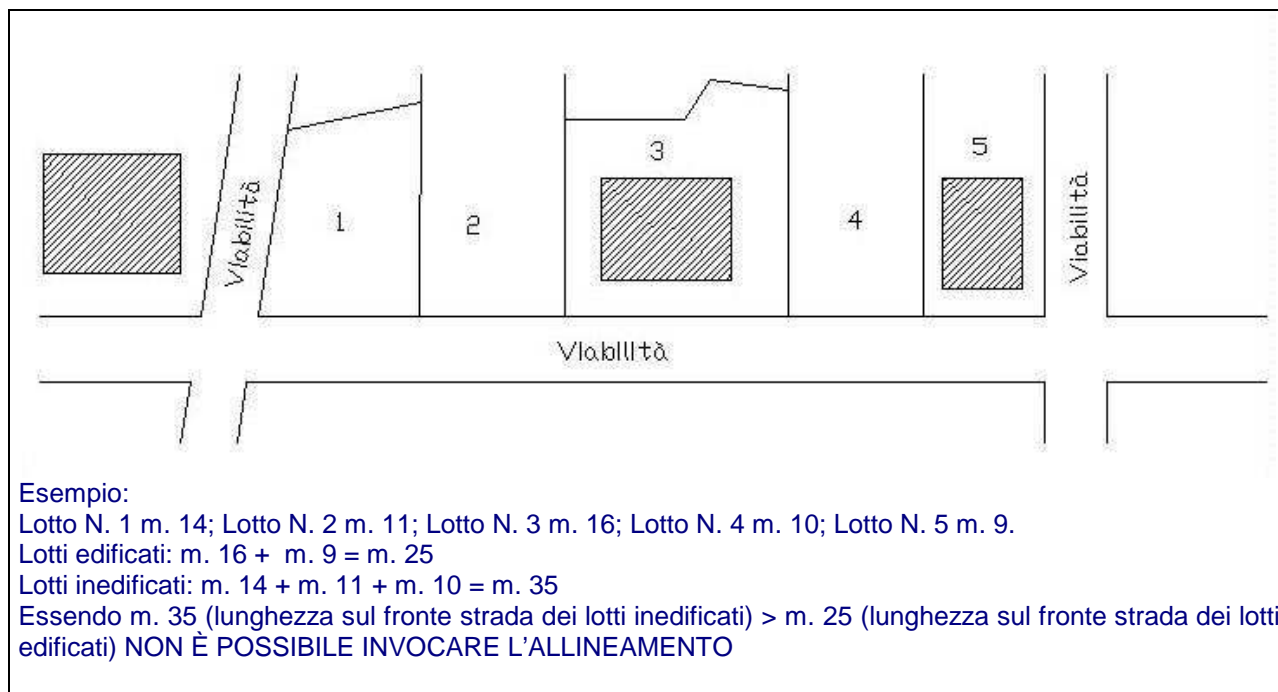
- Primi 500 mq. di SE: 10%  
 $\text{mq. } 500 \times 10\% = \text{mq. } 50$
- sulla SE eccedente i 500 mq. : 5%  
 $\text{mq. } 720 - \text{mq. } 500 = \text{mq. } 220$   
 $\text{mq. } 220 \times 5\% = \text{mq. } 11$
- la superficie coperta complessiva, in ogni caso, non può essere maggiore di mq.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

Nel caso preso in considerazione abbiamo :  
 $\text{mq. } 50 + \text{mq. } 11 = \text{mq. } 61$



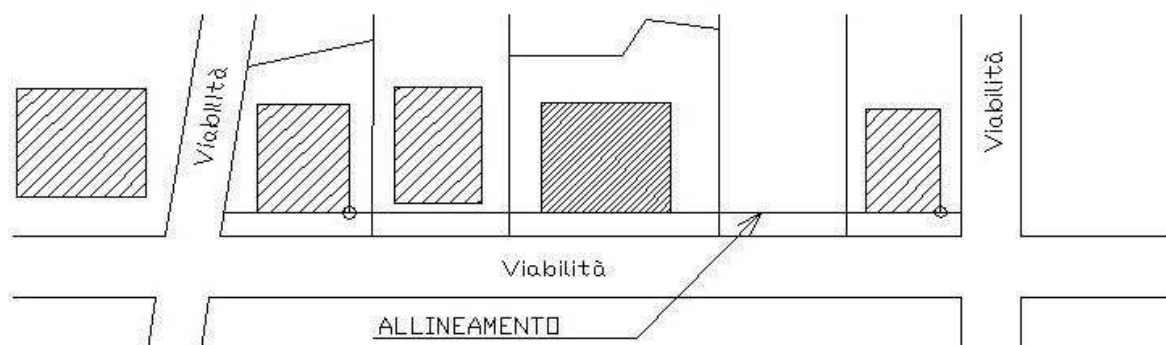


**Fig. 3**  
**a**





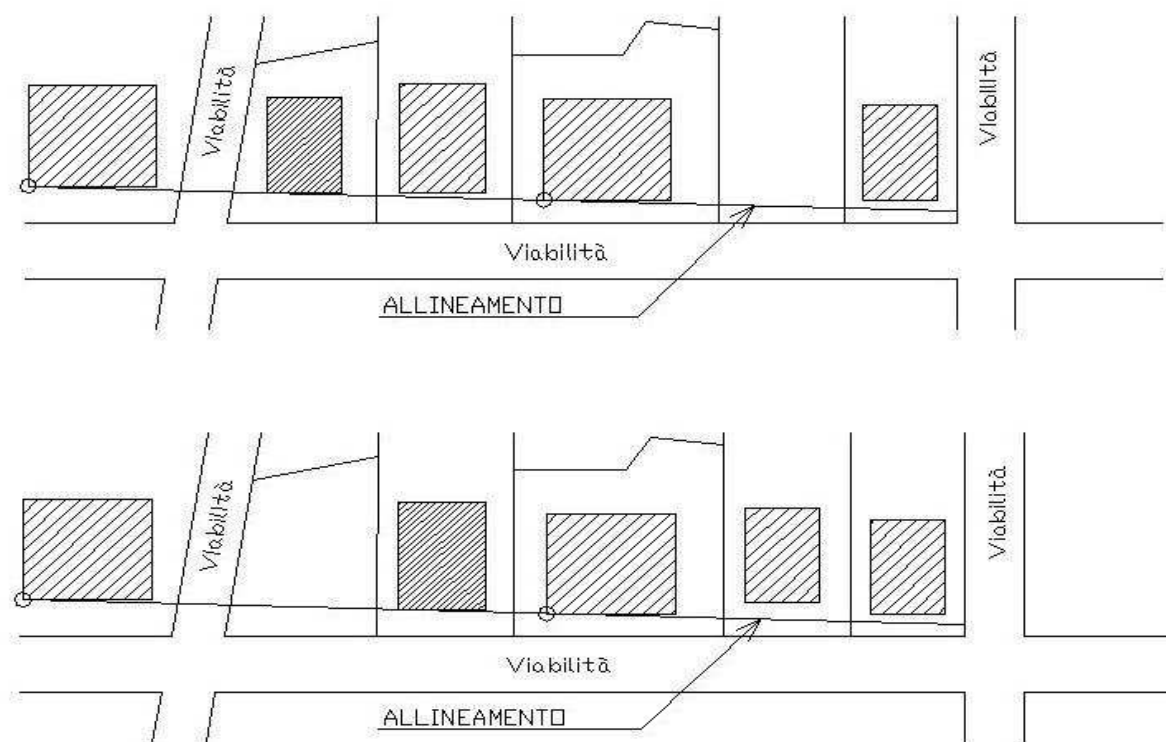
**Fig. 3**  
**b**



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.

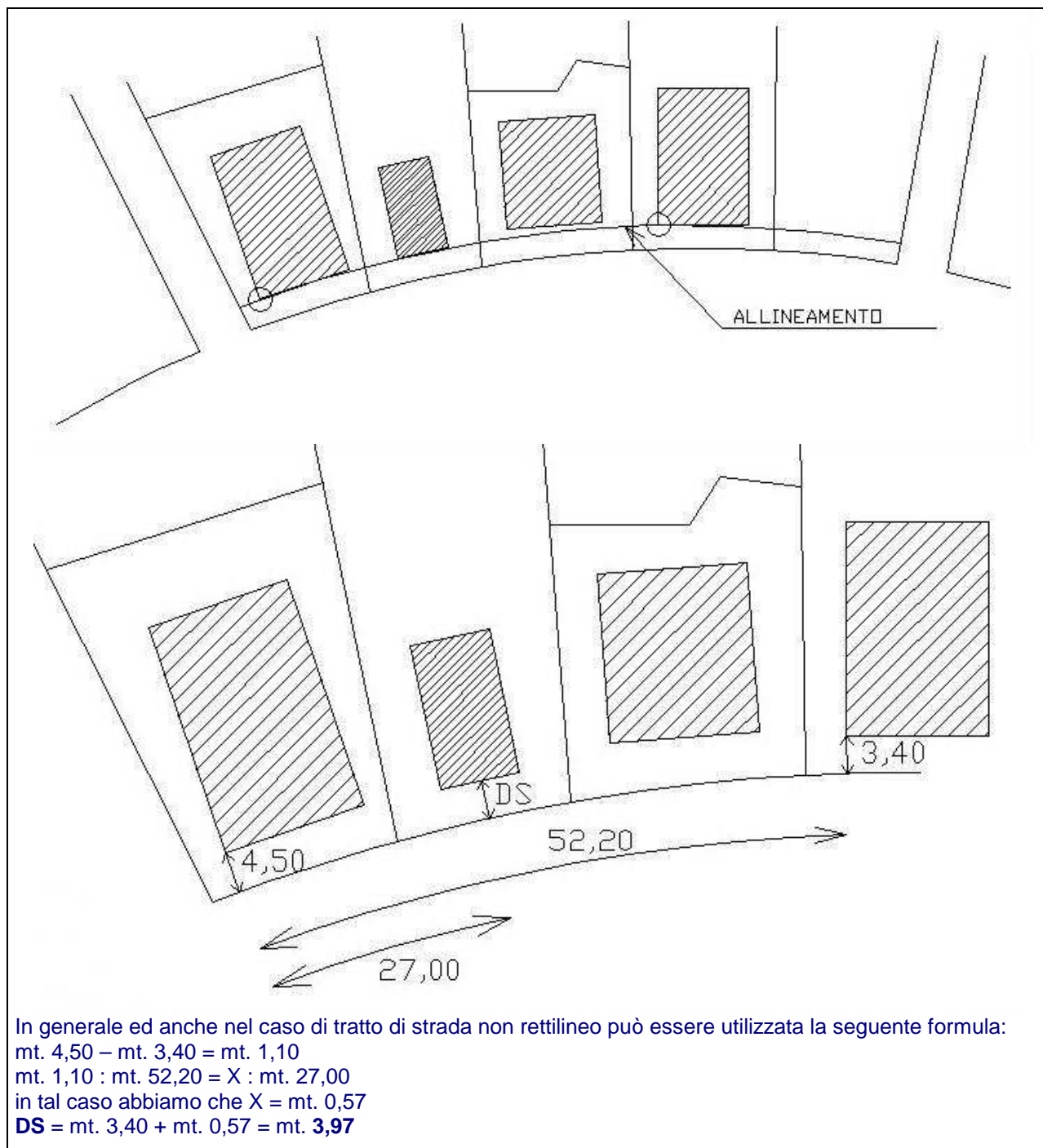
E' escluso l'allineamento con:

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

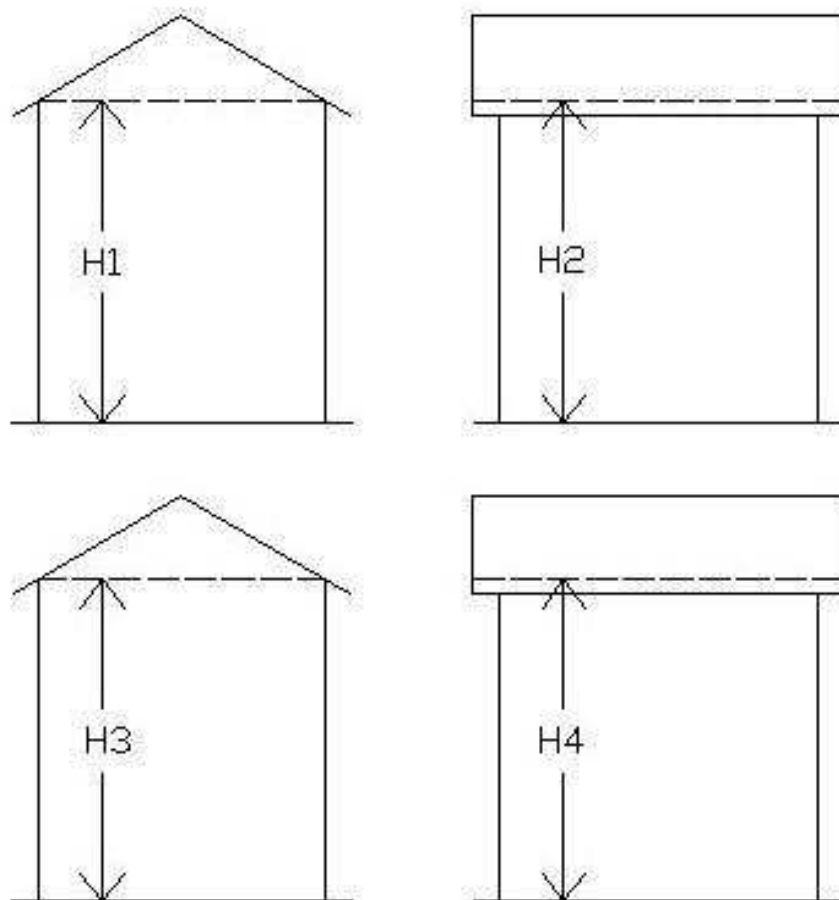


**Fig. 3**

**c**



**Fig. 4**

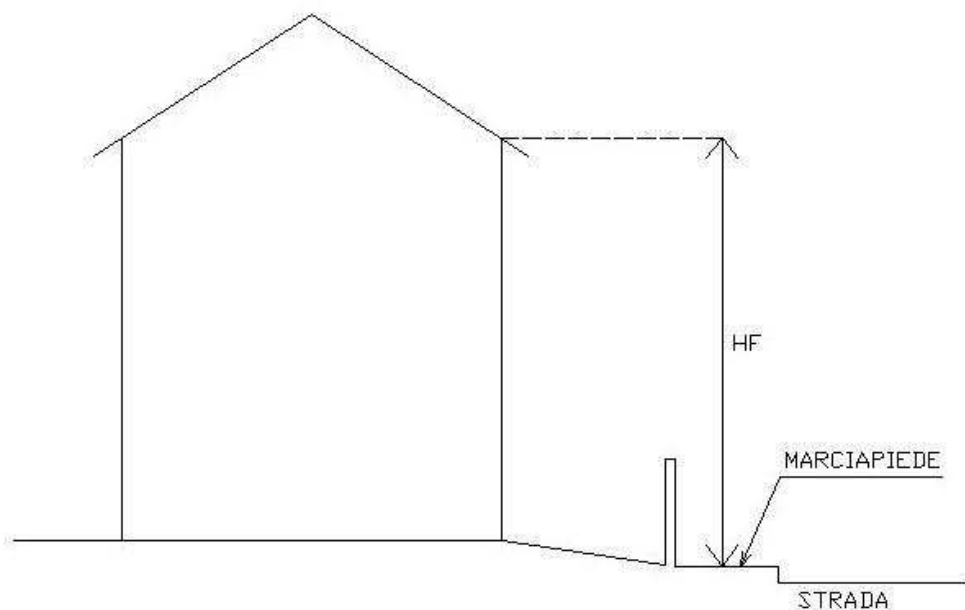


L'altezza di una costruzione è data dalla seguente formula:

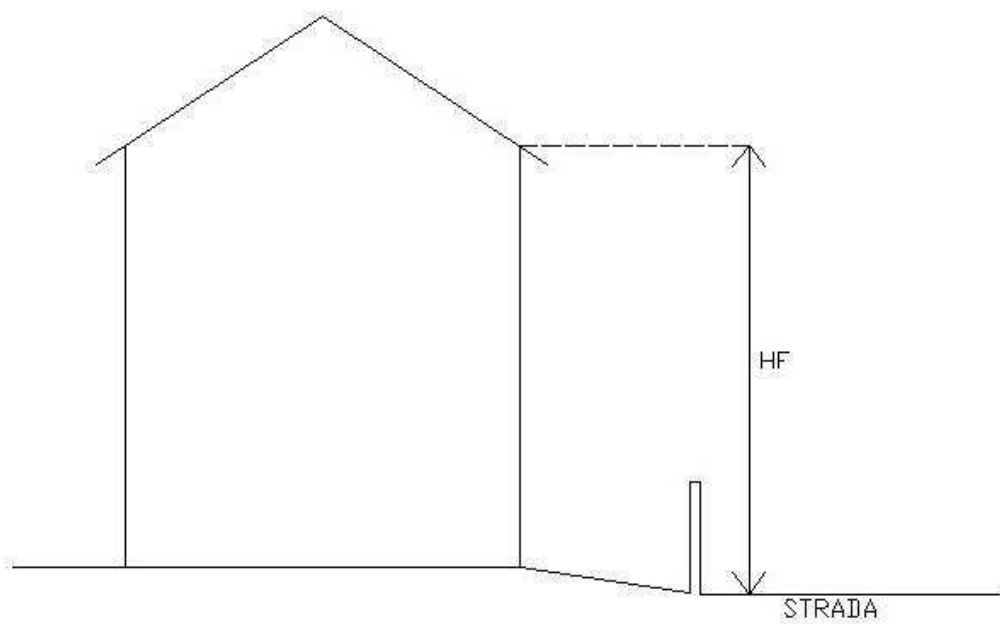
$$H = \frac{H1 + H2 + H3 + H4 + Hn}{n}$$

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

**Fig. 5**

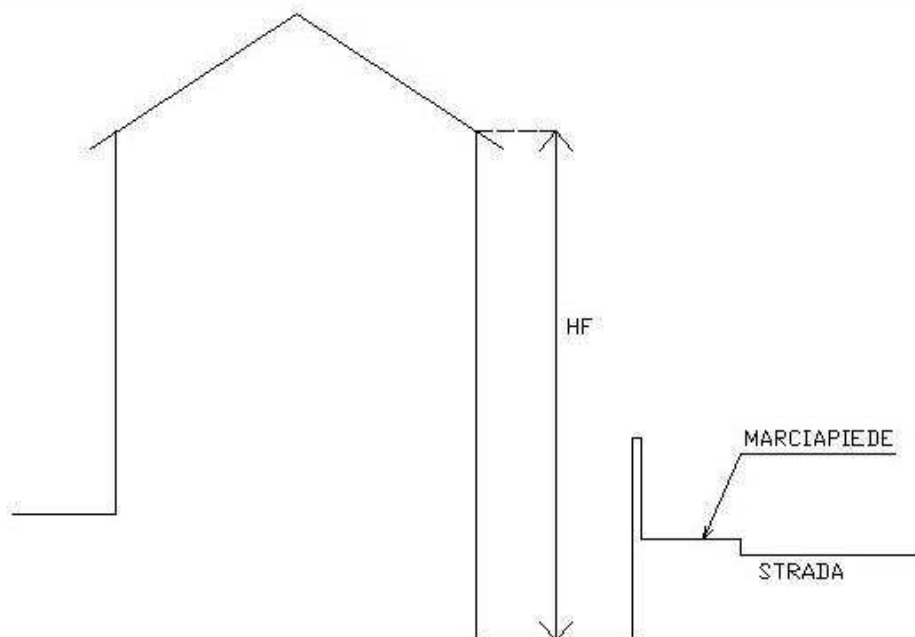


HF (fronte prospiciente la viabilità) nel caso di presenza del marciapiede

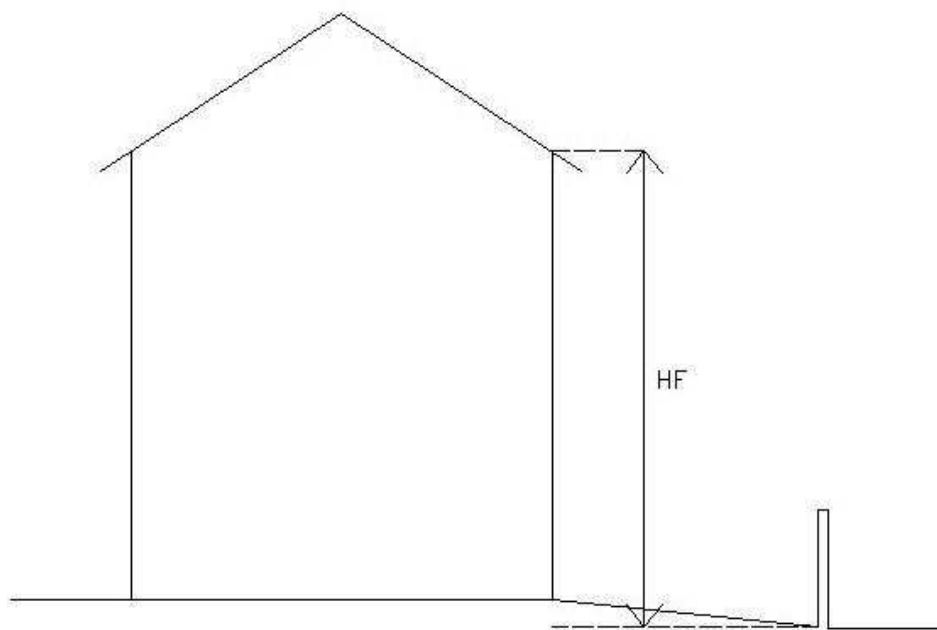


HF (fronte prospiciente la viabilità) nel caso di assenza del marciapiede

**Fig. 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.



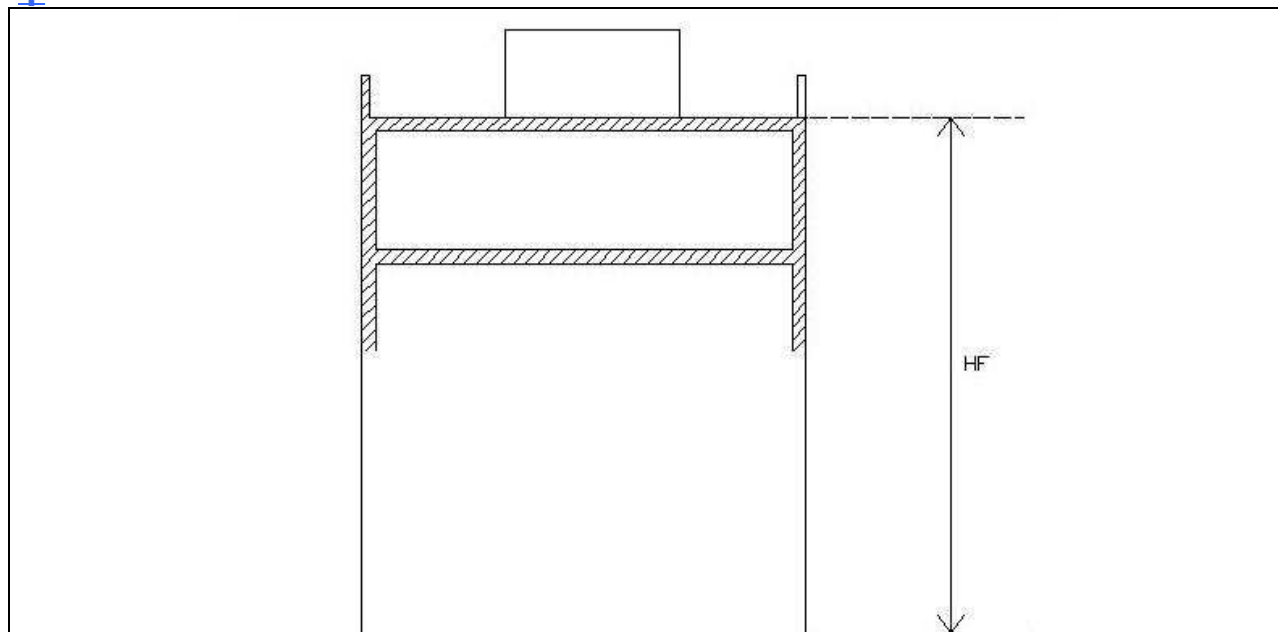
Nelle fronti interne rispetto alla viabilità per la determinazione di HF va presa in considerazione la quota più bassa del terreno a sistemazione avvenuta.

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.





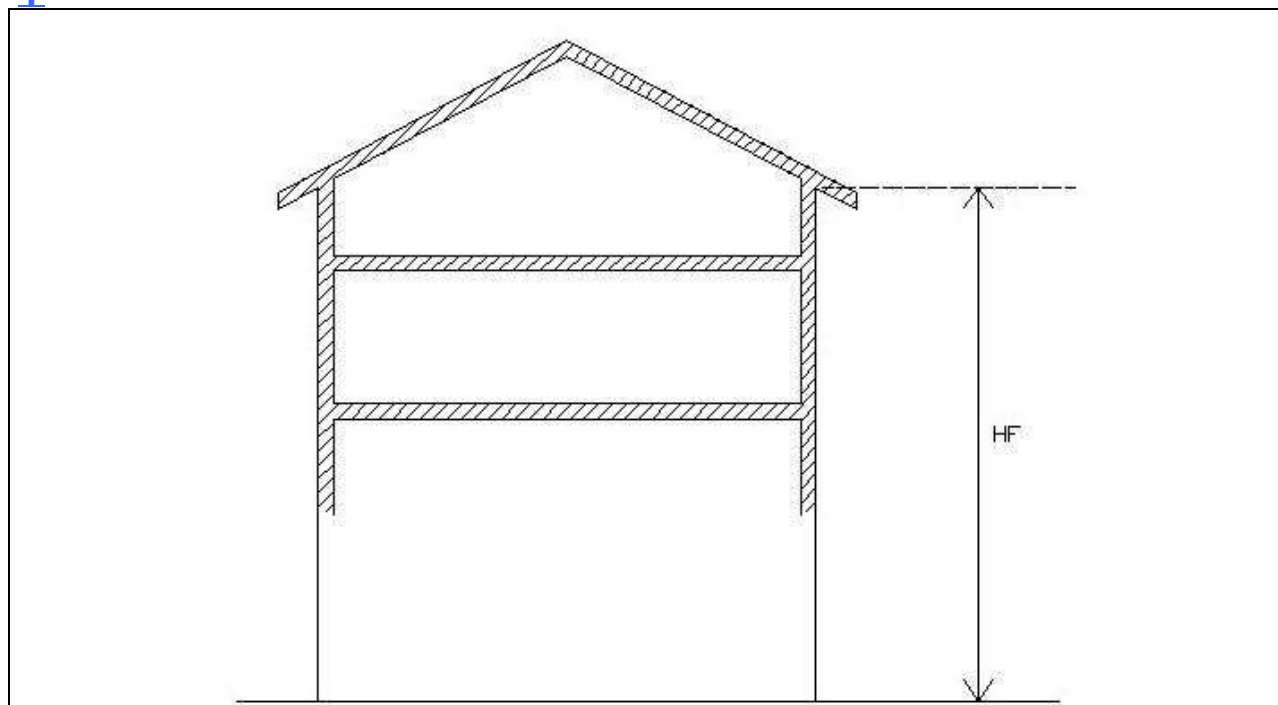
**Fig. 7**



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).

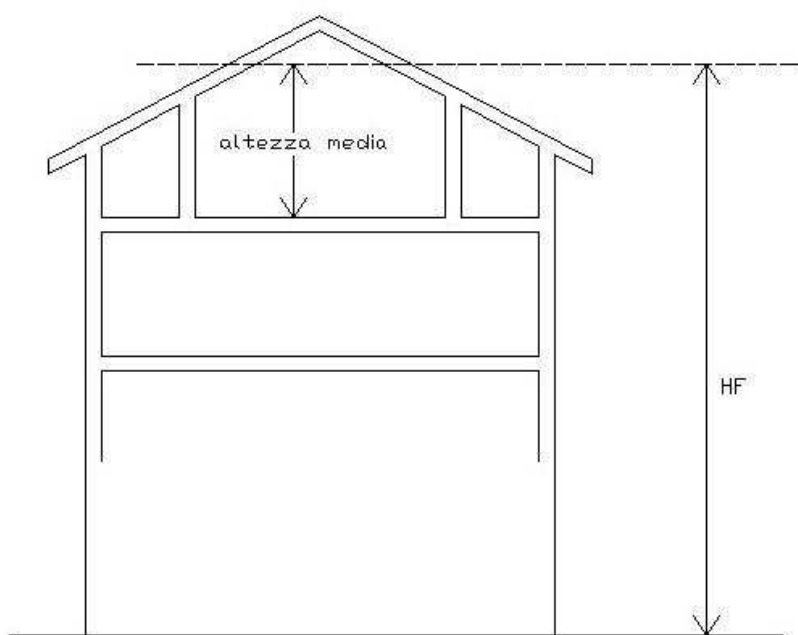


**Fig. 8**



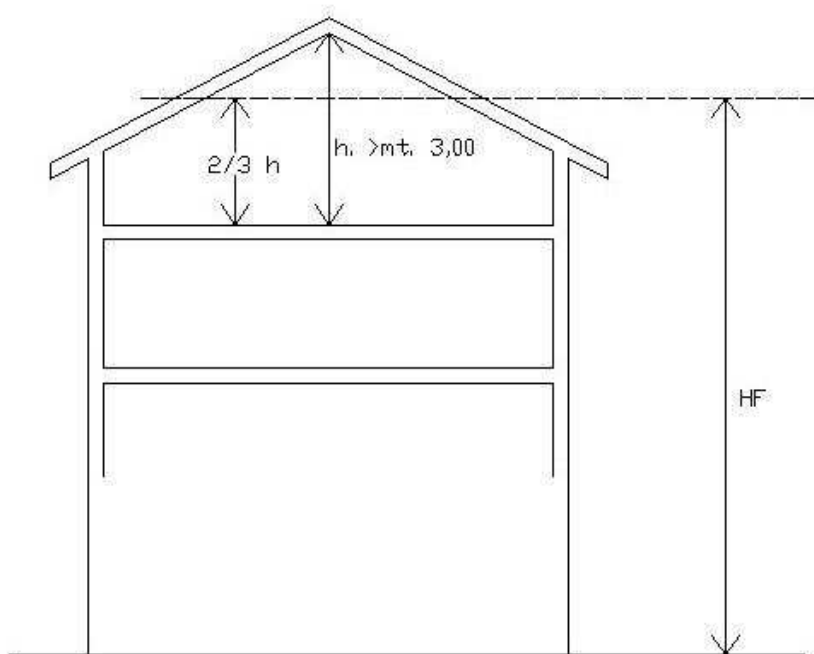
Nel caso di copertura a tetto, va preso in considerazione l'imposta della copertura sulla facciata, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici (nella quantità ammessa)

Fig. 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.

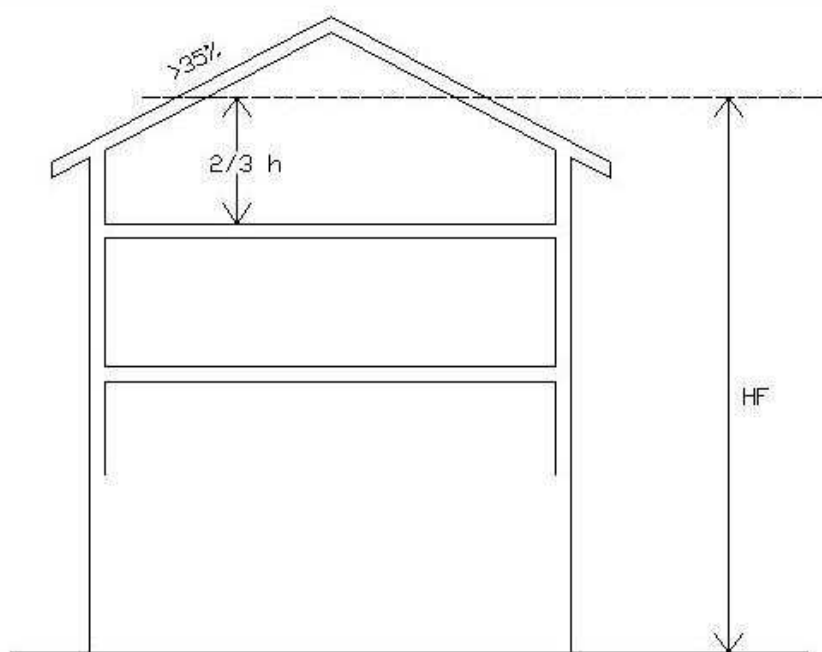
Fig. 10



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.



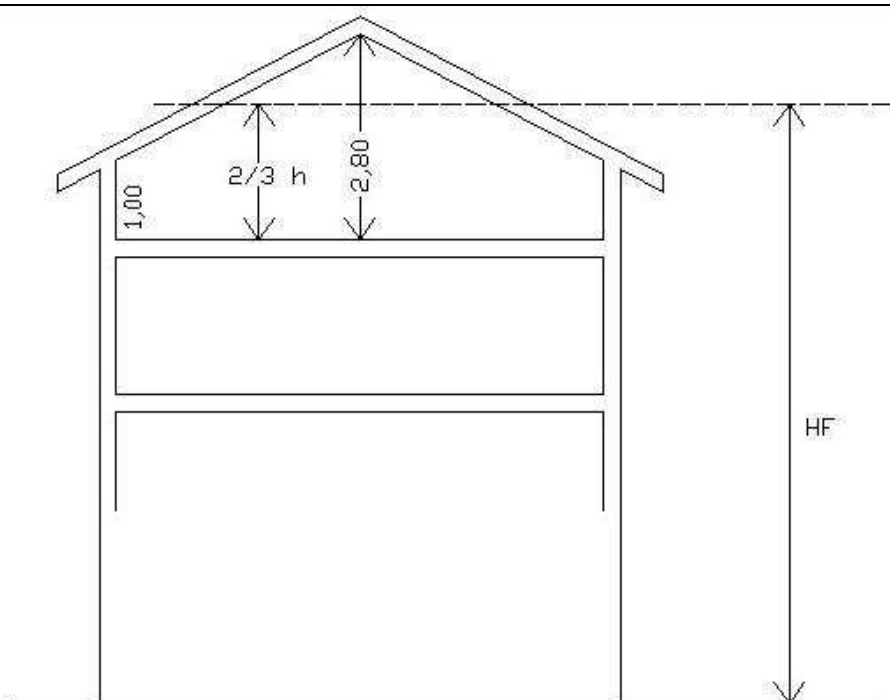
**Fig. 11**



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.

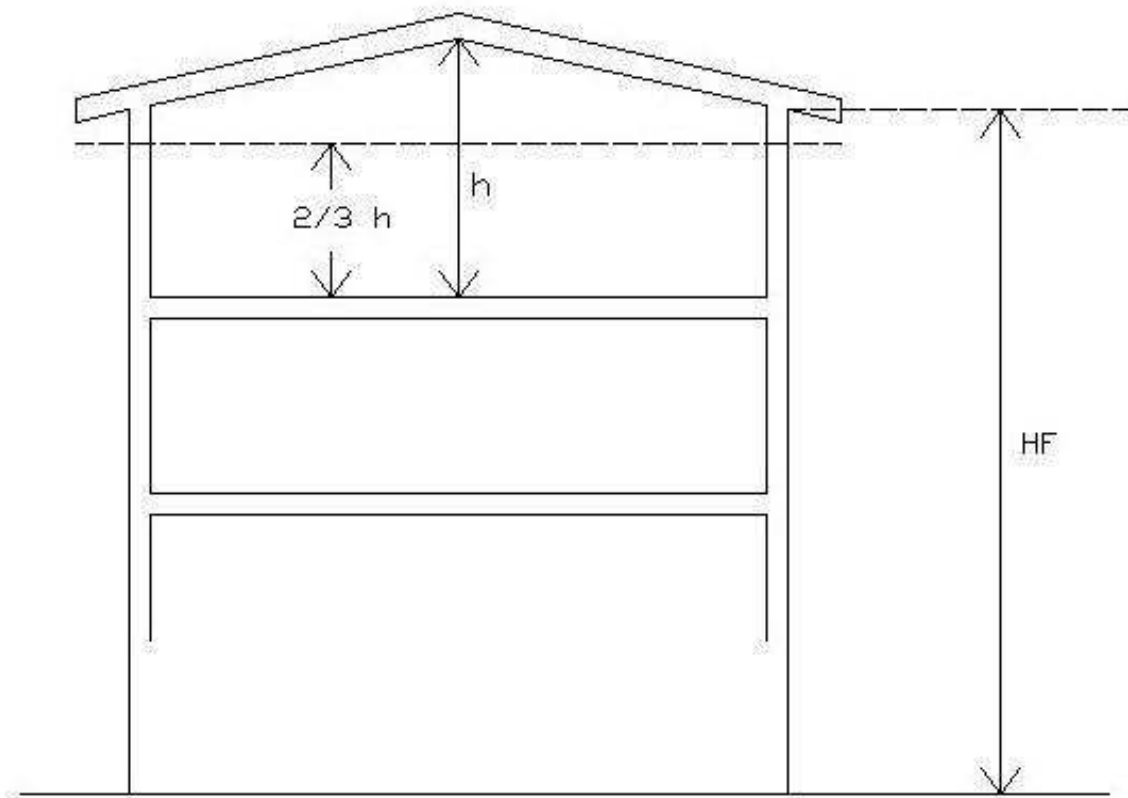


**Fig. 12**



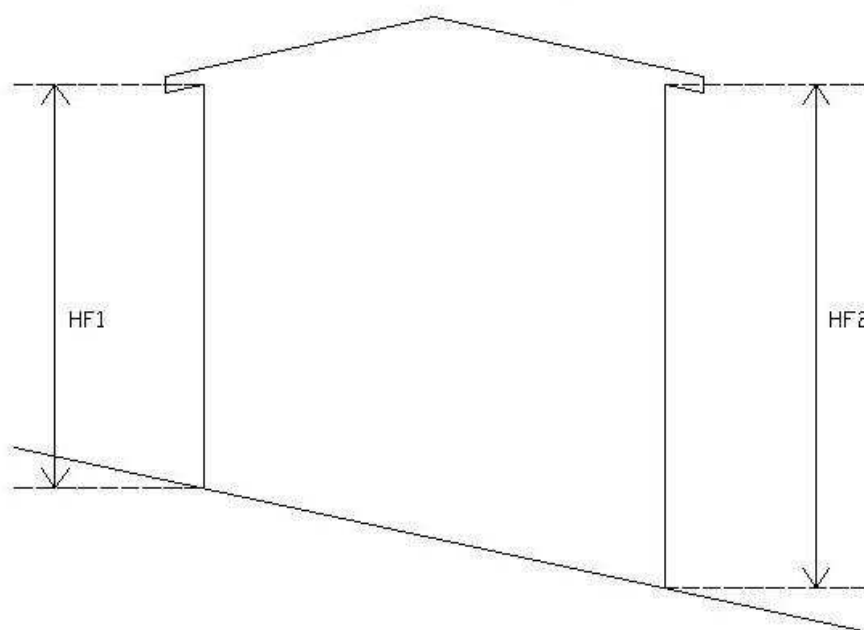
Salvo quanto indicato nella successiva Fig. 13, nel caso di altezza media del sottotetto maggiore di mt. 1,80 la quota superiore di HF è posta ai  $\frac{2}{3}$  dell'altezza interna del sottotetto.

**Fig. 13**

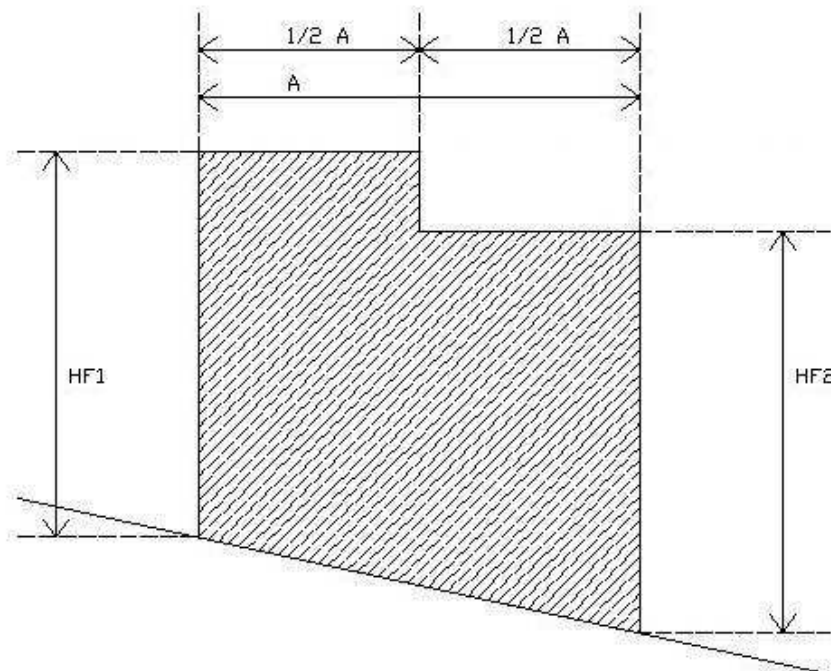


Nei casi di cui alle precedenti Figure 10 – 11 – 12, se l'imposta della copertura è posta a quota superiore ai  $\frac{2}{3}$  dell'altezza interna del sottotetto la quota di riferimento per la determinazione di HF è quella individuata dall'imposta della copertura sulla facciata.

**Fig. 14**

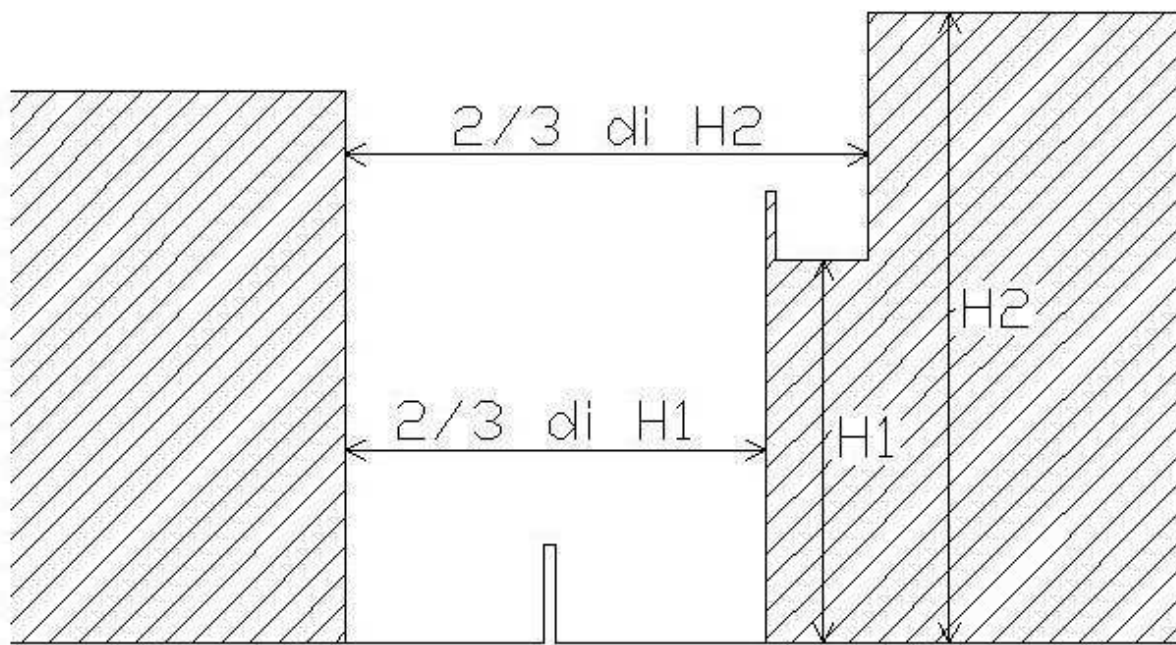


Nel caso le singole fronti presentano una differenza di altezza tra loro uguale o maggiore di mt. 1,50, ( $HF2 - HF1 = > 1,50$ ) l'edificio dovrà svilupparsi a gradoni secondo lo schema grafico seguente.



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

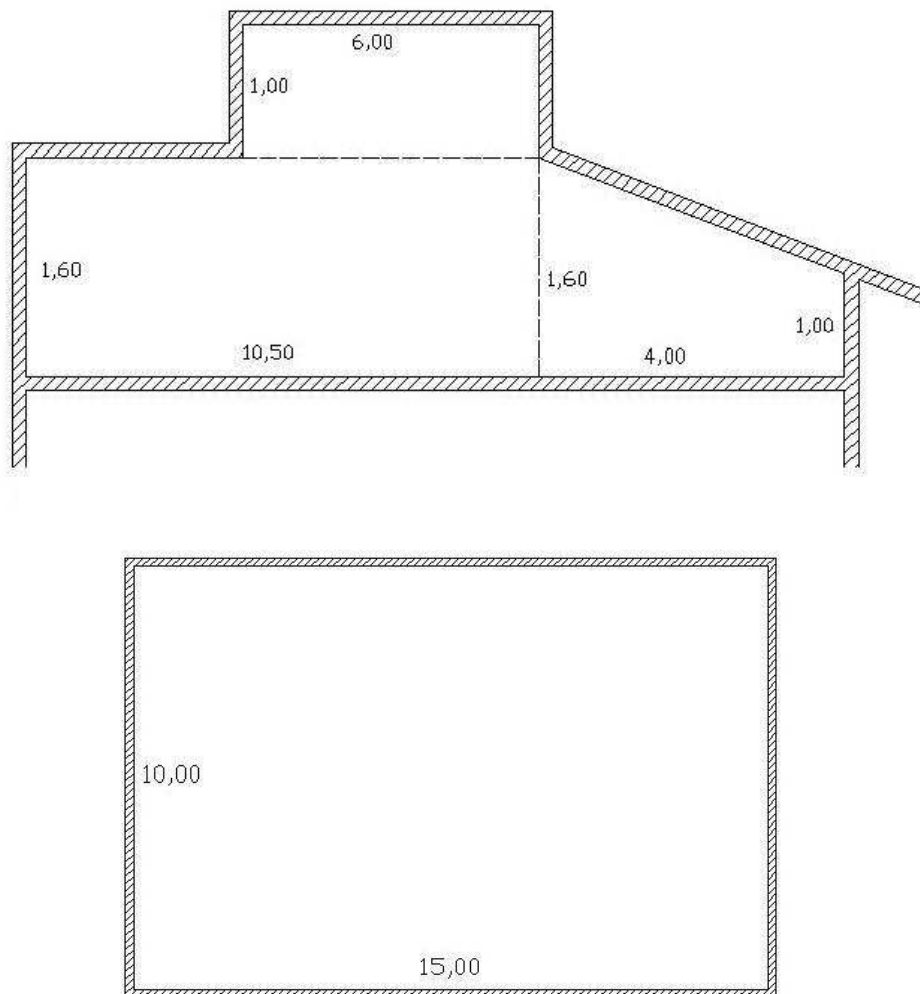
Fig. 15



Nel caso di realizzazione di fabbricati fino all'altezza massima ammessa per la zona, è consentito l'arretramento sui singoli piani a garanzia del rispetto progressivo delle distanze dai fabbricati adiacenti.



**Fig. 16**



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 :

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

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

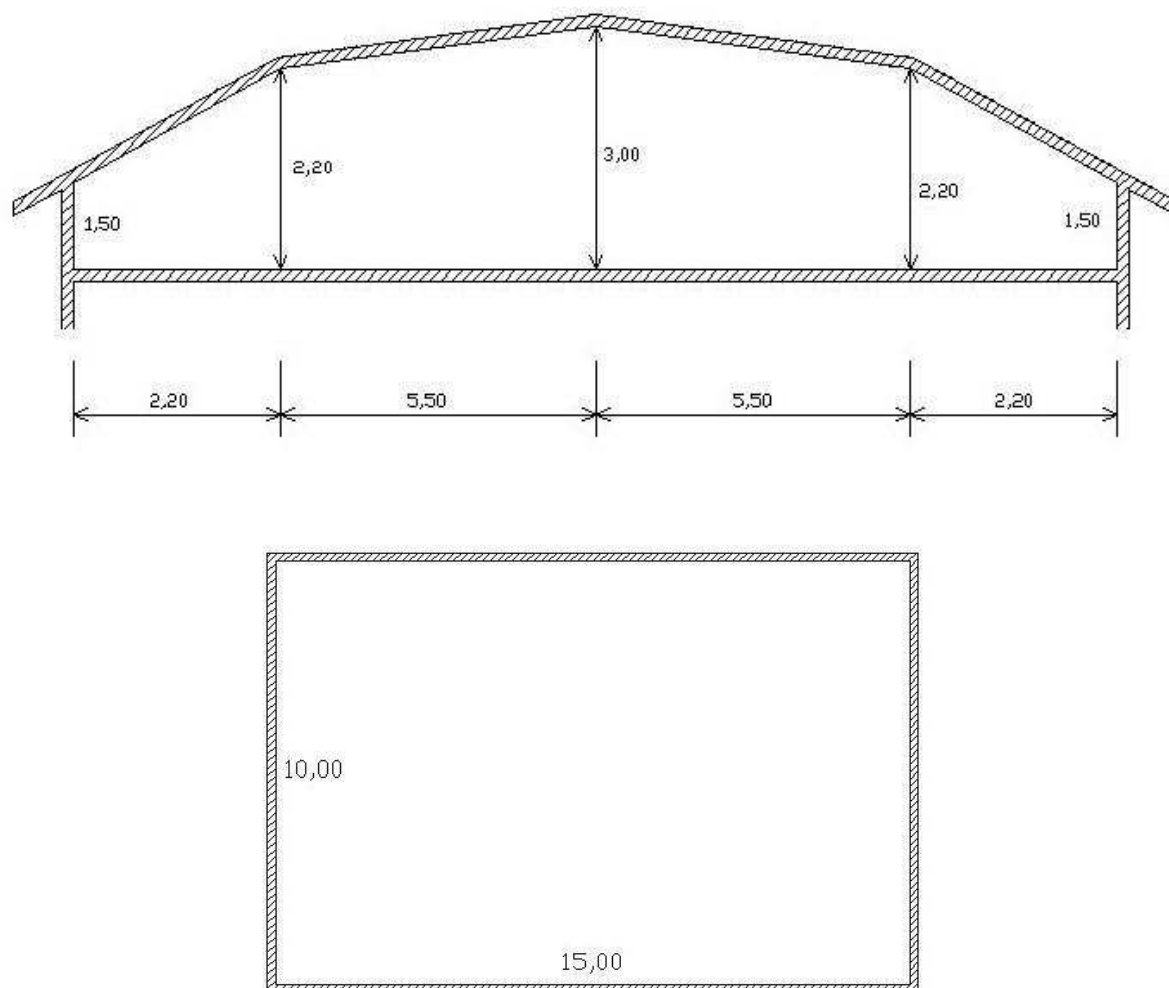
Superficie:

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

Altezza media:

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

Fig. 17



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:

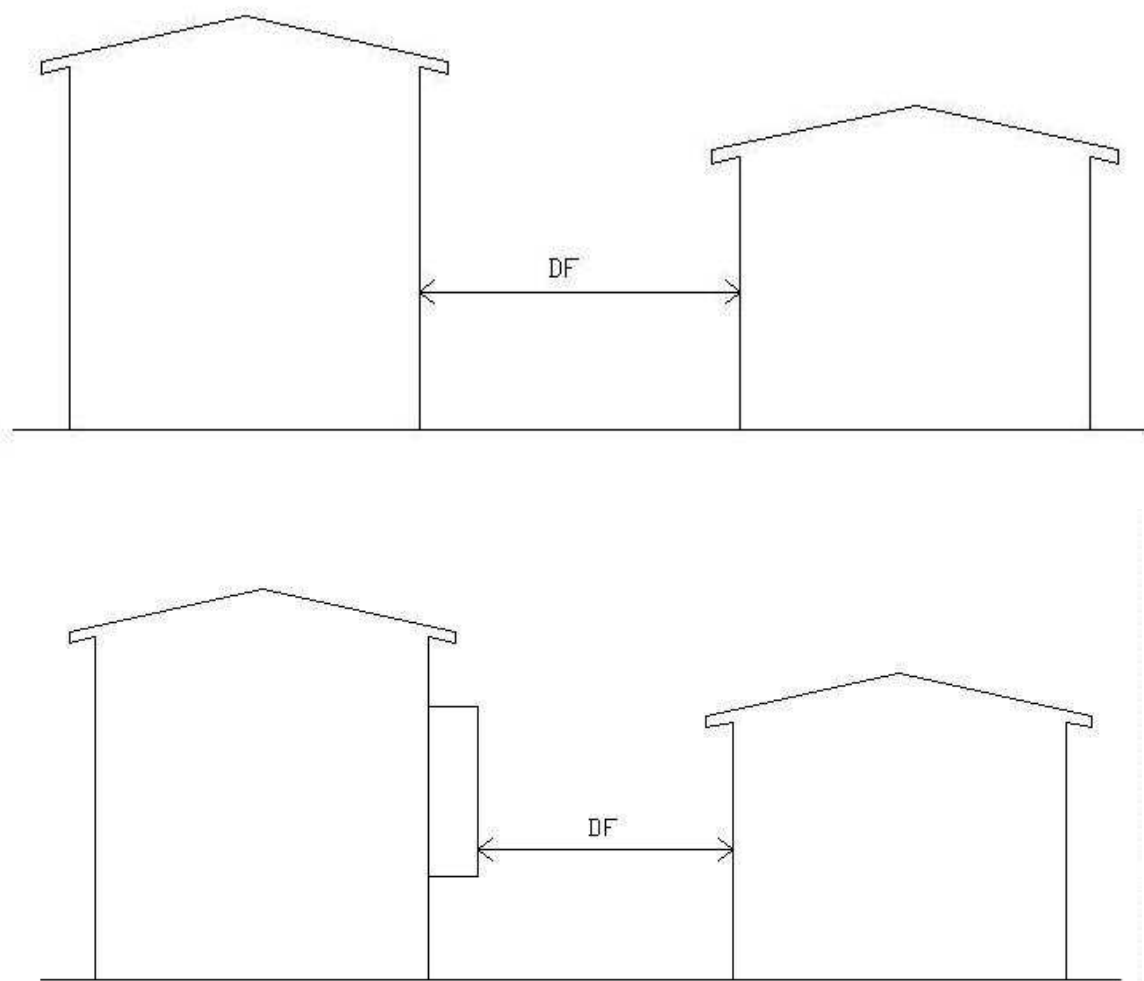
$$\text{mt. } 10,00 \times \text{mt. } 15,00 = \text{mq. } 150,00$$

Altezza media:

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



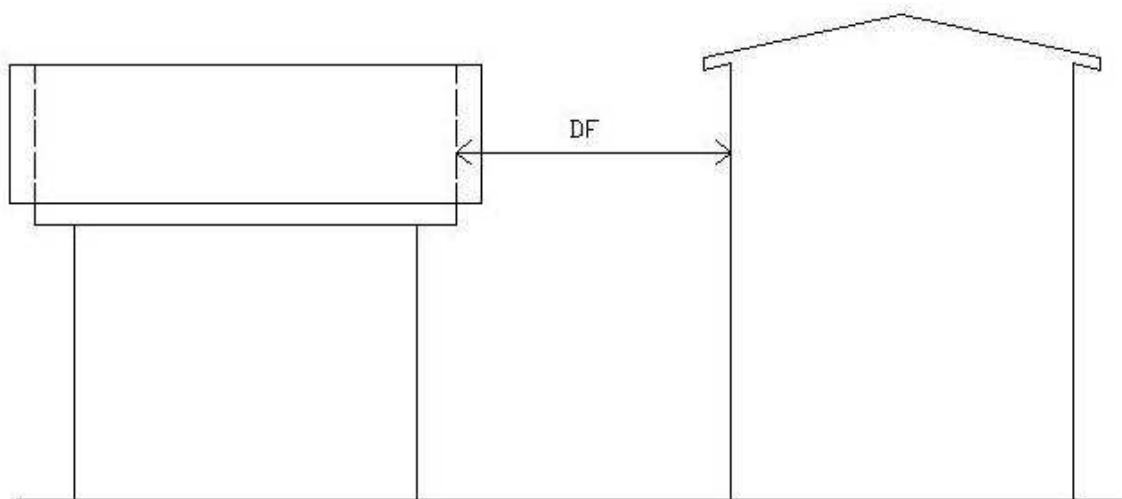
**Fig. 18**  
**a**



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.



<b>Fig. 18</b>
<b>b</b>

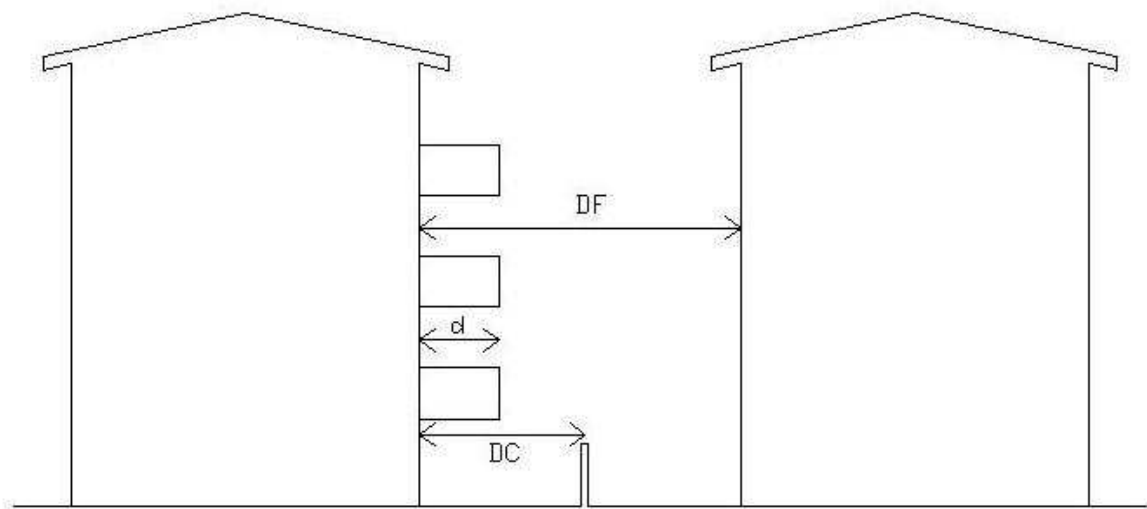


Per *DF* si intende la distanza minima tra fabbricati a partire dal filo dei fabbricati, o nel caso di volumi aggettanti (compresi bow-windows, verande e sottotetti), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.



**Fig. 19**

**a**



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

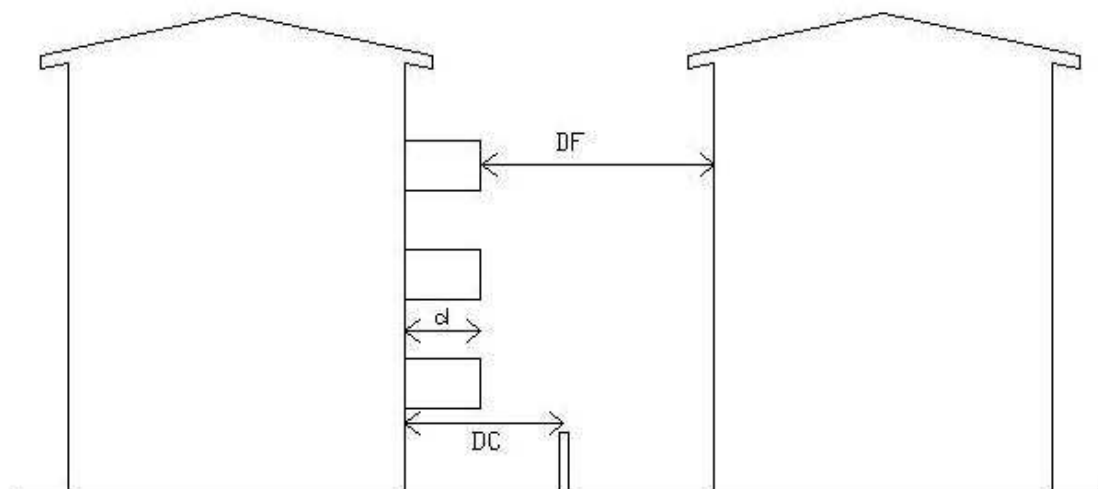
d = m. 1,50

$d < 1/3$  di DC

DF = come da figura



**Fig. 19**  
**b**



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

Esempio:

DC = m. 5,00

d = m. 2,10

$d > \frac{1}{3}$  di DC

DF = come da figura