

# CITTÀ DI GIULIANOVA

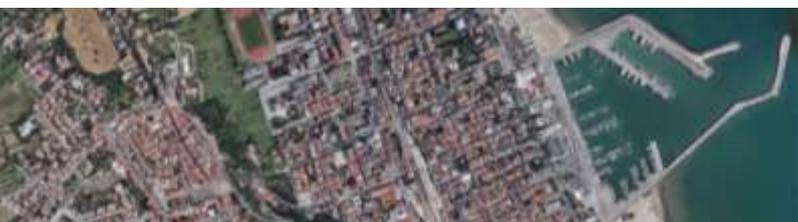
## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

*Modifiche Puntuali e Aggiornamento Normativo*

*Approvazione Definitiva*

*con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 dell'11/04/2022*

## **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**



PROVINCIA DI TERAMO

**AREA II – SERVIZI TECNICI**  
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI GIULIANOVA  
Corso G. Garibaldi, 109 - 64021 Giulianova (TE)  
[www.comune.giulianova.te.it](http://www.comune.giulianova.te.it)

*Approvato con  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 dell'11/04/2022*

<b>TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
CAPO 1.1. APPLICAZIONE DEL PIANO.....	6
ART. 1.1.1 – AMBITO ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE.....	6
ART. 1.1.2 – TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO REGOLATORE .....	6
ART. 1.1.3 – ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI ALLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE .....	6
ART.1.1.4 – ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE .....	7
CAPO 1.2. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE.....	8
ART. 1.2.1 – ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO REGOLATORE .....	8
ART. 1.2.2 – FUNZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI E LORO RAPPORTO .....	9
ART. 1.2.3 – ESEGUIBILITÀ DELLA DISCIPLINA DI PIANO .....	10
CAPO 1.3 DEFINIZIONI, CRITERI DI CALCOLO E DI VALUTAZIONE DEI PARAMETRI .....	11
ART. 1.3.1 – APPLICAZIONE ED EFFICACIA DELLE DEFINIZIONI .....	11
ART. 1.3.2 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	14
ART. 1.3.3 – CRITERI DI CALCOLO E DI VALUTAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI .....	17
ART. 1.3.4 – ULTERIORI DEFINIZIONI .....	20
CAPO 1.4 TRASFORMAZIONI URBANISTICHE, TRASFORMAZIONI EDILIZIE E TRASFORMAZIONI DELL'USO.....	30
ART. 1.4.1 – URBANIZZAZIONE .....	30
ART. 1.4.2 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	31
ART. 1.4.3 – CLASSIFICAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE .....	31
ART. 1.4.4 – MANUTENZIONE ORDINARIA .....	31
ART. 1.4.5 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	31
ART. 1.4.6 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	32
ART. 1.4.7 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	32
ART. 1.4.8 – DEMOLIZIONE.....	32
ART. 1.4.9 – NUOVA COSTRUZIONE .....	33
ART. 1.4.10 – INTERVENTI PER OPERE MINORI .....	33
ART. 1.4.11 – MODIFICAZIONI DELLA DESTINAZIONE .....	34
ART.1.4.11 – LIMITI DI DENSITÀ EDILIZIA .....	34
CAPO 1.5. DISCIPLINA DELL'USO .....	35
ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE .....	35
ART. 1.5.2. – DISCIPLINA DELL'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....	37
ART. 1.5.3 – DISCIPLINA DELL'USO DELLE SUPERFICI INEDIFICATE .....	38
ART. 1.5.4 – DESTINAZIONE D'USO DI SPAZI PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO COLLETTIVO .....	38
CAPO 1.6. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI .....	40
ART. 1.6.1 – GENERALITÀ .....	40
ART. 1.6.2 – SPAZI PER LA SOSTA E IL RICOVERO DI VEICOLI .....	40
ART. 1.6.3 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI .....	40
ART. 1.6.4 – DISTACCHI TRA EDIFICI .....	41
ART. 1.6.5 – DISTANZE MINIME DA LIMITI DI PROPRIETÀ E DI ZONA E DALLA VIABILITÀ.....	41
ART. 1.6.6 – DISTANZA TRA I FABBRICATI E VISUALE LIBERA .....	43
ART. 1.6.7 – PERMEABILITÀ DEI SUOLI .....	44
ART. 1.6.8 – VISUALI PANORAMICHE .....	44
<b>TITOLO 2. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO</b>	<b>45</b>
CAPO 2.1. ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI .....	46

ART. 2.1.1 – ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI .....	46
<b>CAPO 2.2 A – ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE .....</b>	<b>47</b>
ART. 2.2.1 – CATEGORIE DI BENI AMBIENTALI .....	47
ART. 2.2.2 – A1 – CENTRO STORICO .....	47
ART.2.2.3 – A2 – ELEMENTI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO ISOLATI A CARATTERE RELIGIOSO.....	48
ART. 2.2.4 – A3 – ELEMENTI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO ISOLATI A CARATTERE CIVILE .....	49
ART. 2.2.5 – A4 – UNITÀ EDILIZIE E COMPLESSI EDILIZI D'INTERESSE STORICO TESTIMONIALE .....	50
ART. 2.2.6 – A5 – UNITÀ EDILIZIE E COMPLESSI EDILIZI D'INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE .....	51
ART. 2.2.7 – A6 – AREE ARCHEOLOGICHE ACCERTATE .....	51
ART. 2.2.8 – A7 – VERSANTI CARATTERIZZATI DA RISCHIO GEOLOGICO MOLTO ELEVATO .....	52
ART. 2.2.9 – A8 – VERSANTI CARATTERIZZATI DA RISCHIO GEOLOGICO .....	52
ART. 2.2.10 – A9 – AMBITI RIPARIALI .....	53
ART. 2.2.11 – A10 – AMBITI COSTIERI .....	53
ART. 2.2.12 – A11 – VEGETAZIONE SPONTANEA O PARZIALMENTE ANTROPICA, PREESISTENZE DI VEGETAZIONE NATURALE.....	54
ART. 2.2.13 – A12 – VERSANTI E CRINALI DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO.....	55
ART. 2.2.14 – A13 – PERCORSI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO E PANORAMICO – CRINALI LIBERI DA EDIFICAZIONE .....	55
<b>CAPO 2.3. B – ZONE DI URBANIZZAZIONE NOVECENTESCA AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....</b>	<b>56</b>
ART. 2.3.1 – ARTICOLAZIONE DELLA ZONA B. ....	56
ART. 2.3.2 – B1 – CONSERVAZIONE DEL TESSUTO URBANO E DEI VOLUMI EDILIZI ESISTENTI .....	56
ART. 2.3.3 – B2 – CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE .....	56
ART. 2.3.4 – B3 – RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE .....	58
<b>CAPO 2.4. C – ZONE DI ESPANSIONE AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....</b>	<b>60</b>
ART. 2.4.1 – C – ZONE DI ESPANSIONE AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE .....	60
<b>CAPO 2.5. D – ZONE A PREVALENTE UTILIZZAZIONE PRODUTTIVA .....</b>	<b>62</b>
ART. 2.5.1. – ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D.....	62
ART. 2.5.2 – D1 – COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI IN AMBITO URBANO.....	62
ART. 2.5.3 – D2 – CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE ESISTENTI.....	63
ART. 2.5.4 – D3 – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.....	64
ART. 2.5.4 bis – D3a – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO .....	66
ART.2.5.5 – D4 – ZONA PER ATTIVITÀ AGRICOLE .....	66
ART. 2.5.6 – ZONE AGRICOLE SOTTOPOSTE A TUTELA DAL PIANO PAESISTICO REGIONALE .....	67
ART. 2.5.7 – SOGGETTI ATTUATORI E CONDIZIONI AL RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI ALLA ESECUZIONE DI OPERE IN ZONA AGRICOLA .....	67
ART. 2.5.8 – ZONA AGRICOLA DI SUPPORTO E CONCENTRAZIONE.....	68
ART. 2.5.9 – ABITAZIONI RURALI .....	69
ART. 2.5.10 – ABITAZIONI RURALI ESISTENTI PRIVI DI UNITÀ MINIMA AZIENDALE .....	69
ART. 2.5.11 – MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.....	71
ART. 2.5.12 – IMPIANTI PRODUTTIVI NEI SUOLI AGRICOLI .....	71
ART. 2.5.13 – ATTIVITÀ AGRITURISTICHE .....	72
ART.2.5.14 – FABBRICATI ESISTENTI PRIVI DI FONDO RUSTICO E FABBRICATI ESISTENTI A DESTINAZIONE NON RURALE .....	72
ART. 2.5.15 – EDIFICI RURALI ABBANDONATI O NON PIU’ NECESSARI ALLE ESIGENZE DELLE AZIENDE AGRICOLE.....	73
ART. 2.5.16 – BACINI IDRICI PER IRRIGAZIONE, PESCA SPORTIVA E ITTICOLTURA.....	75
ART. 2.5.17 – IMPIANTI TECNICI DI MODESTA ENTITÀ ED INFRASTRUTTURE DI DIFESA DEL SUOLO NELLA ZONA AGRICOLA.....	75
ART. 2.5.18 – CAVE E DEPOSITI A CIELO APERTO .....	75
<b>CAPO 2.6 E – ZONE DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICA.....</b>	<b>76</b>
ART. 2.6.1 – ARTICOLAZIONE DELLE ZONE E .....	76

ART. 2.6.2 – E1- CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI .....	76
ART. 2.6.3 – E2 – INSEDIAMENTI PER IL TURISMO BALNEARE E RICREATIVO DI NUOVO IMPIANTO .....	77
ART. 2.6.4 – E3 – CAMPEGGI .....	79
ART. 2.6.5 – E4- INSEDIAMENTI TURISTICI MINORI DI NUOVO IMPIANTO .....	79
ART. 2.6.5 bis – E5 – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ RICETTIVE AVENTI DESTINAZIONE ALBERGHIERA .....	80

#### CAPO 2.7. F – ZONE PER ATTREZZATURE, IMPIANTI E SPAZI PUBBLICI AD UTILIZZAZIONE COLLETTIVA E GESTIONE PUBBLICA .....

ART. 2.7.1 – ARTICOLAZIONE DELLE ZONE F.....	83
ART. 2.7.2 – F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO LOCALE .....	83
ART. 2.7.3 – F2 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE E SOVRACOMUNALE .....	84
ART. 2.7.4 – F3 – NUCLEI DI VERDE DI ARREDO E DI RISPETTO .....	84
ART. 2.7.5 – F4 – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT .....	84
ART. 2.7.6 – F5 – PARCO TERRITORIALE .....	86
ART. 2.7.6 bis – F6 – VERDE PRIVATO VINCOLATO .....	87
ART. 2.7.7 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI ALL’INTERNO DELLE ZONE F .....	87

#### CAPO 2.8. G – ZONE PER LE ATTREZZATURE, GLI IMPIANTI E GLI SPAZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO AD UTILIZZAZIONE COLLETTIVA E GESTIONE PRIVATA.....

ART. 2.8.1 – ARTICOLAZIONE DELLE ZONE G.....	89
ART. 2.8.2 – G1 ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO .....	89
ART. 2.8.3 – G2 – ATTREZZATURE E IMPIANTI PRODUTTIVI AL SERVIZIO DEL PORTO .....	90
ART. 2.8.4 – G3 – ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI.....	91
ART. 2.8.5 – G4 – SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO .....	92
ART. 2.8.6 – G5 – STAZIONI DI SERVIZIO .....	93

#### CAPO 2.9. – AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE.....

ART. 2.9.1 – AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE .....	94
ART. 2.9.2 – DISCIPLINA DELLE AREE PER LA VIABILITÀ.....	94
ART. 2.9.3 – DISCIPLINA DELLE AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI .....	97
ART. 2.9.4 – DISCIPLINA DELLE AREE FERROVIARIE.....	97
ART. 2.9.5 – DISCIPLINA DELLE AREE PER LA CIRCOLAZIONE DI CICLI E PEDONI.....	97
ART. 2.9.6 – PIAZZE.....	98

#### CAPO 2.10. ZONE DI RECUPERO.....

ART. 2.10.1 – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	99
---	----

#### CAPO 2.11. VINCOLI E PERIMETRI CON FUNZIONI SPECIFICHE .....

ART. 2.11.1 – VINCOLI E ZONE DI RISPETTO .....	100
ART. 2.11.2 – VINCOLO PAESISTICO .....	100
ART. 2.11.3 – ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA DAL PIANO PAESISTICO REGIONALE .....	100
ART. 2.11.4 – VINCOLO IDROGEOLOGICO .....	100
ART. 2.11.5 – ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	101
ART. 2.11.6 – ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ.....	101
ART. 2.11.7 – ZONE DI RISPETTO DELLE LINEE FERROVIARIE .....	102
ART. 2.11.8 – VINCOLO ARCHEOLOGICO.....	103
ART. 2.11.9 – MICROZONAZIONE SISMICA.....	103
ART. 2.11.10 – PIANO D’AREA A MATRICE AMBIENTALE .....	104
ART. 2.11.11 – PIANO D’AREA DELLA MEDIA E BASSA VALLE DEL TORDINO .....	104

### **TITOLO 3. ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE 105**

#### CAPO 3.1. ARTICOLAZIONE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE .....

ART. 3.1.1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE .....	106
ART. 3.1.2 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE .....	107
ART. 3.1.3 – VERIFICA DEGLI STANDARD.....	107
ART. 3.1.4 – AREE ECCEDENTI RISPETTO ALLE DOTAZIONI MINIME DI STANDARD DI P.R.G. – MONETIZZAZIONE .....	108
ART. 3.1.5 – MONETIZZAZIONE DI AREE PER SPAZI PUBBLICI OVE ESSE NON SIANO FISICAMENTE DISPONIBILI .....	108

<b>CAPO 3.2 GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVI .....</b>	<b>109</b>
ART. 3.2.1 – PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP).....	109
ART. 3.2.2. – EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE .....	110
ART. 3.2.2 bis – PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP). .....	110
ART. 3.2.3 – PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP). .....	112
ART. 3.2.4 – PIANO DI RECUPERO (PdR).....	113
ART. 3.2.5 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.di L.) .....	116
<b>CAPO 3.3 STRUMENTI GIURIDICI A CONTENUTO URBANISTICO .....</b>	<b>120</b>
ART. 3.3.1 – COMPARTO A PROGETTAZIONE UNITARIA .....	120
ART. 3.3.2 – PROGETTO DI AREA (PAC) .....	121
ART. 3.3.3 – PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO.....	121
ART. 3.3.4 – PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO.....	121
<b>CAPO 3.4.PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME DI SALVAGUARDIA .....</b>	<b>123</b>
ART. 3.4.1 – ZONE CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI (Ex ART. 3.4.8) .....	123
ART. 3.4.2 – NORME DI TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA.....	125

## TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

---

## CAPO 1.1. APPLICAZIONE DEL PIANO

### ART. 1.1.1 – AMBITO ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE

[1] Il piano Regolatore generale, così come approvato dalla Provincia di Teramo nel 1997, ai sensi della L. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni nonché della L. R. 18/1983 e successive modificazioni e integrazioni, è aggiornato e modificato in alcune sue parti dalla presente variante generale, oltre che alle successive varianti. Tale Piano disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente all'ottenimento di un titolo edilizio comunque denominato o a comunicazione sensi del DPR 380/2001.

[2] Il piano Regolatore generale integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, ovvero in dipendenza da specifiche normative, siano assoggettate ad autorizzazioni particolari.

### ART. 1.1.2 – TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO REGOLATORE

[1] Ai sensi del precedente articolo sono soggette alla disciplina del Piano Regolatore gli interventi di cui all'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e disciplinate al successivo Capo 1.4.

[2] (soppresso)

### ART. 1.1.3 – ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI ALLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE

[1] L'adeguamento degli immobili alla disciplina dettata dal Piano Regolatore o dagli strumenti urbanistici di attuazione è obbligatorio quando siano attuate le trasformazioni urbanistiche, edilizie e/o dell'uso di cui al precedente art. 1.1.2, secondo la casistica precisata dai commi che seguono.

[2] Nell'ambito di trasformazioni urbanistiche è comunque obbligatorio l'adeguamento alla disciplina urbanistica di tutti gli immobili interessati.

[3] Quando siano attuate trasformazioni edilizie e/o dell'uso, l'adeguamento alla disciplina urbanistica è obbligatorio per tutte le unità immobiliari, le superfici inedificate ed altri immobili oggetto di trasformazione, ad eccezione dei seguenti casi:

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

[4] L'obbligo di cui ai precedenti commi si applica all'intera estensione di ciascuna unità immobiliare oggetto, anche parzialmente, di trasformazione.

#### **ART.1.1.4 – ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE**

[1] La disciplina di Piano Regolatore si articola in:

- disposizioni generali;
- disciplina delle trasformazioni del territorio;
- attuazione del Piano Regolatore.

[2] Ciascuna delle suddette articolazioni costituisce oggetto di un apposito titolo della presente normativa.

[3] Le trasformazioni fisiche e dell'uso ammesse sugli immobili compresi nel territorio comunale devono essere conformi a quanto disposto dalle articolazioni della disciplina di Piano Regolatore indicate al precedente comma.

## CAPO 1.2. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE

### ART. 1.2.1 – ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO REGOLATORE

[1] Gli elaborati costitutivi del Piano Regolatore, invariati o modificati in tutto o in parte dalla variante generale, sono i seguenti:

#### A) Elaborati generali:

- Relazione generale;
- Rapporto ambientale, Allegati e Sintesi non tecnica.

#### B) Elaborati di analisi e documentazione.

- Tav. A1: inquadramento territoriale – scala 1:100000;
- Tav. A2: Carta geomorfologica, dell'acclività dei versanti e idrogeologica – scala 1:10000;
- Tav. A3: Carta geo litologica – scala 1:10000;
- Tav. A4: Carta della stabilità dei versanti – scala 1:10000;
- Tav. A5: Caratteri agro – pedologici – scala 1:10000;
- Tav. A6: (.A,.B,.C,.D.): Uso del suolo non urbanizzato – scala 1: 5000;
- Tav. A7: (.A,.B,.C,.D.): Uso del suolo urbanizzato – scala 1: 5000;
- Tav. A8: Consistenza edilizia – scala 1: 10000;
- Tav. A9: (.A,.B,.C,.D.): Individuazione e classificazione dei beni ambientali – scala 1: 5000;
- Tav. A10: Sistema del verde – scala 1: 10000;
- Tav. A11: Sistema della mobilità – scala 1: 10000;
- Tav. A12: (.A,.B,.C,.D.): Urbanizzazioni a rete – scala 1: 5000;
- Tav. A13: Spazi pubblici e di uso pubblico secondo il vigente P.R.G. – scala 1: 10000;
- Tav. A14: (.A,.B,.C,.D.): Stato di attuazione del P.R.G. – vigente – scala 1: 5000;
- Tav. A15: Vincoli e limitazioni d'uso – scala 1: 10000;
- Tav. A16: Planimetria del Piano Regolatore generale vigente al 21. 03. 1990 – scala 1: 5000;
- Tav. A17: (.1,.2,.3,.4,) Microzonazione sismica – Carta delle MOPS – scala 1: 5000;
- All. A1: Tavolette del rilievo della consistenza edilizia – scala 1: 2000;
- All. A2: (.1,.2): Schede di analisi dei beni ambientali;
- All. A3: Relazione geologica;
- All. A4: Relazione agronomica;
- All. A5: (.1,.2,.3): Analisi della struttura socio – economica;
- All. A6: Verifica degli standard sulla base delle previsioni del P.R.G. vigente al 30.5.2006 (vedi anche all. V2);
- All. A7: Relazione storica e documentazione sulle terre civiche del Comune di Giulianova;
- All. A8: Individuazione dei fabbricati rurali abbandonati (alla data di adozione del P.R.G. vigente (30-6-1994));

- All. A9: Estratto norme tecniche coordinate del Piano paesistico regionale;
- All. A10: Microzonazione sismica – Relazione.

C) Elaborati di progetto e verifica:

- Tav. P1 (.A,.B,.C,.D): Disciplina delle trasformazioni: intero territorio – scala 1: 5000;
- Tav. P3 (.A,.B,.C,.D): Zone ed elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale – scala 1: 5000;
- Tav. P4: Viabilità – scala 1: 10000;
- Tav. P5 (.A,.B,.C,.D): Delimitazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971 – scala 1: 5000;
- Tav. V1: (.A,.B,.C,.D): Riferimenti per la determinazione della capacità insediativa e della offerta di spazi pubblici – scala 1: 5000;
- All. V1: Data base per la determinazione della capacità insediativa e dell'offerta di spazi pubblici;
- All. V2: Verifica degli standard;
- All. V3: Rilievo tasso di utilizzazione medio per destinazione residenza stabile;

D) Norme tecniche di attuazione:

- Norme tecniche di attuazione;
- All. N1: Schede d'ambito dal n. B3.1 al n. B3.24 – Disciplina delle zone B3;
- All. N2: Schede d'ambito dal n. C.1 al n. C.8 e dal n. C.10 al n. C.11 – Disciplina delle zone C;
- All. N3: Schede d'ambito dal n. D3.1 al n. D3.8 – Disciplina delle zone D3;
- All. N4: Schede d'ambito dal n. E2.1 al n. E2.2 – Disciplina delle zone E2;

E) Recepimento del Piano paesistico regionale:

- Tav. R1 (.A,.B,.C,.D): Trasposizione del Prp sulle planimetrie di P.R.G. – scala 1: 5000;
- Tav. R2 (.A,.B,.C,.D): Prp adeguato alle proposte di variante – scala 1: 5000;
- Tav. R3: Prp adeguato alle proposte di variante – scala 1: 25000;
- All. R1: Proposte di variante al Prp in adeguamento alle previsioni del P.R.G. vigente al 21.3.1990;
- All. R2: Proposte di varianti al Prp in adeguamento alle previsioni di P.R.G.

### **ART. 1.2.2 – FUNZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI E LORO RAPPORTO**

[1] La disciplina di Piano Regolatore è rappresentata integralmente dagli elementi costitutivi indicati alle lettere C) e D) del precedente art. 1.2.1.

[2] Gli unici elementi probatori sono costituiti, con riferimento all'elencazione del comma 1 dell'art. 1.2.1, un dai seguenti atti:

- Tavv. P1 (.A,.B,.C,.D);
- Tavv. P3 (.A,.B,.C,.D);
- Tavv. P5 (.A,.B,.C,.D);
- Norme tecniche di attuazione;
- Allegati N1, N2, N3, N4.

[3] In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle espresse dalle norme di attuazione prevale la norma scritta.

### **ART. 1.2.3 – ESEGUIBILITÀ DELLA DISCIPLINA DI PIANO**

[1] Si definiscono non immediatamente eseguibili le norme e le prescrizioni del Piano Regolatore riferite solidalmente ad un insieme di unità fondiari e che rinviano ad un ulteriore grado di pianificazione la disciplina delle singole trasformazioni edilizie o d'uso. Alla disciplina di Piano Regolatore non immediatamente eseguibile è data attuazione tramite strumenti urbanistici di attuazione.

[2] Si definiscono immediatamente eseguibili le norme e prescrizioni di Piano Regolatore che esplicitano univocamente grandezze e requisiti riferiti ad uno specifico immobile o ad esso riferibili senza il tramite di uno strumento di pianificazione intermedio. Alla disciplina di Piano Regolatore immediatamente eseguibile è data di regola attuazione tramite gli strumenti di cui al comma 6 dell'art. 3.1.1.

## CAPO 1.3 DEFINIZIONI, CRITERI DI CALCOLO E DI VALUTAZIONE DEI PARAMETRI

### ART. 1.3.1 – APPLICAZIONE ED EFFICACIA DELLE DEFINIZIONI

[1] Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono definite in relazione a indici e parametri il cui significato e il cui criterio di calcolo e di valutazione sono nel Regolamento Edilizio Comunale.

[2] [Soppresso]

[2bis] Nella seguente tabella sono riportate le correlazioni tra le definizioni uniformi adottate ai sensi dell'intesa del 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni (Conferenza Unificata), pubblicata sulla G.U. n.268 del 16-11-2016 e gli indici e parametri edilizi ed urbanistici utilizzati nelle presenti norme, negli allegati N1, N2, N3, N4, nonché nei piani urbanistici di dettaglio:

<i>Definizioni uniformi</i>	<i>Recepimento nelle N.T.A.</i>
1 – Superficie Territoriale (ST)	<i>Definizioni aventi rilevanza urbanistica, non recepiribili nelle N.T.A. di P.R.G. in quanto in antitesi con le metodologie di calcolo del testo normativo vigente e di conseguenza incidenti sul dimensionamento del piano introdotto con l'aggiornamento normativo in corso (art. 2, commi 1 e 4, dell'Intesa stabilita in Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Comuni in data 20/10/2016, D.G.R. n. 850/2017 , D.G.R. n. 552/2018, art. 16-bis, comma 3, della L.R. 23/08/2019, n. 25)</i>
2 – Superficie fondiaria (SF)	
3 – Indice di edificabilità territoriale (IT)	
4 – Indice di edificabilità fondiaria (IF)	
5 – Carico urbanistico (CU)	
6 – Dotazioni Territoriali (DT)	
7 – Sedime	<i>Definizione di carattere strettamente edilizio (si rimanda al Regolamento Edilizio)</i>
8 – Superficie coperta (SC)	<i>Non recepiribile poiché in antitesi con le metodologie di calcolo del testo normativo vigente e di conseguenza incidenti sul dimensionamento del piano (come per le definizioni da 1 a 6)</i>
9 – Superficie permeabile (SP)	<i>Definizione di carattere strettamente edilizio (si rimanda al Regolamento Edilizio)</i>
10 – Indice di permeabilità (IPT/IPF)	
11 – Indice di copertura (IC)	<i>Non recepiribili poiché in antitesi con le metodologie di calcolo del testo normativo vigente e di conseguenza incidenti sul dimensionamento del piano (come per le definizioni da 1 a 6)</i>
12 – Superficie totale (STot)	
13 – Superficie lorda (SL)	
14 – Superficie utile (SU)	<i>Definizioni aventi rilevanza urbanistica, non recepiribili nelle N.T.A. di P.R.G. in quanto in antitesi con le metodologie di calcolo del testo normativo</i>
15 – Superficie accessoria (SA)	

16– Superficie complessiva (SCom)	vigente e di conseguenza incidenti sul dimensionamento del piano introdotto con l'aggiornamento normativo in corso (art. 2, commi 1 e 4, dell'Intesa stabilita in Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Comuni in data 20/10/2016, D.G.R. n. 850/2017 , D.G.R. n. 552/2018, art. 16-bis, comma 3, della L.R. 23/08/2019, n. 25)
17 – Superficie calpestabile (SCa)	
18 – Sagoma	Si rimanda al Regolamento Edilizio e art. 1.3.3 c. 5 per gli aggetti a 1,50 m
19 – Volume totale o volumetria–complessiva (V)	Non recepibile poiché in antitesi con le metodologie di calcolo del testo normativo vigente e di conseguenza incidenti sul dimensionamento del piano (come per le definizioni da 14 a 17)
20 – Piano fuori terra	Non recepibili poiché, anche se trattasi di definizioni non aventi rilevanza urbanistica, possono influire con le metodologie di calcolo del testo normativo vigente e di conseguenza incidere sul dimensionamento del piano
21 – Piano seminterrato	
22 – Piano interrato	
23 – Sottotetto	
24 – Soppalco	Definizione di carattere strettamente edilizio (si rimanda al Regolamento Edilizio)
25 – Numero dei piani (NP)	Definizioni aventi rilevanza urbanistica, non recepibili nelle N.T.A. di P.R.G. in quanto in antitesi con le metodologie di calcolo del testo normativo vigente e di conseguenza incidenti sul dimensionamento del piano introdotto con l'aggiornamento normativo in corso (art. 2, commi 1 e 4, dell'Intesa stabilita in Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Comuni in data 20/10/2016, D.G.R. n. 850/2017 , D.G.R. n. 552/2018, art. 16-bis, comma 3, della L.R. 23/08/2019, n. 25)
26 – Altezza lorda (HL)	
27 – Altezza del fronte (HF)	
28 – Altezza dell'edificio (H)	
29 – Altezza utile (HU)	
30 – Distanze (D)	
31 – Volume tecnico	
32 – Edificio	Definizioni di carattere strettamente edilizio (si rimanda al Regolamento Edilizio)
33 – Edificio Unifamiliare	
34 – Pertinenza	
35 – Balcone	
36 – Ballatoio	

37 – Loggia/Loggiato	<i>Definizioni di carattere strettamente edilizio (si rimanda al Regolamento Edilizio)</i>
38 – Pensilina	
39 – Portico/Porticato	
40 – Terrazza	
41 – Tettoia	
42 – Veranda	

Tabella di correlazione con le ulteriori definizioni riportate nel Regolamento Edilizio:

1 – Densità territoriale (DET)	<i>Non recepitibile poiché in antitesi con le metodologie di calcolo del testo normativo vigente e di conseguenza incidenti sul dimensionamento del piano</i>
2 – Densità fondiaria (DF)	
3 – Comparto	<i>Comparto di attuazione (C)</i>
4 – Subcomparto	<i>Subcomparto di attuazione (sC)</i>
5 – Lotto edificatorio	<i>Lotto</i>
6 – Capacità insediativa (CI)	<i>Non recepitibile poiché in antitesi con le metodologie di calcolo del testo normativo vigente e di conseguenza incidenti sul dimensionamento del piano</i>
7 – Carico urbanistico (CU)	<i>Carico urbanistico (CU)</i>
8 – Unità minima di intervento (UM)	<i>Unità minima di intervento (UM)</i>
9 – Superficie minima di intervento (SM)	<i>Superficie minima di intervento (SM)</i>
10 – Indice di visuale libera (VI)	<i>Indice di visuale libera (VI)</i>
11 – Limite di visuale libera	<i>Limite di visuale libera</i>
12 – Lunghezza massima dei prospetti	<i>Lunghezza massima dei prospetti</i>
13 – Allineamento	<i>Allineamento</i>
14 – Allineamento medio prevalente	<i>Allineamento medio prevalente</i>
15 – Destinazione d'uso	<i>Destinazione d'uso</i>
16 – Destinazione d'uso in atto	<i>Destinazione d'uso in atto</i>

17 – Unità immobiliare	Unità immobiliare
18 – Tipologia edilizia	Tipologia edilizia
19 – Fondo rustico	Fondo rustico
20 – Azienda agricola	Azienda agricola
21 – Unità minima aziendale	Unità minima aziendale
22 – Famiglie coltivatrici	Famiglie coltivatrici
23 – Allevamento zootecnico aziendale	Allevamento zootecnico aziendale
24 – Allevamento zootecnico industriale	Allevamento zootecnico industriale
25 – Serre	Serre
26 – Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici	Non presente

#### ART. 1.3.2 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

[1] *St = Superficie territoriale.* Per superficie territoriale, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (*I<sub>ut</sub>*); si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico con apposita perimetrazione o con identica campitura delimitata da spazi pubblici, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa.

La superficie territoriale è espressa in m<sup>2</sup> o in Ha.

[2] *S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.* È rappresentata dalla somma delle superfici destinate a strade residenziale e di accesso ai lotti, parcheggi e a spazi di sosta e distribuzione, reti e impianti per lo smaltimento e la depurazione dei reflui, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete di illuminazione pubblica, spazi di verde attrezzato non classificabile come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M 2. 4. 1968 n. 1444.

[3] *S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.* È rappresentata dalla somma delle superfici destinate ad asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie.

[4] *Sf = Superficie fondiaria.* Per superficie fondiaria, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (*I<sub>uf</sub>*), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (*St*), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (*S1*) e secondaria (*S2*) ed altre eventuali superfici per zone di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa e non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

La superficie fondiaria si esprime in m<sup>2</sup> o in Ha.

[5] *Se = Superficie edificabile*. È la superficie risultante dalla somma delle superfici utili di tutti i piani, fuori ed entro terra, ad eccezione di quelli non computabili, così come definiti al successivo art. 1.3.3. La superficie edificabile (*Se*), calcolata per i corrispondenti tipi edilizi e divisa per la superficie fondiaria (*Sf*), deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria ( $I_{uf} \leq Se/Sf$ ).

[6] *V = Volume edificabile o edificato*. È il volume calcolato moltiplicando le superfici edificabili dei singoli piani, valutate escludendo gli incrementi per maggiori altezze di interpiano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento per i vari piani e dal piano di pavimento all'intradosso del relativo solaio per l'ultimo piano, anche se ricavato nel sottotetto.

[7] *Sc = Superficie coperta*. La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

[8] *Indici urbanistici territoriali*: l'indice di utilizzazione territoriale, l'indice di fabbricabilità territoriale, il rapporto territoriale di copertura.

[9] *I<sub>ut</sub> = Indice di utilizzazione territoriale*. Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile dei fabbricati (*Se*) e la superficie territoriale (*St*).

L'indice di utilizzazione territoriale è espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o m<sup>2</sup>/Ha.

[10] *I<sub>t</sub> = Indice di fabbricabilità territoriale*. Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile dei fabbricati (*V*) e la superficie territoriale (*St*).

L'indice di fabbricabilità territoriale è espresso in mc/m<sup>2</sup> o mc/Ha.

[11] *Q = Rapporto territoriale di copertura*. Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie territoriale.

[12] *Indici urbanistici fondiari*: l'indice di utilizzazione fondiaria, l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto fondiario di copertura.

[13] *I<sub>uf</sub> = Indice di utilizzazione fondiaria*. Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile dei fabbricati (*Se*) e la superficie fondiaria (*Sf*).

L'indice di utilizzazione fondiaria è espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o m<sup>2</sup>/Ha.

[14] *I<sub>f</sub> = Indice di fabbricabilità fondiaria*. Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile dei fabbricati (*V*) e la superficie fondiaria (*Sf*).

L'indice di fabbricabilità fondiaria è espresso in mc/m<sup>2</sup> o mc/Ha.

[15] *R = Rapporto fondiario di copertura*. Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie fondiaria.

[16] [Soppresso]

[16 bis] [Soppresso]

[17] [Soppresso]

[18] [Soppresso]

[19] [Soppresso]

[20] *C<sub>i</sub> = Capacità insediativa*. Per capacità insediativa si intende la superficie edificabile, complessivamente realizzabile, all'interno di un comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto. Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso di zone produttive, in addetti insediabili.

[21]  $D$  = *Distanze tra edifici e dai confini*. Sono le distanze minime intercorrenti tra fabbricati e le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale.

[22]  $H_f$  = *Altezza delle fronti*. È l'altezza di tutti i fronti della costruzione.

[23]  $H$  = *Altezza delle costruzioni*. Ai fini della determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il rispetto della disciplina di P.R.G., si considera la media delle altezze delle singole fronti.

[24]  $P$  = *Numero di piani*. È il numero dei piani fuori terra con esclusione del piano sottotetto e del piano terra (a destinazione garage, fondaci, magazzini, pilotis, locali tecnologici, ecc.). se non contribuiscono a determinare la superficie edificabile ( $S_e$ ).

[25] [Soppresso]

[26] [Soppresso]

[27] [Soppresso]

[28] [Soppresso]

[29] [Soppresso]

[30] [Soppresso]

[31] [Soppresso]

[32]  $A_o$  = *Area occupata*. È la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, oggetti e simili). L'area occupata ( $A_o$ ) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite ed aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo ( $U_s$ ).

[33]  $S_i$  = *Superficie d'inviluppo*. È la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La superficie d'inviluppo ( $S_i$ ) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

[34]  $A_i$  = *Area insediabile*. È l'area risultante dalla superficie di inviluppo ( $S_i$ ) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di m 2.50, oppure 7.00, su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile ( $A_i$ ) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

[35]  $U_s$  = *Indice di utilizzazione del suolo*. Esprime il rapporto tra area occupata dalla costruzione ( $A_o$ ) e la superficie fondiaria di pertinenza ( $S_f$ ) o, comunque impegnata ai fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.

[36] [Soppresso]

[37] [Soppresso]

[38] [Soppresso]

### ART. 1.3.3 – CRITERI DI CALCOLO E DI VALUTAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

[1] [Soppresso]

[2] La *superficie fondiaria* coincide con la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e risulta corrispondente al lotto da asservire alla costruzione e non può essere inferiore al minimo se stabilito nella norma di zona.

[3] La *superficie edificabile* va misurata al netto delle murature esterne ed interne.

Sono esclusi dal computo della superficie edificabile:

- a) i piani pilotis, come definiti al comma [11] dell'art. 1.3.4, con altezza  $\leq$  m 2,50, ad esclusione di quelli previsti nei piani di lottizzazione approvati;
- b) porticati e gallerie coperte, come quelle dei centri commerciali, purché di uso pubblico, anche se limitatamente agli orari di apertura degli esercizi, situati lungo piazze e vie di comunicazione;
- c) i piani terra e quelli interrati, anche se parzialmente (così come definiti all'art. 1.3.4 commi [7], [8] e [9]), a condizione che:
  - l'altezza utile interna sia  $\leq$  a m 2,50;
  - siano destinati, come pertinenze, a servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, vani di apparecchiature elettriche, locali r.s.u., ecc...), a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive a servizio esclusivo delle abitazioni e delle attività (direzionali, commerciali, turistiche, ecc...), interne all'edificio;
  - per il solo piano interrato, sempre nel rispetto dei due commi precedenti, la superficie del piano può eccedere l'ingombro del sovrastante fabbricato nei limiti del 50% della Sup. coperta sovrastante, purché lo stesso abbia una distanza dai confini di almeno 150 cm

Le superfici dei locali realizzati al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, che non rispettano anche una sola delle precedenti condizioni, vanno interamente computate nella superficie edificabile con la sola eccezione dei locali di piani interrati o seminterrati di edifici esistenti che, destinati, come pertinenze, a servizi tecnologici e impianti, a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive a servizio esclusivo delle abitazioni e delle attività ubicate all'interno dell'edificio, hanno un'altezza interna superiore a m 2,50 ma comunque inferiore m 3.00. Per tali locali e per quelli al piano terra esclusi dal computo della Se, il vincolo permanente d'uso deve essere trascritto nei registri immobiliari;

- d) le comunicazioni verticali:
  - scale ed ascensori, nella loro effettiva superficie d'ingombro (rampe e pianerottoli), nel caso di comunicazioni verticali non censite in catasto come bene comune, nei limiti di 24 m<sup>2</sup> a piano per ogni unità immobiliare;
  - scale ed ascensori, nella loro effettiva superficie d'ingombro, compresi gli androni di ingresso e gli spazi di distribuzione, purché tale spazio sia ben definito da murature perimetrali e accatastato come bene comune non censibile, nei limiti di 40 m<sup>2</sup> a piano per ogni vano scala;
- e) i balconi incassati la cui profondità non superi m 1,50;
- f) i porticati al piano terra di costruzioni isolate la cui superficie non superi il 30% della superficie coperta dall'edificio (Sc);
- g) i loggiati e i balconi incassati con profondità > 150 cm, la cui superficie totale non superi il 15% della superficie coperta del piano (Sc);
- h) i locali del piano sottotetto, così come di seguito definiti:
  - h1) – locali non accessibili con le seguenti caratteristiche:

- imposta delle falde uguale a zero;
- pendenza delle falde del tetto  $\leq$  al 40%;
- sia privo di tramezzature, balconi, terrazzi, aperture, finestre, ad eccezione di lucernari d'aerazione, posti nelle falde del tetto, nella misura massima di m<sup>2</sup> 0,40 ogni 40 m<sup>2</sup> di superficie calpestabile;
- sia privo di ogni tipo di sporgenza oltre il filo perimetrale della muratura sottostante, ad eccezione delle solette delle gronde con imposta uguale a zero e la cui sporgenza sia  $\leq$  m 1,50;

h2) – locali non abitabili, ma praticabili e di uso pertinenziale, di edifici con un massimo di tre piani fuori terra, ricavati all'interno delle falde del tetto, aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima interna  $\leq$  m 3,00, misurata sotto la linea di colmo;
- altezza di imposta  $\leq$  m 1,00, misurata su almeno il 40% della muratura perimetrale;
- pendenza delle falde del tetto  $\leq$  al 40%; tale pendenza può essere aumentata fino al 45% nel caso di installazione di fonti energetiche rinnovabili, quali pannelli solari e/o fotovoltaici, purché i relativi impianti coprano l'intero fabbisogno di tutto il fabbricato;
- sia privo di ogni tipo di sporgenza oltre il filo perimetrale della muratura sottostante, ad eccezione delle solette delle gronde la cui sporgenza non può superare m 1,50; nel caso in cui detta sporgenza sia inferiore o uguale a m 0,50, al livello del solaio di calpestio del piano sottotetto sono ammesse solette non praticabili e non accessibili, la cui sporgenza non può superare m 1,50, e solo se di copertura dei balconi sottostanti,

All'interno del volume ricavato nel sottotetto con le caratteristiche di cui sopra, è consentito realizzare, terrazzi, doppi volumi con le unità sottostanti, tramezzature, finestre di ogni tipo e dimensione, impianti tecnologici.

h3) – locali non abitabili, ma praticabili per uso pertinenziale, di edifici fino ad un massimo di cinque piani fuori terra, ricavati all'interno della sagoma di un ipotetico tetto a padiglione, costruito sull'ingombro del fabbricato, con le seguenti caratteristiche:

- l'altezza massima interna  $\leq$  m 3,00, misurata sotto la linea di colmo;
- l'altezza di imposta  $\leq$  m 1,00, misurata su tutto il perimetro della muratura perimetrale;
- la pendenza delle falde del tetto non superi al 40%; tale pendenza può essere aumentata fino al 45% nel caso di installazione di fonti energetiche rinnovabili, quali pannelli solari e/o fotovoltaici, purché i relativi impianti coprano l'intero fabbisogno di tutto il fabbricato;
- sia privo di ogni tipo di sporgenza oltre il filo perimetrale della muratura sottostante, ad eccezione delle solette di gronda la cui sporgenza non può superare m 1,50; ; nel caso in cui detta sporgenza sia inferiore o uguale a m 0,50, al livello del solaio di calpestio del piano sottotetto sono ammesse solette non praticabili e non accessibili, la cui sporgenza non può superare m 1,50, e solo se di copertura dei balconi sottostanti,
- All'interno del volume ricavato nel sottotetto con le caratteristiche di cui sopra, è consentito realizzare terrazzi, doppi volumi con le unità sottostanti, tramezzature, finestre di ogni tipo e dimensione, impianti tecnologici.

I sottotetti non abitabili, realizzati secondo i criteri del presente comma e collegati alle unità sottostanti, non incidono sulla verifica dell'altezza massima, che va misurata all'intradosso del solaio di calpestio del piano sottotetto.

In tutti gli altri casi la superficie dei locali sottotetto, seppur non abitabili, si calcola per intero.

Per i fabbricati esistenti e/o di nuova costruzione, con più di cinque piani fuori terra, non è consentito realizzare alcun tipo di tetto, ad eccezione della copertura piana.

Qualora le superfici dei porticati e dei loggiati superino le quantità indicate nei capoversi f) e g) vanno computate nella Se le superfici relative alle eccedenze.

Ove le altezze nette dei vani destinati a residenza siano superiori a m 3.20, alla superficie edificabile come sopra calcolata si somma una superficie aggiuntiva pari alla differenza tra il volume del piano e quello che corrisponderebbe all'altezza lorda di m 3.20 diviso 3.20, ad eccezione di quanto previsto nella lett. h) riguardante i locali sottotetto.

Ove le altezze nette dei vani destinati ad attività commerciali, siano superiori a m 3.80, alla superficie edificabile come sopra calcolata si somma una superficie aggiuntiva pari alla differenza tra il volume del piano e quello che corrisponderebbe all'altezza lorda di m 3.80 diviso 3.20.

Nel caso di edifici da sottoporre a demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti, la superficie edificabile realizzabile nella ricostruzione è determinata dividendo il volume edificato esistente per l'altezza di m 3.20. Il volume edificato esistente deve essere determinato non conteggiando quello relativo a costruzioni posticce, superfetazioni non oggetto di condono edilizio, né quello relativo ai locali accessori (garage, soffitti, fondaci ecc. ecc.); in ogni caso i volumi edificabili ricostruiti non possono superare quelli preesistenti.

Qualsiasi costruzione situata su un terreno in pendio non può sviluppare una superficie edificabile maggiore di quella realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante.

[4] Il Carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti, ovvero indirettamente, mediante grandezze a questi correlate quali il volume o la superficie edificabile esistenti o realizzabili nell'area considerata. Le infrastrutture classificate come urbanizzazione primaria e secondaria non incidono di conseguenza sul carico urbanistico, ma sulla capacità del sistema infrastrutturale di rispondere al fabbisogno che questo esprime.

[5] Le distanze si misurano a partire dal filo del fabbricato o, nel caso di volumi aggettanti (bow-windows o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi. Ai fini delle distanze dai confini di proprietà, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile, gli aggetti dei balconi aperti, delle logge, non possono superare 1,50 m. Per aggetti superiori a 1,50 m la distanza (del filo fabbricato o dei volumi aggettanti) deve essere maggiorata della eccedenza stessa.

[6] Ai fini della misura dell'altezza delle fronti, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza tra:

- la più bassa delle due quote:
  - quota del marciapiede o del terreno sistemato circostante il fabbricato;
  - piano di calpestio del piano terra del fabbricato;
- e la più alta delle quote:
  - intradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura orizzontale o sottotetto realizzato secondo i criteri del presente articolo;
  - bordo inferiore della cornice di gronda in caso di sottotetti non praticabili, o di sottotetti non abitabili che non rispettano le caratteristiche di altezza interna, o di sottotetti abitabili con tetto la cui pendenza non superi il 40%;
  - linea posta a una quota pari a 2/3 dell'altezza del tetto nel caso di pendenze superiori al 40% ma inferiori al 100%;
  - bordo superiore del tetto in caso di pareti inclinate la cui pendenza superi il 100%.

L'altezza delle fronti poste su terreno in pendio è data dalla differenza tra:

- la più bassa delle quote:
  - linea orizzontale passante a un'altezza di m 1. 50 rispetto al punto più basso in assoluto del fronte;
  - linea orizzontale passante per il punto medio della congiungente i lati estremi del fronte;
- e la più alta delle quattro quote come sopra definite. L'altezza di ciascun fronte, come sopra computata, non deve, comunque, mai superare di m 1. 50 l'altezza massima delle costruzioni consentita dalla normativa di zona.

Nelle figure dal numero 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 sono riportate esemplificazioni grafiche del contenuto normativo del presente comma.

[7] [Soppresso]

[8] [Soppresso]

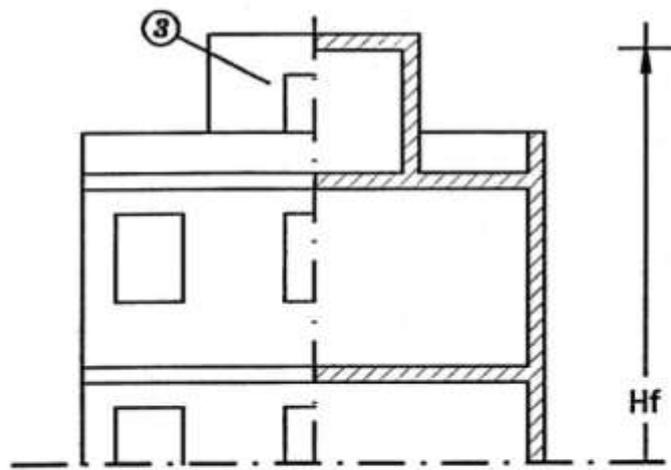
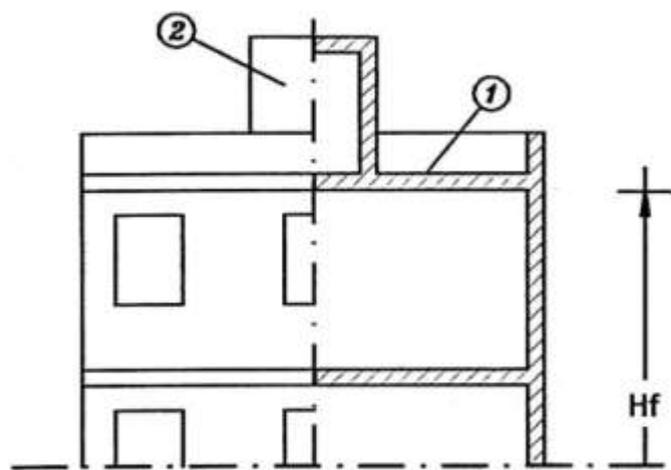
#### **ART. 1.3.4 – ULTERIORI DEFINIZIONI**

[1] *Unità di spazio*. Le porzioni di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano e delimitano come tali, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esse le proprie prescrizioni; esse si articolano in unità edilizie ed unità di spazio scoperto.

[2] *Unità edilizia, edificio, fabbricato*. È così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, caratterizzato dall'unità di volume e di prospetto e comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

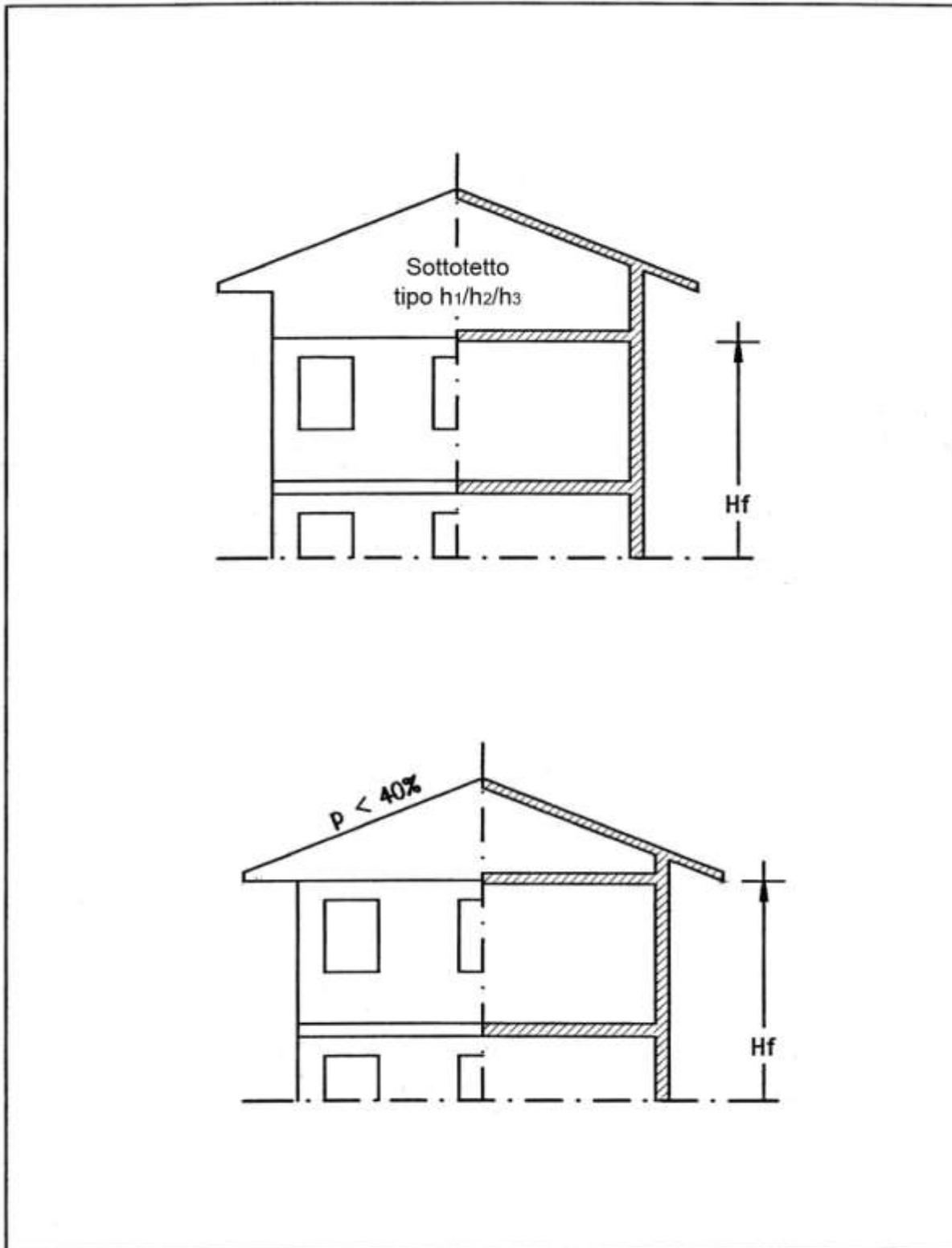
[3] *Unità immobiliare*. La minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile.

[4] *Manufatto edilizio*. Qualsiasi immobile risultante da attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili e, in particolare, al suolo, anche se a scopo transitorio.



- ① Solaio di copertura
- ② Volume tecnico di comunicazioni verticali
- ③ Piano attico

Fig. 1.1 - Quota superiore di riferimento per la valutazione dell'altezza delle fronti nell'ipotesi di copertura piana.



*Fig. 1.2 - Quota superiore di riferimento per la valutazione dell'altezza delle fronti nell'ipotesi di sottotetti di tipo  $h_1/h_2/h_3$  o di copertura inclinata con pendenza delle falde minore del 40%.*

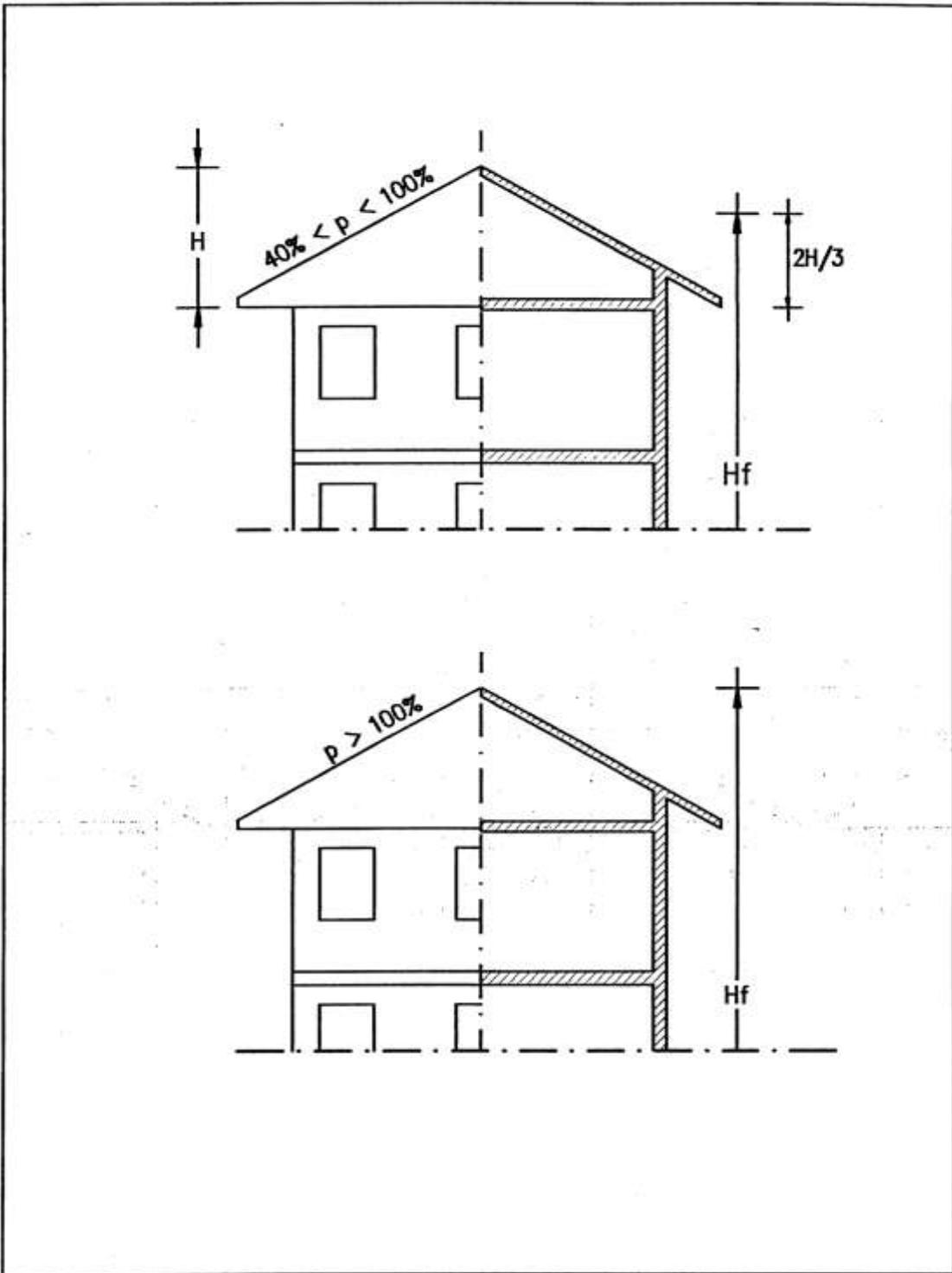
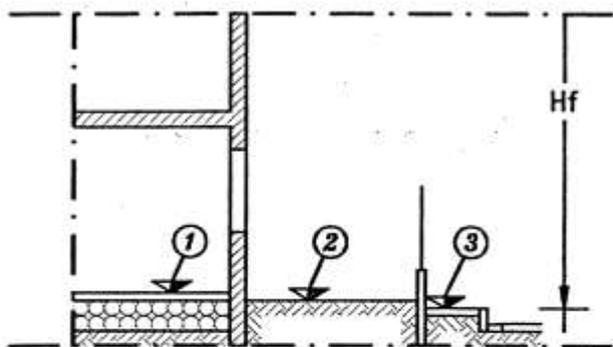
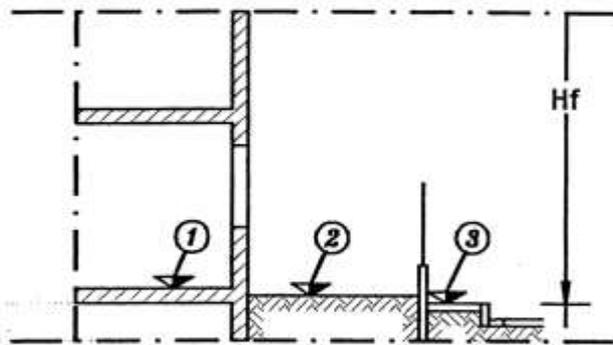


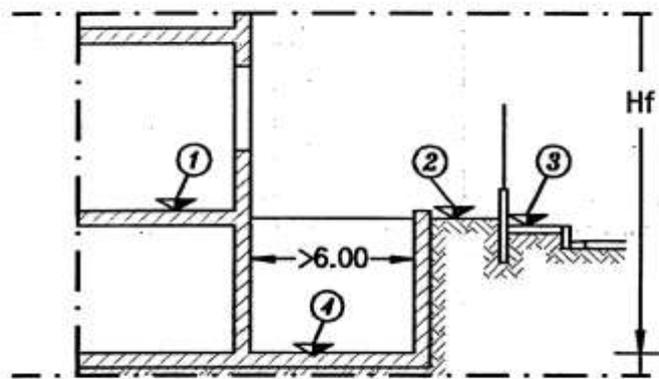
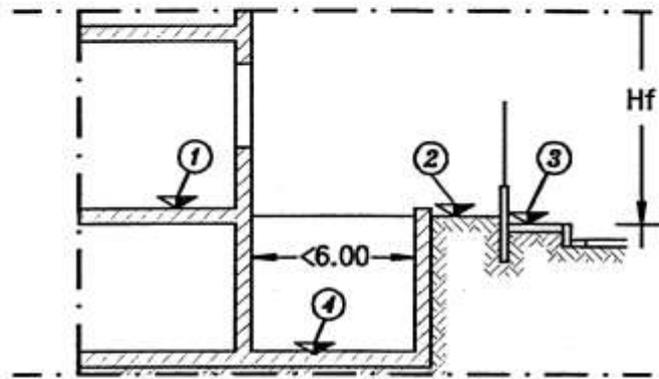
Fig. 1.3 - Quota superiore di riferimento per la valutazione dell'altezza delle fronti nell'ipotesi di copertura inclinata con pendenza delle falde maggiore del 40%.



La piu' bassa delle seguenti quote:

- ① Piano di calpestio del pianterreno del fabbricato
- ② Quota del terreno circostante il fabbricato
- ③ Quota del marciapiede

Fig. 1.4 - Quota inferiore di riferimento per la valutazione dell'altezza delle fronti nell'ipotesi di terreno pianeggiante.



La piu' bassa delle seguenti quote:

- ① Piano di calpestio del pianterreno del fabbricato
- ② Quota del terreno circostante il fabbricato
- ③ Quota del marciapiede
- ④ Quota di calpestio della trincea a cielo aperto

Fig. 1.5 - Quota inferiore di riferimento per la valutazione dell'altezza delle fronti nell'ipotesi di terreno pianeggiante ed in presenza di trincea.



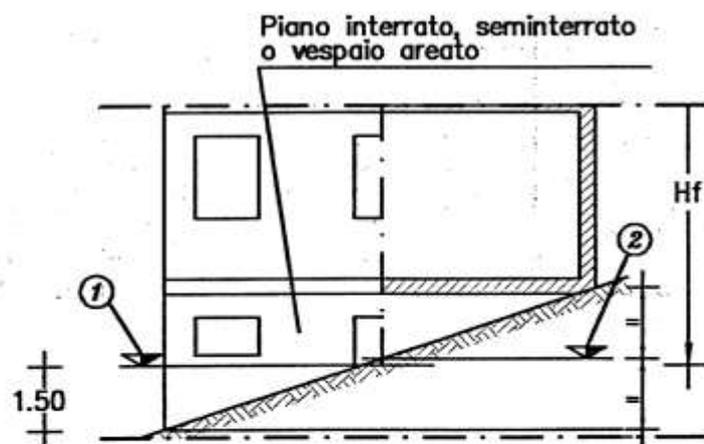
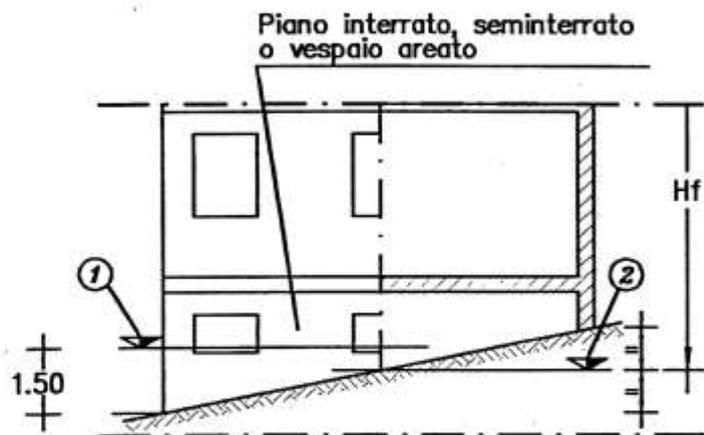
La piu' bassa tra le quote 1, 2 e 3



La piu' bassa tra le quote 1 e 2

- ① Piano di calpestio del pianterreno del fabbricato
- ② Quota del terreno circostante il fabbricato
- ③ Quota del marciapiede

Fig. 1.6 - Quota inferiore di riferimento per la valutazione dell'altezza delle fronti nell'ipotesi di terreno pianeggiante ed in presenza di rilevato.



La piu' bassa delle seguenti quote:

- ① Linea ideale orizzontale passante ad un'altezza di m 1.50 rispetto al punto piu' basso in assoluto del fronte
- ② Linea ideale orizzontale passante per il punto medio dell'inclinata congiungente i due lati estremi del fronte

Fig. 1.7 - Quota inferiore di riferimento per la valutazione dell'altezza delle fronti nell'ipotesi di terreno in pendio.

[5] [Soppresso]

[6] *Piano di un edificio*. Lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

[7] *Piano fuori terra*. Il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, o in almeno nel 50% di essi, a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, a una quota non inferiore a m 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

[8] *Piano seminterrato*. Il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, o in più del 50% di essi, a una quota inferiore a quella del terreno circostante, e il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m 0,90 rispetto alla quota del terreno circostante.

[9] *Piano interrato*. Il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, a una quota inferiore a m 0,90 rispetto alla quota del terreno circostante.

[10] *Piano terra (o primo piano fuori terra)*. Il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.

[11] *Piano pilotis*. Piano di edificio non chiuso da pareti perimetrali e realizzato con sostegni puntali per isolare l'edificio stesso da terra, con la sola eccezione delle comunicazioni verticali.

[12] *Piano rialzato (o piano terra rialzato, o primo piano fuori terra rialzato)*. Il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

[13] *Piano ammezzato (o ammezzato, o mezzanino)*. Il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il piano terra e il primo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.

[14] *Piano Sottotetto Abitabile (o sottotetto abitabile)*. L'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo e l'altezza media in tutti i locali maggiore o uguale a mt. 2,70, ad eccezione dei bagni che può essere ridotta fino a mt. 2,40. Tale piano deve essere considerato sempre come piano utile e computato nel numero dei piani.

[14bis] *Piano Sottotetto NON Abitabile (o sottotetto NON abitabile)*. L'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo e le caratteristiche così come descritte nella lett. h) dell'articolo 1.3.3 delle presenti NTA, qualora sussistano le caratteristiche tecniche di non abitabilità, ma di praticabilità. Lo stesso non è considerato, in alcun caso, nel computo del numero dei piani.

[14ter] *Piano sottostante al sottotetto (o piano sottostante)*. L'ultimo piano utile coperto da sottotetto non abitabile, ma praticabile, costituito dall'ingombro tra le murature perimetrali esterne, compresi i loggiati.

[15] *Altezza netta del piano*. La misura della distanza tra il pavimento e il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interesse risulti inferiore a m 2,00. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media.

[16] *Altezza lorda del piano*. La misura della distanza tra il pavimento del piano e l'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'intradosso del solaio di copertura, per l'ultimo piano abitabile.

[17] *Volume di piano*. È il volume calcolato moltiplicando la superficie edificabile del piano per l'altezza lorda del piano stesso.

[18] [Soppresso]

[19] *Altezza netta del locale*. La misura della distanza tra il pavimento e il soffitto di un locale, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a m 2,00. Nei casi di soffitti inclinati o curvi, l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media.

[20] [Soppresso]

[21] [Soppresso]

[22] [Soppresso]

[23] [Soppresso]

[24] [Soppresso]

[25] [Soppresso]

[26] [Soppresso]

[27] [Soppresso]

[28] [Soppresso]

[29] [Soppresso]

[30] [Soppresso]

[31] [Soppresso]

[32] [Soppresso]

[33] [Soppresso]

## CAPO 1.4 TRASFORMAZIONI URBANISTICHE, TRASFORMAZIONI EDILIZIE E TRASFORMAZIONI DELL'USO

### ART. 1.4.1 – URBANIZZAZIONE

[1] L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire a una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla al sistema urbano.

[2] Tali opere sono definite dall'art. 16 comma 7 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[3] Sono egualmente considerate opere di urbanizzazione, le opere di allacciamento della zona di intervento ai pubblici servizi.

[4] L'urbanizzazione è ammessa sulle parti di territorio che il Piano Regolatore destina a nuovi insediamenti ed esclusivamente in attuazione di strumenti urbanistici preventivi, di iniziativa pubblica o privata, così come definiti al titolo 3.

[5] Nella formazione di strumenti attuativi relativi alle zone d'espansione residenziale, qualora la ripartizione non sia già disposta dalle schede d'ambito, dovrà essere comunque assicurata la fruibilità, per ogni abitante, delle seguenti dotazioni minime inderogabili di spazi pubblici:

- a) *aree per attrezzature di interesse comune o scolastiche* (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo per pubblici servizi ed altre):  $m^2$  6,50 ad abitante;
- b) *aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade: 15,00  $m^2$ /ab;
- c) *aree per parcheggi pubblici*:  $m^2$  3,00 ad abitante (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 L. 6 agosto 1967, n. 765, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. 122/1989).

Ai fini del dimensionamento e della verifica delle quantità minime di cui al comma 5, ad ogni abitante da insediare sono attribuiti 40  $m^2$  di superficie edificabile a destinazione residenziale; alla eventuale quota di superficie edificabile a destinazione non residenziale, ad ogni 100  $m^2$  di superficie edificabile deve corrispondere la quantità minima di 80  $m^2$  di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 L. 6 agosto 1967, n. 765, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. 122/1989).

[6] Nella formazione di strumenti attuativi di ambiti destinati a nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionali e turistici, a 100  $m^2$  di superficie edificabile deve corrispondere la quantità minima di 80  $m^2$  di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 L. 6 agosto 1967, n. 765, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. 122/1989).

[7] Nella formazione di strumenti attuativi di ambiti destinati a nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici (attrezzature e impianti pubblici a servizio dell'insediamento nonché le aree destinate a verde pubblico ed a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie) non deve essere inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva destinata agli insediamenti stessi.

[8] Le aree destinate a parcheggio, verde ed attrezzature pubbliche sono generalmente localizzate nella planimetria di P.R.G. Altre aree per parcheggio, verde ed attrezzature pubbliche a servizio di singole

porzioni dell'abitato dovranno essere reperite nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni, gli indici e le percentuali relative alle varie zone e sottozone.

#### **ART. 1.4.2 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

[1] Sono definite come tali le trasformazioni indicate all'articolo 3, comma 1, lett. f) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[2] La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente mediante Piano particolareggiato o Piano di recupero.

[3] Nella formazione di strumenti attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica di isolati o zone disciplinati da schede d'ambito deve essere assicurata la dotazione di spazi pubblici prevista nella rispettiva scheda.

#### **ART. 1.4.3 – CLASSIFICAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE**

[1] Il Piano Regolatore definisce le trasformazioni edilizie ammesse per ogni zona del territorio comunale. In ciascuna zona sono consentite esclusivamente le trasformazioni per essa individualmente ammesse dal Piano Regolatore generale, in difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile alla totalità delle trasformazioni edilizie.

[2] Le trasformazioni edilizie previste sono quelle indicate all'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[3] Ogni intervento di trasformazione fisica è da classificarsi come una delle trasformazioni sopra elencate. Ai fini di tale classificazione possono essere considerate le trasformazioni attuate sull'immobile nel precedente triennio.

#### **ART. 1.4.4 – MANUTENZIONE ORDINARIA**

[1] Sono definite come tali le trasformazioni indicate all'articolo 3, comma 1, lett. a) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[2] Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/2004.

[3] Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi di manutenzione straordinaria.

#### **ART. 1.4.5 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

[1] Sono definite come tali le trasformazioni indicate all'articolo 3, comma 1, lett. b) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[2] Ove il complesso di opere da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi come restauro e risanamento conservativo, ovvero ristrutturazione edilizia. È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica:

- della forma e della posizione delle aperture esterne;

- della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;
- del tipo e della pendenza delle coperture.

[3] L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

[4] Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio ad eccezione degli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/2004.

#### **ART. 1.4.6 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

[1] Sono definite come tali le trasformazioni indicate all'articolo 3, comma 1, lett. c) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[2] I rifacimenti e le sostituzioni di elementi, o di loro parti, sono limitate a quegli elementi, od a quelle loro parti, il cui deterioramento comporti necessità di rifacimento o di sostituzione, di norma riproducendone le caratteristiche formali, con l'utilizzazione dei medesimi materiali e delle medesime tecnologie preesistenti.

[3] Gli inserimenti di impianti devono comportare la compromissione minima indispensabile delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.

[4] Il restauro e *risanamento* conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente ad eccezione degli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione.

#### **ART. 1.4.7 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

[1] Sono definite come tali le trasformazioni indicate all'articolo 3, comma 1, lett. d) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[2] La ristrutturazione edilizia è suddivisa in:

1. interventi di demolizione e successiva ricostruzione, ovvero che comportano il rifacimento di più del 50% delle strutture verticali perimetrali dell'edificio;
2. interventi che non comportano il rifacimento di più del 50% delle strutture verticali perimetrali dell'edificio.

[3] Sono comunque ammessi aumenti della superficie *complessiva interna* al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa e purché compatibile con gli indici di zona.

[4] [Soppresso]

[5] Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi previsti dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali.

#### **ART. 1.4.8 – DEMOLIZIONE**

[1] Per intervento di demolizione si intende lo smantellamento e rimozione fisica di un fabbricato finalizzati sia alla ricostruzione secondo gli indici ed i parametri dagli strumenti urbanistici comunali, che alla

disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

#### **ART. 1.4.9 – NUOVA COSTRUZIONE**

[1] Sono definite come tali le trasformazioni indicate all'articolo 3, comma 1, lett. e) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[2] Sono altresì da considerare tali:

- gli interventi per la realizzazione di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, qualora destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo;
- l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni non rimosse allo scadere dell'esigenza temporanea e, comunque, oltre il termine di novanta giorni;
- recinzioni su aree libere, con esclusione di quelle realizzate in paletti a secco e rete metallica.

#### **ART. 1.4.10 – INTERVENTI PER OPERE MINORI**

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

[2] Rientrano in essi:

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole di diversa natura;
- aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici così come definite nel Regolamento Edilizio Comunale;
- scale metalliche realizzate ai soli fini di messa a norma antincendio e cabine elettriche;
- vani contatori e/o tecnici, realizzati in materiale plastico e/o metallico e di altezza massima pari o inferiore a 1,5 m;

[3] I manufatti sopra indicati possono avere una distanza (D) non inferiore a quella prevista dal codice civile da manufatti di altra proprietà e comunque mai inferiore a m 1,50 dal confine e una distanza (D) non inferiore a m 5 da strade pubbliche.

[4] La realizzazione di opere minori di cui al precedente comma, su aree private o in concessione, è limitata al 20% di superficie edificabile (Se) dell'edificio principale e sono realizzabili su tutti gli edifici e nelle loro aree di pertinenza fatta eccezione per quelli ricadenti in zona A10 del presente P.R.G.

[5] La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo non è soggetta al rilascio di titolo edilizio, fatte salve le autorizzazioni di cui al D. Lgs 42/2004 nel testo vigente nonché del Nuovo Codice della Strada.

#### **ART. 1.4.11 – MODIFICAZIONI DELLA DESTINAZIONE**

[1] La modificazione della destinazione d'uso di un qualsiasi immobile o di una superficie inedificata, anche non connessa a trasformazioni fisiche e/o con carattere di temporaneità, deve essere conforme alla disciplina urbanistica vigente; è inoltre subordinata alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte per la tutela del patrimonio storico, architettonico ed ambientale.

[2] In particolare, la modifica della destinazione d'uso parziale o totale che implichi variazione degli standard previsti agli art. 1. 4. 1 e 1. 4. 2 delle presenti N.T.A.:

- a) è sempre ammessa laddove le norme di zona indicano la destinazione come ammissibile senza limitazioni percentuali ovvero di tipologia edilizia e/o di ubicazione piano – altimetrica;
- b) è ammessa purché rientrante nelle limitazioni in ordine alla percentuale specificata di superficie edificabile (Se) ovvero alla tipologia edilizia e/o alla ubicazione piano – altimetrica se le norme di zona specificano una o più di tali limitazioni. È possibile superare la limitazione conseguente alla percentuale di superficie edificabile (Se) ammessa per destinazioni d'uso di tipo non residenziali purché siano previste adeguate strutture integrative dello standard espresso della maggiore percentuale.

[3] [Soppresso]

#### **ART.1.4.11 – LIMITI DI DENSITÀ EDILIZIA**

[1] Le trasformazioni edilizie, eccedenti quelle previste al comma 3 dell'ART. 1.1.3 – ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI ALLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE, da attuare su edifici aventi volumetrie superiori a quelle derivanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria di  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ed legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970 ovvero sanati ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, possono essere assentite, ai sensi dell'art. 17 della legge 765/1967, previo intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. ART. 1.4.2 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA attuato a mezzo di Piano di recupero. L'ambito della zona e gli immobili da sottoporre a Piano recupero, ai sensi del 3° comma dell'art. 27 della citata legge 457/1978, sono individuati con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

[2] Nella demolizione e ricostruzione di singoli edifici legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970 ovvero sanati ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni ed aventi volumetrie superiori a quelle derivanti sia dell'applicazione degli indici di zona che dell'indice di fabbricabilità fondiaria di  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , non è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria maggiore di  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ; è ammesso un volume superiore a quello corrispondente al predetto limite quando esso non eccede il 70% di quello preesistente. Nel caso di ristrutturazione edilizia attuata con demolizione e ricostruzione è possibile la conservazione delle volumetrie esistenti solo se il manufatto realizzato rispetta sagoma ed area di sedime del fabbricato preesistente.

## CAPO 1.5. DISCIPLINA DELL'USO

### ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE

[1] Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione, le destinazioni d'uso, considerate e definite nei termini che seguono, sono raggruppate, come appresso, in categorie funzionali (indicate da una lettera) e sottocategorie funzionali (indicate da un numero), caratterizzate da diverso grado di omogeneità urbanistica:

#### A) *residenziale:*

- A01) abitazioni singole e plurifamiliari, comprendenti alloggi e relativi servizi di pertinenza quali cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, autorimesse e simili;
- A02) abitazioni collettive, volte a dare alloggio e a consentire lo svolgimento di peculiari attività a comunità o gruppi, con spazi comuni di soggiorno e ritrovo e relativi servizi, comprendenti: conventi; collegi; convitti; studentati; case di riposo per anziani; ricoveri e simili;
- A03) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati e simili, con dimensioni unitarie inferiori a 400 m<sup>2</sup>;

#### A-BIS) *turistico-ricettiva:*

- A-BIS01) attività ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, includenti le parti adibite sia ad uso riservato, sia ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili) tra le quali alberghi, pensioni e locande, motel, villaggi-albergo e simili;
- A-BIS02) attività ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, con o senza spazi di uso comune quali turistiche extralberghiere, di cui alla L.R. 28 aprile 1995, n. 75;
- A-BIS03) strutture ricettive all'aria aperta di cui alla L.R. 23 ottobre 2003, n. 16 quali campeggi, villaggi e centri vacanze, aree attrezzate per la sosta di camper e simili;

#### B) *produttiva e direzionale:*

- B01) Impianti artigianali e industriali, intesi come spazi funzionali allo svolgimento di attività artigianali e industriali per la produzione di beni, in senso stretto e con connesse attività di organizzazione e gestione, come magazzinaggio, amministrazione, marketing, pubblicità e simili, nonché di servizio per gli addetti;
- B02) Attività artigianali di servizio, come falegname, idraulico, fabbro, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto e simili;
- B03) Depositi e magazzini non di vendita, compresi i centri di interscambio di mezzi e merci, intesi come centri logistici dotati di servizi e infrastrutture atte ad accentrare i flussi fisici delle merci e a ridistribuirli nel territorio;
- B04) Ricovero, manutenzione, riparazione, rimessaggio e noleggio natanti, camper e roulotte e simili.

- B05) Commercio all'ingrosso, intendendo le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, compresi i relativi magazzini e depositi e i servizi per l'attività e gli addetti. Esso comprende esercizi singoli o integrati in centri gestiti con criteri unitari;
- B06) Uffici privati e pubblici di ogni tipo e dimensione con esclusione di attività di diretta erogazione di servizi al grande pubblico e simili;

C) *commerciale:*

- C01) Commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato, commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 400 di superficie di vendita (così come definita dalle leggi in materia), pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività artigianali di servizio non moleste (come parrucchieri, barbieri, lavanderie, sartorie, panifici e simili);
- C02) commercio al dettaglio nelle medie e grandi strutture di vendita oltre 400 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (così come definita dalle leggi in materia);
- C03) attività amministrative di servizio, quali agenzie di banche, istituti di credito e assicurazioni; agenzie turistiche e di viaggio; agenzie di pratiche, scuole guida e simili;
- C04) Servizi pubblici e privati di ogni tipo, livello e dimensione con diretta erogazione di servizi al pubblico, di carattere: scolastico, culturale, sanitario, sportivo, annonario, religioso (comprese le Chiese parrocchiali e relativi servizi), cimiteriale, trasportuale, espositivo, congressuale, tecnologico, per lo spettacolo, il tempo libero, la ricreazione, la balneazione e simili;
- C05) impianti sportivi, giardini e parchi gioco all'aperto aperti al pubblico;
- C06) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione aperti al pubblico;
- C07) commercio ambulante, esercitato su spazi pubblici o privati anche mediante manufatti non fissati permanentemente al suolo;
- C08) stazioni di servizio e distribuzione di carburanti (con locali di ristoro, vendita di prodotti per automobilisti, locali di servizio per il custode, per la riparazione di autoveicoli e gomme, impianti di autolavaggio e simili);

D) *rurale:*

- D01) utilizzo ai fini agricoli di terreni coltivati o incolti, orti, giardini e simili;
- D02) bacini idrici per irrigazione, pesca sportiva e ittiocoltura e simili;
- D03) attività e spazi connessi con l'agricoltura e i suoli agricoli, comprendenti abitazioni rurali e relative pertinenze, manufatti connessi alla conduzione del fondo, come attrezzature e infrastrutture inerenti l'attività agricola esercitata sul fondo di pertinenza e ordinate alla sua produttività quali stalle, fienili, erbai, serre, ricoveri per attrezzi e macchine agricole, cantine, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici in funzione della conduzione del fondo, impianti tecnologici e simili;
- D04) impianti produttivi destinati a iniziative collegate con l'agricoltura, come allevamenti zootecnici aziendali; impianti per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione ed eventuale commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre intensive, impianti tecnici e tecno-logici al servizio del territorio agricolo e relative strutture aziendali, infrastrutture di difesa del suolo e simili.

[2] Per le destinazioni d'uso non considerate, o non espressamente considerate, nel precedente comma, si procede per analogia, assimilando la destinazione d'uso per cui è questione a quella, espressamente

considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

[3] Le destinazioni d'uso consentite o non consentite nelle varie zone di P.R.G. sono indicate negli articoli del Titolo 2 – Disciplina delle trasformazioni del territorio, in caso di modificazione d'uso eseguito con o senza l'esecuzione di opere edilizie non è consentito mantenere la destinazione in atto se in contrasto con quelle previste nella zona ove ricade l'unità immobiliare oggetto d'intervento.

[4] Gli strumenti attuativi possono prevedere ulteriori specificazioni di destinazioni d'uso nell'ambito delle sottocategorie ammesse nel P.R.G., senza che ciò costituisca variante di quest'ultimo.

[5] L'individuazione di una categoria funzionale che ammette una pluralità di destinazioni d'uso specifiche comporta l'attivazione di tali plurime destinazioni, se non diversamente precisato in sede di strumento urbanistico (generale o attuativo) o permesso di costruire.

[6] Le unità immobiliari facenti parte di strutture turistiche o ricettive iscritte in catasto con la categoria A sono classificate nella relativa categoria funzionale A di cui al predetto comma 1 salvo la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da cui risulti:

- la destinazione turistica dell'intero complesso immobiliare e delle sue pertinenze;
- il vincolo alla gestione unitaria e strumentale delle unità immobiliari costituenti il complesso edificato;
- il vincolo a conservare la destinazione come risultante dal titolo edilizio fino ad eventuale modifica dello stesso<sup>1</sup>.

[7] Le unità immobiliari poste al piano terra di edifici ricadenti lungo le strade appositamente indicate nell'allegato grafico N2, nel caso di ristrutturazioni edilizie con cambio di destinazione d'uso, modifica della destinazione senza l'esecuzione di opere o di nuova costruzione è prescritto che la destinazione d'uso post intervento sia diversa da quella residenziale di cui al lett. A) del precedente comma 1, limitatamente ad un'estensione di superficie lorda (SL) non inferiore al 35% di quella totale derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria (IF) e comprendente comunque l'intero piano terra.

[8] La limitazione d'uso di cui al precedente comma si applica anche alle nuove costruzioni<sup>2</sup>.

[9] Per le destinazioni d'uso indicate negli allegati alle presenti norme non considerate, o non espressamente considerate, nel presente articolo, si procede per analogia, assimilando la destinazione d'uso per cui è questione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione<sup>3</sup>.

#### **ART. 1.5.2. – DISCIPLINA DELL'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

[1] Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso, da individuare esclusivamente nella classificazione di cui ai seguenti comma.

[2] L'attribuzione a una unità immobiliare di una destinazione d'uso:

---

<sup>1</sup> Comma aggiunta a seguito di interpretazione autentica del Consiglio Comunale giusta deliberazione n. 71 del 29/12/2017.

<sup>2</sup> L'inserimento del nuovo comma permette una corretta lettura dell'allegato grafico N2 introdotto dalla variante.

<sup>3</sup> L'inserimento del presente comma evita la riscrittura degli allegati.

- a) è sempre ammessa laddove le norme di zona indicano la destinazione come ammissibile senza limitazioni percentuali ovvero di tipologia edilizia e/o di ubicazione planoaltimetrica;
- b) è ammessa purché rientrante nelle limitazioni in ordine alla percentuale specificata di superficie edificabile (Se) ovvero alla tipologia edilizia e/o alla ubicazione plano-altimetrica se le norme di zona specificano una o più di tali limitazioni. È possibile superare la limitazione conseguente alla percentuale di destinazione ammessa per categorie funzionali di tipo non residenziali nei seguenti casi:
- quando siano previste adeguate strutture integrative dello standard espresso dalla maggiore percentuale;
  - quando si tratta di una destinazione d'uso in atto rientrante tra quelle previste dalle norme di zona.

[3] L'attribuzione della destinazione d'uso alle unità immobiliari e/o unità funzionali di fabbricati rurali avviene esclusivamente mediante permesso di costruire.

[4] Per l'accertamento della destinazione d'uso in atto delle unità immobiliari si applicano le disposizioni di cui al comma 30 dell'articolo 1.3.2.

[5] Per le unità immobiliari urbane le destinazioni devono essere individuate fra una delle sottocategorie indicate al precedente comma 1.

[6] Nelle zone residenziali sono, comunque, tassativamente escluse tutte le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti e/o esalazioni nocive e/o odori sgradevoli.

[7] Per i fabbricati rurali le destinazioni edilizie devono essere riferite a unità funzionali di immobili; tali destinazioni devono essere individuate tra quelle di cui alla categoria funzionale D) del comma 1 dell'articolo 1.5.1.

#### **ART. 1.5.3 – DISCIPLINA DELL'USO DELLE SUPERFICI INEDIFICATE**

[1] Ad ogni superficie ineditata è attribuita una sola destinazione d'uso in corrispondenza alla specifica funzione assoluta e, di norma, ad appropriate suddivisioni catastali.

[2] Per l'accertamento della destinazione d'uso in atto delle superfici inedificate si applicano le disposizioni di cui al comma 30 dell'articolo 1.3.2.

[3] Sia in presenza che in assenza di opere che integrano l'attività di trasformazione, l'attribuzione di una qualsiasi categoria funzionale diversa da quella D01) del comma 1 dell'articolo 1.5.1 e la modifica della destinazione d'uso in atto devono essere assentite con rilascio di Permesso di Costruire.

[4] Sono destinazioni d'uso di superfici inedificate, in particolare, quelle di cui alla categoria funzionale D01) del comma 1 dell'articolo 1.5.1.

#### **ART. 1.5.4 – DESTINAZIONE D'USO DI SPAZI PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO COLLETTIVO**

[1] Al fine del rispetto delle vigenti disposizioni in merito alle dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o d'uso collettivo si intendono per:

- P1. aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- P2. aree per attrezzature di interesse comune le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: case di riposo per anziani pubbliche; ricoveri pubblici; caserme; mercati all'ingrosso pubblici; mercati pubblici; uffici aperti al pubblico, pubblici; sedi espositive pubbliche; biblioteche pubbliche; strutture associative di quartiere; strutture religiose; strutture sanitarie pubbliche; attrezzature

tecnologiche, pubbliche;

- P3. aree per spazi pubblici attrezzati a parco per e per il gioco e lo sport le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: giardini aperti al pubblico, pubblici; parchi pubblici; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva; impianti per lo spettacolo sportivo;
- P4. aree di parcheggi pubblici le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: spazi di sosta; parcheggi attrezzati scoperti pubblici; autorimesse pubbliche.

[2] Ai fini del calcolo delle dotazioni di spazi per servizi pubblici e d'uso collettivo ed in relazione agli art. 4 e 5 del DM 1444 /1968 si intendono per:

- a) insediamenti residenziali le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso di cui alla categoria funzionale A) del comma 1 dell'articolo 1.5.1;
- b) insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso quelle di cui alle sottocategorie funzionali comprese tra B01) e B05) del comma 1 dell'articolo 1.5.1;
- c) insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso di cui alla categoria funzionale A-BIS01), A-BIS02), C) e sottocategoria B06) del comma 1 dell'articolo 1.5.1.

## CAPO 1.6. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

### ART. 1.6.1 – GENERALITÀ

[1] Tutti gli immobili urbani, ad eccezione di quelli della zona A da sottoporre a restauro e risanamento conservativo, devono corrispondere ai requisiti prestazionali urbanistici stabiliti dal presente Capo.

[2] La conformità a tali requisiti deve essere assicurata integralmente quando siano attuate trasformazioni urbanistiche, trasformazioni dell'uso nonché trasformazioni edilizie consistenti, nuova costruzione.

[3] Nel caso di trasformazioni relative al patrimonio edilizio esistente ovvero attuate in particolari contesti territoriali, le norme di zona possono differenziare i suddetti requisiti prestazionali.

[4] I requisiti possono inoltre essere integrati e specificati nell'ambito di strumenti di pianificazione intermedia.

### ART. 1.6.2 – SPAZI PER LA SOSTA E IL RICOVERO DI VEICOLI

[1] Ogni immobile urbano di nuova costruzione deve disporre di una dotazione di spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore a 30 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie edificabile (Se) (corrispondenti a 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione) secondo quanto disposto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 così come sostituito dal comma 2 dell'art. 2 della L. 122/1989.

[2] Gli spazi per il parcheggio di autovetture debbono essere collocati all'interno dell'immobile servito o sulla sua area di pertinenza e, in accordo col comma 5 dell'art. 26 della L. 47/1985, costituiscono pertinenze della costruzione ai sensi e per gli effetti degli art. 817, 818 e 819 del codice civile.

[3] I parcheggi facenti parte della dotazione obbligatoria non possono essere alienati separatamente dall'immobile servito e su di essi non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.

[4] Ogni abitazione realizzata in immobili di nuova costruzione deve disporre come pertinenza di almeno un locale destinato ad autorimessa o di un posto auto in autorimessa comune o in spazio aperto nelle aree di pertinenza, idoneo al ricovero di una autovettura. In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura di 18,00 m<sup>2</sup> per ogni unità immobiliare.

[5] È vietato fare il cambio di destinazione d'uso di locali destinati ad autorimessa senza il recupero e/o la costruzione di altro locale o spazio aperto con la stessa destinazione nell'area di pertinenza del fabbricato.

[6] Le rimesse per autovetture debbono avere i seguenti requisiti minimi:

- lunghezza m 5; larghezza m 2,50; altezza m 2,10, per stalli adiacenti in rimesse comuni o all'aperto;
- lunghezza m 5, larghezza m 2,80, altezza m 2,10 per stalli in box singoli.

### ART. 1.6.3 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI

[1] L'altezza degli edifici è disciplinata dalle norme di zona.

[2] Gli strumenti urbanistici di attuazione possono stabilire limiti diversi senza però superare l'altezza massima stabilita dalle norme di zona.

#### **ART. 1.6.4 – DISTACCHI TRA EDIFICI**

[1] Fatte salve le specifiche prescrizioni di zona e le prescrizioni di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche, tra pareti di edifici antistanti vanno rispettati distacchi come prescritti ai commi che seguono.

[2] In tutte le zone del territorio, con esclusione delle zone A, la distanza minima tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione e pareti di edifici antistanti deve essere pari a un minimo di m 10, nel rispetto dell'art. 9 del D.M 1444/1968. Per le zone di espansione è prescritta altresì una distanza pari almeno all'altezza del fabbricato più alto tra i due che si fronteggiano; la prescrizione aggiuntiva si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

[3] [Soppresso]

[4] Nella sopraelevazione di edifici legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970 e limitatamente alla parte sopraelevata, il distacco minimo tra pareti antistanti deve essere pari ad un minimo di m 10, nel rispetto dell'art. 9 del D.M 1444/1968. Tale norma si applica anche quando le pareti non sono finestrate. Sono fatte salve le eventuali disposizioni più favorevoli ai sensi della legislazione sovraordinata in materia di interventi sugli edifici esistenti e sulla rigenerazione urbana.

[5] Nelle zone di espansione la distanza minima tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o gruppi di edifici) – deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, comprendente oltre la sede carrabile i marciapiedi e le eventuali piste ciclabili, maggiorata di:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiori a m 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dal fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

[6] Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi tra edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.

[7] Le pertinenze dei fabbricati principali, esistenti prima dell'adozione del vigente P.R.G., quali autorimesse, fondaci, ecc., legittimamente realizzate, non sono considerate ai fini della valutazione dei distacchi tra edifici, a condizione che abbiano altezza  $\leq$  m 3.

[8] I piani totalmente interrati non sono considerati ai fini della valutazione dei distacchi tra edifici.

#### **ART. 1.6.5 – DISTANZE MINIME DA LIMITI DI PROPRIETÀ E DI ZONA E DALLA VIABILITÀ**

[1] Fermo restando le distanze tra fabbricati così come indicate al precedente art. 1.6.4 e le specifiche prescrizioni delle norme di zona e degli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche tra volumi edilizi e i limiti di proprietà e di zona vanno rispettati distacchi come prescritti ai commi che seguono.

[2] Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, sia che abbia pareti finestrate oppure no, rispetto al confine del lotto libero da costruzioni deve essere pari ad un mezzo dell'altezza del fronte prospettante il lotto stesso, fermo restando un distacco minimo assoluto di m 5. Tale distacco può essere ridotto solo nel caso che sia intercorso, con il proprietario confinante, un preciso accordo formalizzato con atto pubblico (registrato e trascritto) valevole per sé, eredi e aventi causa, con il quale si garantisce il rispetto di una distanza non inferiore a m 10 e nel rispetto dell'art. 9 del D.M 1444/1968 (per i livelli di edificio eccedenti i m 10 di altezza, il distacco può essere garantito mediante arretramento progressivo).

[3] Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione rispetto al confine dal lotto edificato su cui insiste un fabbricato deve essere pari ad almeno m 5 e fermo restando una distanza minima tra edifici come specificato all'art. 1.6.4. e nel rispetto dell'art. 9 del D.M 1444/1968.

[4] I volumi edilizi in sopraelevazione di edifici, legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970, possono essere realizzati sull'ingombro planimetrico dell'edificio esistente, con esclusione delle superfetazioni e delle costruzioni posticce, fermo restando le distanze tra fabbricati così come previste al comma 4 dell'art. 1.6.4. I volumi edilizi di sopraelevazione di edifici realizzati posteriormente al 30 luglio 1970 devono essere realizzati nel rispetto della disciplina sulle distanze relativa agli immobili di nuova costruzione. Sono fatte salve le eventuali disposizioni più favorevoli ai sensi della legislazione sovraordinata in materia di interventi sugli edifici esistenti e sulla rigenerazione urbana.

[5] L'accorpamento tra due o più edifici di nuova costruzione, da realizzare su lotti confinanti, è in ogni caso possibile, previo accordo tra le parti, formalizzato con atto pubblico (registrato e trascritto) valevole per sé, eredi e aventi causa.

[6] L'accorpamento di un edificio di nuova costruzione ad un edificio esistente posizionato sul confine o a distanza inferiore al minimo stabilito dal Codice Civile è possibile nel rispetto dei disposti degli art. 874 e seguenti del Codice Civile e nel rispetto delle norme sismiche. In tutti i casi è consentita la fabbricazione fino all'altezza della costruzione esistente adiacente, senza necessità di autorizzazione del confinante. L'eventuale prosecuzione in sopraelevazione può avvenire solo con accordo registrato e trascritto valevole tra le parti, eredi ed aventi causa.

[7] Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione sia che abbia pareti finestrate oppure no, dai limiti di zona deve essere pari ad minimo assoluto di m 5. Tale distacco può essere ridotto a m 3 nell'ipotesi di confini urbanistici relativi ad aree destinate a verde e giardini pubblici ed a zona agricola, ed a m 1,5 nell'ipotesi di confini urbanistici relativi ad aree destinate a spazi di sosta e parcheggio pubblici.

[8] La distanza minima dei fabbricati da strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o gruppi di edifici) deve essere pari a:

- m 5, per strade di larghezza inferiori a m 7;
- m 7,50, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10, per strade di larghezza superiore a m 15.

Nelle zone di P.R.G. in cui l'edificazione è consentita tramite intervento diretto ed a condizione che l'edificazione sul fronte strada abbia raggiunto una quota pari ad almeno il 50% dell'intera edificazione prevista del Piano lungo lo stesso fronte strada, il fronte dal fabbricato prospiciente la sede stradale stradale può essere ubicato sull'allineamento medio prevalente degli edifici esistenti sul fronte strada compreso tra due intersezioni di strade pubbliche.

[9] All'interno del centro abitato, la distanza minima dal limite della carreggiata ovvero da spazi di sosta, da rispettare nella costruzione ovvero ricostruzione delle recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, non può essere inferiore a m 1,50. All'esterno del centro abitato valgono le disposizioni del comma 2-quarter dell'art. 26 del DPR 495/1992, così come integrato dal DPR 147/1993.

[10] All'interno di aree oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze dai limiti come sopra definiti inferiori rispetto a quelle indicate nei precedenti commi, fatta eccezione per i limiti di zona e per i limiti proprietà ricadenti sul perimetro dell'area sottoposta a pianificazione.

[11] I piani totalmente interrati possono essere realizzati fino al confine, con muro in aderenza, comunque nel rispetto di quanto previsto all'art. 1.6.7.

## ART. 1.6.6 – DISTANZA TRA I FABBRICATI E VISUALE LIBERA

[1] Fatte salve le specifiche prescrizioni di zona, tra pareti di edifici antistanti, tra volumi edilizi e limiti di proprietà e di zona, tra edifici realizzati in attuazione di strumenti esecutivi di pianificazione urbanistica con previsioni planovolumetriche, siano essi di iniziativa pubblica (PP, PEEP, PdR, PIP) che privata (PdL e PdR), vanno rispettati distacchi come prescritti nei commi che seguono.

[2] Nella redazione di strumenti attuativi per la urbanizzazione (art. 1.4.1) di porzioni di territorio, le diverse distanze devono essere stabilite rispettando il criterio della visuale libera ed in particolare:

- 1) l'indice di visuale libera (VI) non deve essere minore di 0,5 e la distanza minima rispetto al limite di visuale libera non deve in ogni caso essere inferiore a m 5;
- 2) il distacco minimo fra due fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio deve essere pari alla somma delle altezze delle fronti dei fabbricati prospicienti moltiplicata per *l'indice di visuale libera* con un minimo assoluto di 10 m;
- 3) nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90°, le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di categoria S;
- 4) il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale;
- 5) il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza;
- 6) sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati; in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera;

I volumi aggettanti (bow – windows, balconi chiusi lateralmente o grigliati aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, timpani di sottotetti abitabili) non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno m 5 assoluti o in media, in caso di pareti inclinate; per i balconi aperti, invece tale distanza deve essere non minore di m 3,50. I bow-windows e i sottotetti abitabili sono soggetti al criterio della visuale libera. L'aggetto dei balconi aperti su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera della parete o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare il 1/4 della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

[3] Nella redazione di strumenti attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 1.4.2) di aree edificate, le distanze minime tra i fabbricati verranno stabilite nel rispetto di eventuali prescrizioni particolari previste delle norme di zona e/o dalle schede d'ambito e, in mancanza di queste, nel rispetto del criterio della visuale libera.

[4] Le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 si applicano esclusivamente alle trasformazioni edilizie subordinate alla redazione di strumenti attuativi ai sensi degli art. 1.4.1 e 1.4.2 delle presenti NTA. Per le zone disciplinate da intervento edilizio diretto valgono le prescrizioni generali di cui agli art. 1.6.4 e 1.6.5.

#### **ART. 1.6.7 – PERMEABILITÀ DEI SUOLI**

[1] I lotti di pertinenza di unità e complessi edilizi devono essere sistemati in modo che l'indice di permeabilità (IPF) sia almeno pari al 30%, oltre che nei casi di cui all'articolo 1.1.3, anche allorquando si provveda alla sistemazione anche parziale dell'area esterna al fabbricato.

[2] Fermo restando quanto imposto nel precedente paragrafo, nelle zone ricadenti negli ambiti che il PTP classifica come "di protezione idrogeologica-vulnerabilità intrinseca" valgono altresì le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi di nuova costruzione l'indice di permeabilità (IPF) sia almeno pari al 70%;
- per gli interventi relativi a fabbricati esistenti, eccedenti la manutenzione straordinaria, l'indice di permeabilità (IPF) sia almeno pari al 50%.

#### **ART. 1.6.8 – VISUALI PANORAMICHE**

[1] La posa di alberature di alto fusto, fermo rimanendo il numero di piante eventualmente prescritto, soprattutto nel territorio collinare, deve rispettare con i panoramici di congrua larghezza indicati nelle planimetrie del P.R.G., in corrispondenza di alcuni punti visuali di pubblico godimento.

[2] In corrispondenza dei predetti punti, l'altezza di siepi, arbusti ed essenze arboree varie non può superare l'altezza di m 1,50 dal piano visuale.

[3] Con successivo provvedimento il Consiglio Comunale individuerà i punti panoramici da tutelare.

## TITOLO 2. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

---

## CAPO 2.1. ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

### ART. 2.1.1 – ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

[1] Il territorio comunale è articolato in relazione agli obiettivi, ai contenuti ed alle modalità delle trasformazioni territoriali ed urbane, nelle seguenti zone:

A- zone e elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale;

B- zone di urbanizzazione novecentesca ad utilizzazione mista (residenziale, turistica e commerciale);

C- zone di espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale

D- zone a prevalente utilizzazione produttiva;

E- zone di completamento ed espansione ad utilizzazione prevalentemente turistica;

F- zone per le attrezzature, gli impianti e gli spazi pubblici ad utilizzazione collettiva e gestione pubblica;

G- zone per le attrezzature, gli impianti e gli spazi pubblici o di interesse pubblico ad utilizzazione collettiva e gestione privata.

[2] Le zone suddette sono a loro volta articolate a seconda della specifica disciplina prevista per le differenti porzioni del territorio in ciascuna di essa comprese.

[3] Sono inoltre individuate le aree di uso pubblico e generale, le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 ed i vincoli e perimetri con funzioni specifiche.

## CAPO 2.2 A – ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

### ART. 2.2.1 – CATEGORIE DI BENI AMBIENTALI

[1] Le zone e gli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale comprendono le parti del territorio per le quali è preminente l'esigenza della loro tutela e valorizzazione e della prevenzione dei rischi per l'integrità fisica del territorio. Essi sono compresi nelle seguenti categorie:

A1 – centro storico (A1a/c);

A2 – elementi di valore storico-architettonico isolati a carattere religioso (A1a/b1);

A3 – elementi di valore storico-architettonico isolati a carattere civile (ville, casali, etc.) (A1a/b2-b3);

A4 – unità edilizie e complessi edilizi d'interesse storico-testimoniale;

A5 – unità edilizie e complessi edilizi d'interesse paesaggistico – ambientale;

A6 – aree archeologiche accertate (A1a/a)

A7 – versanti caratterizzati da rischio geologico molto elevato (A1b);

A8 – versanti caratterizzati da rischio geologico (A1d1);

A9 – ambiti ripariali (A1c1);

A10 – ambiti costieri (A1c2);

A11- vegetazione spontanea o parzialmente antropica, preesistenze di vegetazione naturale (A1c3)

A12 – versanti e crinali di elevato valore paesaggistico

A13 – percorsi di elevato valore percettivo e panoramico.

[2] Le categorie sopra elencate corrispondono alle classi del Piano regionale paesistico, approvato dal Consiglio regionale in 21 marzo 1990 con atto numero 141/121, indicate tra parentesi; le categorie prive di tale riferimento corrispondono a categorie di beni non disciplinati, o disciplinati solo in termini generali dal suddetto Piano regionale paesistico.

[3] Le trasformazioni fisiche e funzionali e le destinazioni d'uso di beni ricadenti all'interno di più categorie debbono esser conformi a tutte le discipline delle categorie di beni sovrapposte.

[4] Nel caso di sovrapposizione totale o parziale delle campiture relative alle categorie da A7 ad A13 a quella relativa ad altre zone, prevale la disciplina delle categorie sopra indicate ove in contrasto.

### ART. 2.2.2 – A1 – CENTRO STORICO

[1] Comprende la zona interessata dal vecchio nucleo urbano e gli edifici adiacenti che con esso concorrono a formare un unico insieme di valore ambientale.

[2] Le trasformazioni fisiche ammissibili, le utilizzazioni compatibili con le unità edilizie e le unità di spazio scoperto e le loro destinazioni d'uso saranno definite da un piano particolareggiato, da redigere nei modi stabiliti dalle leggi vigenti sulla base dei seguenti indirizzi:

a) le trasformazioni fisiche consentite in tutte le unità edilizie che abbiano mantenuto le caratteristiche essenziali dell'edilizia storica saranno volte a conservare, o ripristinare, gli elementi edilizi (murature

portanti, orizzontamenti, posizioni e caratteristiche dei collegamenti verticali, partiture delle facciate, rapporti con il lotto di pertinenza, etc.) caratterizzati le tipologie strutturali storiche;

- b) le trasformazioni fisiche consentite nelle unità edilizie radicalmente trasformate fino a rendere irriconoscibili le caratteristiche originarie potranno essere volte, in alternativa: alla ricostruzione delle tipologie preesistenti, ove documentate sulla base della cartografia storica o di altre testimonianze documentali; alla realizzazione di spazi scoperti; alla realizzazione di unità edilizie di nuova costruzione nel rispetto delle regole della morfologia urbana e della tipologia edilizia tradizionale;
- c) le utilizzazioni compatibili saranno definite attribuendo ad ogni unità edilizia, o classe di unità edilizie, funzioni che non comportino la necessità di trasformazioni fisiche diverse da quelle prescritte in relazione alla precedente lettera a);
- d) le destinazioni d'uso saranno definite nell'ambito delle seguenti utilizzazioni compatibili: a), A-BIS01), A-BIS02) c)C01), c)C03), c)C04) c)C05) e c)C06) del comma 1 de precedente articolo ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE;
- e) l'utilizzazione degli spazi scoperti sarà disciplinata tenendo conto nel modo più ampio possibile dell'esigenza di realizzare percorsi pedonali e ciclabili protetti e di limitare il traffico carrabile alle sole esigenze dei residenti nel centro storico approvvigionamento degli esercizi commerciali.

[3] Nelle more della formazione del piano particolareggiato di cui al precedente comma resta in vigore il piano particolareggiato adottato con Delibera di C.C. il 12 febbraio 1983 e approvato il 27 luglio 1983.

### **ART.2.2.3 – A2 – ELEMENTI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO ISOLATI A CARATTERE RELIGIOSO**

[1] Comprende chiese, cappelle private e conventi che hanno anche un collegamento con la nascita e la crescita della città o che completano un ambiente storicamente individuato; essi vanno conservati nella forma e nei caratteri architettonici e, dove esistente ed indicato nelle tavole di P.R.G., nella struttura del parco circostante e della vegetazione.

[2] Le trasformazioni fisiche consentite nelle unità edilizie indicate nelle tavv. P1 e P3 sono le seguenti:

A. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le esistenti aperture di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nella loro forma, dimensione e posizione; ove non corrispondano a tale logica possono essere modificate al fine di ricondurle ad essa ma solo nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia: negli altri casi modifiche e ripristini di aperture sono consentiti, e possono essere prescritti, solamente quando mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero da esauriente documentazione storica, sempre si dimostrino preesistenze ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni;
- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali o orizzontali dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, porticati e simili;
- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, quali chiostrini, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

B. Il consolidamento degli elementi strutturali quali: murature portanti; solai e volte; tetto con ripristino di copertura originale o caratteristico; scale. È consentita inoltre la sostituzione integrale o parziale degli

elementi strutturali suddetti ove non recuperabili, ovvero la loro ricostituzione ove distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione e della quota, e purché effettuata con materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti.

- C. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per tali ogni manufatto incongruo rispetto sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità stessa.
- D. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: A02) del comma 1 de precedente articolo ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

[4] Sono comunque escluse, anche se rientrati in quelle elencate al precedente comma 3, le utilizzazioni tali da compromettere le condizioni di cui al precedente comma 2.

[5] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro risanamento conservativo.

#### **ART. 2.2.4 – A3 – ELEMENTI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO ISOLATI A CARATTERE CIVILE**

[1] Comprende gli edifici caratterizzati da eminenti qualità architettoniche; essi vanno conservati nella forma e nei caratteri architettonici e, dove esistente ed indicate nelle tavole di P.R.G., nella struttura del parco circostante e della vegetazione. Sono compresi fra questi le ville sorte intorno al nucleo del centro storico, la villa Cerulli a Case di Trento ed alcuni insediamenti della marina.

[2] Le trasformazioni fisiche consentite nelle unità edilizie indicate nelle tavv. P1 e P3 sono le seguenti:

A) Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le esistenti aperture di porte e di finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nella loro forma, dimensione e posizione; ove non corrispondano a tale logica possono essere modificate al fine di ricondurle ad essa ma solo nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia; negli altri casi modifiche e ripristini di aperture sono consentiti, e possono essere prescritti, solamente quando mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero da esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata;
- il restauro le ripristino degli ambienti interni;
- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, porticati e simili;
- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, quali giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate e demolite.

B) Il consolidamento quali: murature portanti; solai e volte; tetto; con ripristino del manto di copertura originale e caratteristiche; scale. È consentita inoltre la sostituzione integrale o parziale degli elementi strutturali suddetti ove non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione ove distrutti, ma comunque senza

modificazione della posizione e della quota, e purché effettuata con materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti.

- C) La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per tali ogni manufatto incongruo rispetto sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità stessa.
- D) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto ogni altra prescrizione delle presenti norme.
- E) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto ogni altra prescrizione delle presenti norme.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: a), A-BIS01),A-BIS02), B06), C01) e C04) del comma 1 de precedente articolo *ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*.

[4] Sono comunque escluse, anche se rientranti in quelle elencate al precedente comma 3, le utilizzazioni tali da compromettere le condizioni di cui al precedente comma 2.

[5] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di restauro risanamento conservativo.

[6] Per le costruzioni ricadenti all'interno dei lotti perimetrati e non campiti in rosso<sup>4</sup>, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia purché compatibili con le condizioni di cui alle lettere A), B), C) e D) del precedente comma 2.

#### **ART. 2.2.5 – A4 – UNITÀ EDILIZIE E COMPLESSI EDILIZI D'INTERESSE STORICO TESTIMONIALE**

[1] Sono compresi in questa categoria le unità edilizie ed i complessi edilizi i quali, pur non essendo generalmente caratterizzati da eminenti qualità artistiche, tuttavia costituiscono elementi rilevanti della qualità d'insieme del territorio perché rappresentano preziose testimonianze di una significativa cultura materiale sia per le

caratteristiche edilizie che per il rapporto delle costruzioni con la vegetazione e l'ambiente naturale.

[2] Le trasformazioni fisiche consentite sono unicamente quelle orientate alla conservazione del rapporto tra lotto e unità edilizie:

- a) alla conservazione e, ove necessario, al ripristino degli elementi strutturali delle unità edilizie, agli aspetti e degli elementi architettonici originari, della vegetazione d'alto fusto;
- b) all'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per tali le aggiunte non compatibili con la struttura e l'assetto originari;
- c) agli adattamenti, necessari per le esigenze dell'uso o del riuso delle unità e dei complessi edilizi, che siano compatibili con le condizioni di cui alle precedenti lettere.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: a), A-BIS01),A-BIS02), B06), C01) e C04) del comma 1 de precedente *ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*.

[4] Sono comunque escluse, anche se rientranti in quelle elencate al precedente comma 3, le utilizzazioni tali da compromettere le condizioni di cui al precedente comma 2.

---

<sup>4</sup> Negli elaborati della variante al PRG nella legenda è utilizzato per definire la zona in questione il rosso anziché il nero.

[5] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché con interventi di ristrutturazione edilizia, ove compatibili con le condizioni di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 2.

[6] Per le costruzioni ricadenti all'interno dei lotti perimetrati e non campiti in rosso<sup>5</sup>, sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di volume, nel rispetto delle sagome planimetriche e delle altezze massime attuali e purché compatibili con le condizioni di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 2.

#### **ART. 2.2.6 – A5 – UNITÀ EDILIZIE E COMPLESSI EDILIZI D'INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE**

[1] Sono compresi in questa categoria le unità edilizie ed i complessi edilizi i quali, pur non essendo generalmente caratterizzati da qualità architettoniche, costituiscono elementi significativi della qualità d'insieme del territorio soprattutto per il corretto rapporto tra costruzioni e vegetazione ed ambiente naturale.

[2] Le trasformazioni fisiche consentite sono unicamente quelle orientate:

- a) alla conservazione del rapporto tra lotto e unità edilizie;
- b) alla conservazione e, ove necessario, al ripristino della vegetazione d'alto fusto;
- c) alla manutenzione ed alla ristrutturazione edilizia delle costruzioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione purché senza aumenti di volume e nel rispetto del sedime e delle altezze massime attuali.

[3] Le destinazioni d'uso consentite per i beni compresi nella presente categoria sono le seguenti: a), A-BIS01),A-BIS02), B06), C01) e C04) del comma 1 de precedente *ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*.

[4] Sono comunque escluse, anche se rientranti in quelle elencate al precedente comma 3, le utilizzazioni tali da compromettere le condizioni di cui al precedente comma 2.

[5] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché con interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione compatibili con le condizioni di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma 2.

#### **ART. 2.2.7 – A6 – AREE ARCHEOLOGICHE ACCERTATE**

[1] Sono comprese in questa categoria le aree caratterizzate dalla presenza di elementi di interesse archeologico, disciplinate altresì all'art. 2.11.8, e precisamente:

- 1) le aree archeologiche accertate, individuate da apposita campitura, comprese tra la Ferrovia Giulianova-Teramo e il Cimitero;
- 2) le ulteriori aree ricadenti sul territorio, individuate da apposita perimetrazione.

[2] La sistemazione delle aree archeologiche di cui al comma [1], punto 1) è subordinata alla formazione di

---

<sup>5</sup> Vedi nota 4.

un piano particolareggiato esteso all'ambito di appartenenza perimetrato nelle Tavv. A9, P1 e P3, comprendente anche aree limitrofe alla zona archeologica vera e propria, e finalizzato ai seguenti obiettivi: la riqualificazione ambientale dei luoghi e la bonifica ecologica; la valorizzazione dell'area archeologica e della chiesa di S. Maria a Mare; la riorganizzazione della maglia viaria circostante; la sistemazione del suolo e della vegetazione delle aree non edificate.

[3] In attesa della formazione del piano particolareggiato relativo all'ambito di cui al precedente comma, nelle aree archeologiche accertate non è consentita l'edificazione né la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, salvo quelli necessari per l'esplorazione, lo scavo e la conservazione dei reperti archeologici e gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici esistenti; le altre aree incluse nel perimetro, non campite come archeologiche accertate, possono subire trasformazioni in accordo con le disposizioni delle N.T.A. relative alle zone di appartenenza, secondo le disposizioni del successivo comma 4.

[4] [Soppresso]

[5] [Soppresso]

#### **ART. 2.2.8 – A7 – VERSANTI CARATTERIZZATI DA RISCHIO GEOLOGICO MOLTO ELEVATO**

[1] Comprende aree le quali, in relazione alle caratteristiche strutturali, fisico-chimiche e morfologiche del terreno sono caratterizzate da forte erosione, oppure sede di importanti movimenti di porzione di terreno.

[2] Nell'area di cui al presente articolo sono consentiti unicamente interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante cespugliamento, forestazione ed inerbimento e, per i terreni agricoli, l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali (colture agrarie). Sono, altresì, ammessi interventi di regimazione e presidio delle acque. Ove possibile si provvede, previo studio di dettaglio esteso all'intero versante, all'eliminazione degli interventi di sbancamento, aperture di trincee, strade e simili, suscettibili di compromettere ulteriormente la stabilità dei versanti anche mediante interventi di rimodellamento del terreno, costruzione di terrazzamenti, etc. Particolare attenzione dovrà essere posta, in tali casi, alle soluzioni paesaggistiche ed alla eventuale immissione di manufatti amovibili.

[3] L'utilità degli interventi ai fini del consolidamento e della stabilizzazione del terreno dovrà essere documentata da specifiche puntuali indagini geognostiche.

[4] Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente P.R.G. ovvero sanate, ai sensi della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, e ricadenti interno della zona A7 – versanti caratterizzati da rischio geologico molto elevato, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi incrementi volumetrici. Variazioni al sedime dei fabbricati sono ammesse soltanto se documentatamente intese a migliorare la situazione dell'assetto idro-geologico. La relazione geologica che accompagna i progetti dovrà, in particolare, certificare che i manufatti non influiscano sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

#### **ART. 2.2.9 – A8 – VERSANTI CARATTERIZZATI DA RISCHIO GEOLOGICO**

[1] Comprende versanti le cui condizioni geologiche strutturali sono tali da rendere possibile l'innescarsi di movimenti della coltre colluviale.

[2] Sono consentiti gli interventi ammessi nelle zone agricole con l'esclusione degli impianti produttivi nei suoli agricoli, dei *bacini idrici per irrigazione, pesca sportiva e ittiocoltura* e delle *cave a cielo aperto*. Sono

esclusi interventi di sbancamento, terrazzamento o che, comunque, possano compromettere la stabilità generale del pendio.

[3] Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente P.R.G. ovvero sanate ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni, e ricadenti all'interno della zona A8 – versanti caratterizzati da rischio geologico molto elevato, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. La relazione geologica che accompagna i progetti dovrà, in particolare, descrivere le modalità tecniche adottate per evitare che le opere influiscano sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura, con il terreno di fondazione, garantisca la stabilità dell'edificio.

#### **ART. 2.2.10 – A9 – AMBITI RIPARIALI**

[1] Comprendono le aree di protezione dei corsi d'acqua e degli invasi dei laghetti artificiali, essenziali ai fini della ricarica delle falde acquifere. In tali ambiti è applicabile la disciplina della successiva zona D4, compatibilmente con il vincolo di inedificabilità della zona.

[1 bis] [Soppresso]

[2] Sono consentite unicamente le trasformazioni fisiche e funzionali volte alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestali e di riforestazione con essenze indigene o naturalizzate e quelle volte alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, qualora positivamente verificate attraverso studio di compatibilità ambientale.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: *D01) del comma 1 de precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.*

[4] Nell'area di protezione di ciascun laghetto artificiale adibito a pesca sportiva con regolare concessione, è consentito realizzare, oltre alle strutture tecnologiche strettamente necessarie alla gestione idraulica, piccole strutture per il ristoro realizzate in legno e paglia e di dimensioni non superiori a 40 m<sup>2</sup> per 3.50 metri di altezza.

[5] Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dall'articolo 80 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18 - Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo.

[6] È consentita la demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi di fabbricati esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente P.R.G. ovvero sanate ai sensi della L. 45 /1985 e ricadenti all'interno della perimetrazione degli ambiti ripariali a condizione che la nuova costruzione sia ubicata all'esterno dell'ambito ripariale. Essa deve comunque avere altezza massima e distanze conformi a quelli prescritti per la zona all'interno della quale il fabbricato viene riedificato.

[7] Lo studio di compatibilità ambientale di cui ai commi 2 e 3, deve essere redatto ed approvato nei modi e con le procedure di cui all'art. 8 delle norme tecniche d'attuazione del Piano regionale paesistico approvato dal Consiglio Regionale il 21 marzo 1990. Per gli interventi non soggetti a studio di compatibilità ambientale ma ricadenti all'interno della fascia dei 150 metri, è comunque necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

#### **ART. 2.2.11 – A10 – AMBITI COSTIERI**

[1] Comprendono l'arenile non interessato da attività inerenti il porto.

[2] Le trasformazioni fisiche consentite sono unicamente quelle orientate alla riqualificazione fisica del

litorale ed alla sua difesa naturale;

- al recupero, mediante interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, dei manufatti esistenti;
- alla installazione di manufatti amovibili e a carattere provvisorio al servizio della balneazione.

[3] Sono consentite unicamente le seguenti destinazioni d'uso: C04) del comma 1 de precedente *ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.*

[4] La fascia di arenile compresa tra la strada carrabile litoranea e la battigia è destinata esclusivamente alla balneazione; i manufatti amovibili di carattere provvisorio al servizio di essa dovranno essere collocati quantità ed in maniera tale da non ostacolare il libero accesso al mare; esse non potranno occupare più del 25 per cento dello sviluppo lineare di ogni tratto di spiaggia soggetto ad una unità di concessione o di gestione. Le cubature massime ammissibili e la disposizione planimetrica dei manufatti, nonché la suddivisione della fascia balneare in unità di gestione, sono definiti dal Piano Demaniale Marittimo Comunale vigente.

[5] Successivi atti di regolamentazione esecutiva delle aree ricadenti nella fascia suddetta potranno modificare l'assetto previsto dai piani particolareggiati vigenti, nel rispetto del limite indicato dal precedente comma e delle densità fondiaria complessivamente previste dai piani suddetti. Tali atti di regolamentazione esecutiva dovranno includere al loro interno tutte le aree pubbliche o demaniali limitrofe all'ambito costiero stesso.

[6] Nell'ambito delle pinete non sono consentiti interventi edilizi e né la installazione di manufatti amovibili; sono consentiti unicamente la ripiantumazione ed il potenziamento della flora esistente.

#### **ART. 2.2.12 – A11 – VEGETAZIONE SPONTANEA O PARZIALMENTE ANTROPICA, PREESISTENZE DI VEGETAZIONE NATURALE**

[1] Comprende tutta la vegetazione di alto fusto costituita principalmente da querce sparse, vegetazione spontanea lungo i corsi d'acqua e pinete lungo la fascia litoranea.

[2] Sono consentite solamente opere di tutela e salvaguardia, la sostituzione di alberi vecchi e malati ed il potenziamento con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nella tipologia del paesaggio preso in esame.

[3] Le pinete litoranee di proprietà privata, con la qualifica di uso pubblico, individuate nelle tavole di P.R.G. con la campitura di zona A11 sovrapposta alla destinazione di zona, sono soggette a vincolo di conservazione integrale.

[4] Nelle aree caratterizzate da presenza di vegetazione ad alto fusto di tipo pregiato, questa va preservata e conservata ai fini dell'elevato valore ambientale e paesaggistico rappresentato.

[5] All'interno delle aree non sono consentiti interventi di carattere edilizio né trasformazioni del territorio, come scavi, movimenti di terra, ecc. È vietata, inoltre, ogni operazione che possa compromettere la funzionalità dell'apparato radicale ed in generale delle alberature.

[6] Gli interventi sulle alberature esistenti devono essere finalizzati alla loro tutela, manutenzione, potenziamento, reimpianto di essenze malate, pericolanti o mancanti. Nelle aree caratterizzate da sistemazioni d'impianto regolare delle alberature, gli interventi di sostituzione, reimpianto e potenziamento devono essere effettuati nel rispetto di impianto originario.

[7] Sono consentite l'organizzazione di percorsi vita, nonché di tutte le attività all'aria aperta, con le relative strutture, le quali dovranno essere a carattere precario, facilmente rimovibili, realizzate con materiali compatibili con l'ambiente.

### **ART. 2.2.13 – A12 – VERSANTI E CRINALI DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO**

[1] Comprendono alcuni versanti e crinali collinari, tipici del paesaggio collinare, che caratterizzano il territorio giuliese costituendone un rilevante elemento di qualità.

[2] Sono consentiti gli interventi ammessi nella zona F5 – Parco territoriale.

[3] È prescritta la conservazione delle colture, dei filari e degli altri elementi della vegetazione che concorrono alla caratterizzazione del paesaggio, anche nelle parti del territorio in cui la campitura di zona A12 si sovrappone alla zona F5.

### **ART. 2.2.14 – A13 – PERCORSI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO E PANORAMICO – CRINALI LIBERI DA EDIFICAZIONE**

[1] Comprendono percorsi già caratterizzati da valori paesaggistici di carattere rurale o urbano o caratterizzabili per costituire una rete di percorsi di interesse ambientale.

[2] Per i percorsi di elevato valore percettivo ricadenti all'interno del centro edificato (Viale Orsini, Viale V. Veneto, Lungomare Zara, Via D'Annunzio, Via Gasbarrini, salita Monte per Grappa, Via Montello, Viale dello Splendore, Via Gramsci, Via T. de Revel) si prescrive la conservazione delle alberature esistenti e la sostituzione delle piante, eventualmente, deperite con altre delle medesime caratteristiche. Il rifacimento dei marciapiedi e la realizzazione di piste ciclabili e di altri interventi sul corpo stradale dovranno essere progettati e realizzati tendendo a caratterizzare i percorsi come elementi qualificazione della città.

[3] Per i percorsi diversi da quelli di cui al precedente comma, le trasformazioni fisiche consentite sono quelle orientate a:

- valorizzare i filari degli alberi presenti ai lati della sede stradale mediante la tutela di quelli esistenti ed il prolungamento dei filari con essenze delle medesime caratteristiche;
- manutenzione e miglioramento del fondo stradale, mediante la formazione e/o il ripristino del manto bituminoso, lo spandimento di ghiaietto, la creazione di cunette per la raccolta e lo smaltimento dell'acqua piovana, senza che ciò comporti ampliamenti della sezione stradale;
- formazione di piste ciclabili, percorsi pedonali, sentieri-natura e sentieri-didattici, anche con la formazione di punti di sosta attrezzati con panchine ed elementi di vegetazione.

[4] Le costruzioni eventualmente realizzabili a valle dei percorsi avranno un'altezza tale da non impedire la libera visuale dell'orizzonte.

[5] I crinali liberi da edificazione, individuati in cartografia da apposita simbologia, sono quelli rimasti liberi da insediamenti storici o consolidati. Il loro profilo deve essere conservato integro e libero da costruzioni e manufatti di qualsiasi genere, anche nelle vicinanze, che ne possano modificare la percezione visiva. A tal fine, è interdetta l'edificazione in una prima fascia parallela al crinale, estesa per 50 m in ciascuno dei due lati del crinale. Al di fuori della prima fascia, per una ulteriore fascia estesa per altri 50 m, l'edificazione è consentita, ove prevista dalle rispettive norme della zona di riferimento. Le costruzioni eventualmente realizzabili avranno un'altezza tale da non impedire la libera visuale dell'orizzonte. I fabbricati esistenti all'interno della prima e seconda fascia possono essere oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione, anche previa demolizione e ricostruzione; gli eventuali ampliamenti, qualora consentiti dalle norme di zona, dovranno essere progettati in modo da non aumentare l'estensione del fronte occupato in misura maggiore del 20% del fronte esistente. Valgono per la prima fascia le prescrizioni di cui al precedente comma 3.

## CAPO 2.3. B – ZONE DI URBANIZZAZIONE NOVECENTESCA AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

### ART. 2.3.1 – ARTICOLAZIONE DELLA ZONA B.

[1] Le zone di urbanizzazione novecentesca ad utilizzazione prevalentemente residenziale comprendono le parti del territorio comunale urbanizzate e costruite nel corso del presente secolo, caratterizzate dalla complessità di funzioni e dalla compresenza di destinazioni d'uso di carattere urbano. In funzione della specifica disciplina prevista esse sono articolate in:

B1 – conservazione del tessuto urbano e dei volumi edilizi esistenti;

B2 – consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente;

B3 – trasformazione del tessuto urbano esistente.

### ART. 2.3.2 – B1 – CONSERVAZIONE DEL TESSUTO URBANO E DEI VOLUMI EDILIZI ESISTENTI

[1] Comprende aree e complessi edilizi prevalentemente residenziali la cui struttura è definita da strumenti urbanistici attuativi approvati o adottati.

[2] Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma [1] ovvero a demolire e ricostruire le unità edilizie esistenti nel rispetto delle quantità fisiche e delle sagome planoaltimetriche definite dagli strumenti urbanistici suddetti ovvero alla loro manutenzione.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate negli strumenti urbanistici di dettaglio e/o nei Progetti Planovolumetrici Unitari approvati.

[4] È consentita la permanenza delle utilizzazioni conformi alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari stabilite dalle autorizzazioni o concessioni edilizie rilasciate.

[5] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione.

### ART. 2.3.3 – B2 – CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE

[1] Comprende zone il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata. Si articola nelle sottozone di cui al comma 3.

[2] Le trasformazioni fisiche sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.

[3] Le altezze massime e gli indici di utilizzazione fondiaria sono di seguito indicati:

- sottozona B2.a:  $luf \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,  $h \leq 8,50 \text{ m}$ ;
- sottozona B2.b:  $luf \leq 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,  $h \leq 8,50 \text{ m}$ ;
- sottozona B2.c:  $luf \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,  $h \leq 10,50 \text{ m}$ ;
- sottozona B2.d:  $luf \leq 0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,  $h \leq 14,00 \text{ m}$ ;

[4] Ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/42, gli allineamenti e le prescrizioni di zona dei piani particolareggiati ed altri strumenti attuativi scaduti restano in vigore a tempo indeterminato.

[5] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- A), A-BIS01) e A-BIS02) senza limitazioni;
- A03), B05), B06), C01), C03), C04), C05) e C06) limitatamente ad una percentuale massima complessiva del 50% per edificio;

di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

[5 bis] Gli edifici posti lungo la S.S. 80 che avessero destinazioni non residenziali dovranno essere arretrati non meno di m 12,00 dal limite della strada.

[6] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, di ristrutturazione edilizia, e di nuova costruzione, con i limiti di cui al successivo comma 8. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie a carattere permanente indipendenti rispetto all'edificio principale.

[7] Sono consentiti cambi di destinazione d'uso all'interno di quelle ammesse al comma 5.

[8] Gli edifici, legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970 ovvero sanati, ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto al comma 3, possono essere sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto, se del caso, delle limitazioni e delle procedure di cui al precedente art. 1.4.19. L'eventuale Piano di recupero, tra l'altro, deve prevedere:

- la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti;
- eventuali allineamenti rispetto agli spazi pubblici ove non previsti nelle tav. P1;
- una dotazione di spazi a parcheggio non minore di quella prevista dall'art. 18 L. n. 765/1967, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. n. 122 /1989;
- una percentuale di superficie edificabile non inferiore al 30% di quella complessiva utilizzata per i servizi di pertinenza degli alloggi e per destinazioni non residenziali ma comunque conformi alle prescrizioni del comma 5;
- l'eliminazione delle destinazioni d'uso non rientranti tra quelle previste del comma 5.

[9] È consentita, nei limiti della superficie occupata al piano terra, con esclusione delle superfetazioni e delle costruzioni posticce, ed in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed alle distanze dai limiti di zona e dalla viabilità, la sopraelevazione di un piano di tutti gli edifici monopiano ed il completamento di edifici solo parzialmente sopraelevati al primo piano nel rispetto, comunque dei seguenti parametri:

- altezza delle costruzioni (H)  $\leq$  8,50 m;
- superficie edificabile dopo la sopraelevazione:  $S_e \leq 250 \text{ m}^2$ ;
- superficie a parcheggio, riferita all'intero edificio, secondo quanto previsto dall'art. 18 L. n. 765/1967, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. n. 122 /1989;
- distanze dagli edifici nel rispetto dell'art. 1.6.4;
- distanze dai confini come da art. 1.6.5.

[10] Nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui al comma 2 dell'art. 1.4.19 e ove del caso, con la procedura di cui al comma 1 dello stesso articolo, per *alberghi, hotel, pensioni e locande* esistenti alla data

di adozione del P.R.G. in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed all'altezza massima ma nel rispetto dei distacchi dagli edifici antistanti ed delle distanze minime dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità complessivamente previsti dalle norme di zona, ed ammesso un incremento, una tantum, della superficie edificabile corrispondente alla sopraelevazione di un piano sull'ingombro planimetrico dell'ultimo piano fuori terra esistente. Dall'incremento sono comunque esclusi *alberghi, hotel, pensioni e locande* che hanno già beneficiato della totale sopraelevazione di uno o più piani ai sensi della L. regionale 99/1989 o, comunque, di precedenti incrementi di superfici utili a titolo *una tantum*.

[11] I proprietari di lotti ricadenti nella campitura di zona B2, contigui ad aree destinate a spazi di sosta e parcheggio ovvero a viabilità qualora cedano gratuitamente ed adeguatamente attrezzate le suddette aree di parcheggio e di viabilità al Comune, possono usufruire di una superficie edificabile aggiuntiva pari al 50% di quella che risulterebbe dall'indice di zona applicato alle aree a destinazione pubblica medesime, compatibilmente col rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

[12] Nell'attuazione degli interventi relativi ad ambiti che possono intercludere lotti edificabili, deve essere assicurata ogni possibilità di accesso agli stessi dalla viabilità pubblica circostante, tramite servitù di passaggio.

[13] In caso di interventi di ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici finalizzati alla realizzazione di attività aventi destinazioni d'uso di cui alla lettera *A-BIS01* di cui al comma 1 de precedente *ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*, l'indice di utilizzazione fondiaria è aumentato fino al 35%, subordinatamente alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso di durata minima di 10 anni, a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, registrato e trascritto nei registri immobiliari. L'altezza della costruzione massima fissata al comma 3 può essere maggiorata fino ad un massimo di m 3,50.

[14] Nella zona B2.b compresa tra le vie Nervi e Moranino, contenuta nel piano alienazioni e valorizzazioni di cui alla delibera di approvazione del C.C. n. 12 dell'11.3.2013, l'altezza dell'edificio massima è pari a 7,50 m.<sup>6</sup>

#### **ART. 2.3.4 – B3 – RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE**

[1] Comprende zone nelle quali è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali per qualificare in modo consistente il tessuto urbano e che comunque richiedono la realizzazione di un impianto urbanistico differente da quello esistente. È suddivisa nelle tre sottozone omogenee:

- B3.a – Nucleo centrale in prossimità di via Nazario Sauro;
- B3.b – Isolati situati lungo la via Adriatica, in prossimità della stazione ferroviaria;
- B3.c – Isolati fra via I. Nievo e via G. Galilei;
- B3.d – Aree industriali dismesse ed aree limitrofe suddivise nei subcomparti che hanno sostituito il B3.2.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di progetto urbanistico di dettaglio da adottare nelle forme dello strumento urbanistico attuativo.

[3] Gli ambiti di riferimento dei progetti di dettaglio, le trasformazioni fisiche e le trasformazioni funzionali

---

<sup>6</sup> Il comma è stato introdotto per riallineare la variante generale al P.R.G. con la variante per la valorizzazione delle aree comunali di cui alla delibera di C.C. n. 12 dell'11.3.2013.

prescritte e consentite ed i rispettivi parametri, indici, rapporti e destinazioni d'uso sono indicati nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, di cui costituiscono parte integrante. Inoltre, per la zona B3.a valgono le seguenti ulteriori norme:

- per gli edifici la cui campitura nello stato di progetto prevede un massimo di due piani è consentito aggiungerne un terzo, nonché un quarto con arretramento  $\geq$  m 3,00 rispetto al fronte stradale; il corrispondente aumento delle superfici utili è condizionato all'apertura al pubblico (per spazi pedonali al piano terreno o per parcheggi) di superfici  $\geq$  del 50% di quelle utili aggiunte ai piani superiori.

[4] In assenza di strumento attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono consentiti inoltre interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, a condizione che:

- la destinazione d'uso rimanga invariata rispetto a quella esistente, ovvero cambi al fine di essere adeguata alle destinazioni d'uso ammesse nella zona;
- il fabbricato non ricada su aree individuate dalla scheda d'ambito come spazio pubblico.

## CAPO 2.4. C – ZONE DI ESPANSIONE AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

### ART. 2.4.1 – C – ZONE DI ESPANSIONE AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

[1] Comprende le zone destinate alla costituzione di nuovi insediamenti residenziali localizzati ed organizzati in funzione della esigenza di concludere espansioni edilizie disordinate e casuali favorendone la riqualificazione e di soddisfare quote del fabbisogno abitativo.

La zona è articolata in cinque sottozone:

- C1 – previste dal P.R.G. previgente attuate e/o in corso di attuazione attraverso strumenti attuativi.
- C2 – previste dal P.R.G. esistenti e attuabili secondo gli strumenti attuativi da presentare entro tre anni dalla data di adozione della presente variante, dopo di che sarà applicata la disciplina della sottozona C3.
- C3 – aree di nuova previsione, soggette a strumento attuativo, secondo i tempi previsti dal PPA.
- C4 – relative alle aree comprese all'interno del parco territoriale e soggette alla particolare disciplina prevista dall'art. 2.7.6.

[2] La disciplina delle aree comprese nella variante adottata in data 7.8.1991 con delibera di C.C. n. 78, è determinata dalla suddetta variante e dal relativo piano esecutivo. La disciplina delle altre aree comprese nella zona C è determinata dai successivi commi da 3 a 8.

[3] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di uno strumento di pianificazione intermedio di iniziativa pubblica (Piano particolareggiato) o di iniziativa privata (Piano di lottizzazione convenzionata) esteso a ciascun ambito perimetrato.

[4] Le trasformazioni fisiche e le trasformazioni funzionali prescritte e consentite ed i rispettivi parametri, indici, rapporti sono riassunti come di seguito:

- sottozona C1: in corso di realizzazione e soggetta agli strumenti attuativi vigenti;
- sottozona C2: è soggetta agli strumenti attuativi da presentare entro tre anni dalla approvazione della presente variante, in base alla normativa vigente, dopo di che sarà soggetta alla normativa della sottozona C3;
- sottozona C3:  $lut \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  più un eventuale incremento, fino a  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , in proporzione alle opere pubbliche realizzate oltre quelle previste dalla legislazione vigente;  $h \leq 10,50 \text{ m}$ ;
- sottozona C4 :  $lut \leq 0,025 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  $h \leq 10,50 \text{ m}$ ; cessione gratuita  $> 65\%$  della superficie totale del comparto. Le volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice previsto per la zona C4 con  $lut = 0,025 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , per le aree oggetto di osservazione ricadenti all'interno dell'ambito della ex Zona C1 del P.R.G. vigente e rimaste escluse nella variante al P.R.G. dalla zona di espansione residenziale C4, potranno essere realizzate all'interno della zona C4, rimodulando le cessioni previste nei vari comparti al fine di ridefinirne le superfici fondiarie entro le quali collocare le superfici edificabili derivanti dal conteggio sopra specificato. L'attuazione è rinviata alla definizione di PdL che prevedano l'inclusione delle suddette aree nella zona C4 propriamente detta, al fine di formare un unico comparto ed essere cedute gratuitamente al Comune. Qualora non si trovasse accordo su una proposta unitaria tra i proprietari delle diverse zone, al fine di rendere comunque possibile ai soggetti proprietari delle aree esterne alla zona C4 ma ricadenti nell'ex zona C1 del P.R.G. vigente ed oggetto di osservazione, si renderà loro possibile intervenire all'interno delle aree cedute al comune a seguito di attuazione di comparti della zona C4, previa cessione gratuita dell'area esterna alla zona. Vale altresì la particolare disciplina edilizia di cui all'art. 2.7.6. Successivamente al 20/02/2013 (data approvazione della variante generale al PRG) sarà redatto uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso a tutto il perimetro della

ex zona C1, per tutte le porzioni non ancora attuate.

[5 ] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- A01), A02), A-BIS01) e A-BIS02), senza limitazioni;
- A03),c)C01), c)C04), c)C05) e c)C06) fino ad una percentuale massima complessiva del 50% per edificio e con esclusione della zona C4;

di cui al comma 1 de precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE

[6] Decorso inutilmente il decennio a far data dal 20/02/2013 (data approvazione della variante generale al PRG) senza che sia stato presentato o adottato il previsto strumento urbanistico attuativo, la disciplina delle aree comprese nella zona C è quella prevista dalle presenti norme per la zona agricola.

## CAPO 2.5. D – ZONE A PREVALENTE UTILIZZAZIONE PRODUTTIVA

### ART. 2.5.1. – ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D

[1] Le zone a prevalente utilizzazione produttiva comprendono le parti del territorio per le quali la funzione prevista è preminentemente produttiva nei settori primario, secondario o commerciale. In funzione della specifica disciplina prevista esse sono articolate in:

- D1 - completamento e riqualificazione di insediamenti artigianali e commerciali esistenti in ambito urbano;
- D2 - consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianale e industriale esistenti;
- D3 - insediamenti industriali, artigianali e commerciali di nuovo impianto;
- D4 - zona agricola.

### ART. 2.5.2 – D1 – COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI IN AMBITO URBANO

[1] Comprende le aree del centro urbano attestate prevalentemente lungo la S.S. 16 nelle quali è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali volte alla riqualificazione del tessuto insediativo con l'obiettivo di una ristrutturazione dell'asse viario come strada urbana.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali consentite sono quelle volte a completare l'attuazione degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del presente P.R.G. nonché quelle volte a consolidare, completare e riqualificare il tessuto urbano esistente anche attraverso la modifica, negli ambiti perimetrati, dell'impianto urbanistico esistente.

[3] All'interno degli ambiti perimetrati nella tav. P1 le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di un progetto urbanistico e di dettaglio di iniziativa privata, da adottare nelle forme dello strumento urbanistico attuativo, ed alla stipula di apposita convenzione con il Comune con i contenuti di cui alla lett. n) del comma 6 dell'art. 3.2.4 ovvero di cui alla lett. n) del comma 3 dell'art. 3.2.5. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà definire almeno i seguenti elementi:

- gli allineamenti, le altezze minime e massime degli edifici, le distanze ed i sedimi dei fabbricati previsti organizzati in modo da garantire la massima unitarietà morfologica interno di ciascuna zona campita con continuità sulla tavola di P.R.G.;
- i percorsi alberati o spazi sistemati a verde localizzati di preferenza nelle parti prospicienti i fabbricati residenziali esistenti.

Nelle aree non ricomprese all'interno degli ambiti perimetrati, le trasformazioni fisiche e funzionali sono attuabili con intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi ovvero degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del presente P.R.G. per gli ambiti interessati.

[4] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri;

- indice di utilizzazione fondiaria  $luf \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- rapporto fondiario di copertura massimo  $R \leq 50\%$ ;
- altezza delle costruzioni  $h \leq 10,50 \text{ m}$ ;

[5] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- A03), c)C01), C03), c)C04), c)C05) e c)C06) senza limitazioni;
- A01) e A02) fino ad una percentuale massima pari al 50% e con esclusione del piano terra;
- i limiti di cui al precedente punto non si applicano per edifici avente destinazione d'uso in atto prevalentemente residenziale;

di cui al comma 1 de precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE

[6] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione.

[7] Gli edifici, legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970 ovvero sanati ai sensi della L. 47/85, aventi superficie edificabile superiore o a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria della zona, possono essere sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti nonché dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista. Per gli edifici aventi volumetrie superiori a quelle derivanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria di  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , le trasformazioni vanno attuate con le limitazioni e le procedure di cui all'art. 1.4.19 delle presenti N.T.A. ed il piano di recupero, tra altro deve prevedere:

- la disposizione planovolumetrica dei edifici previsti;
- eventuali allineamenti rispetto agli spazi pubblici ove non previsti nelle tavv. P1;
- una dotazione di spazi a parcheggio non minore di quella prevista dell'art. 18 L. 6 agosto 1967, n. 765, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. 122/1989;
- destinazioni d'uso conformi a quanto previsto al precedente comma 5;
- l'eliminazione delle destinazioni d'uso non comprese in quelle di cui al comma 5.

[8] In caso di interventi di ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici finalizzati alle realizzazione di attività aventi destinazioni d'uso di cui alla lettera A-BIS01) di cui al comma 1 de precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, l'indice di utilizzazione fondiaria è aumentato fino al 35%, subordinatamente alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso di durata minima di 10 anni, a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, registrato e trascritto nei registri immobiliari. L'altezza della costruzione massima fissata al comma 3 può essere maggiorata fino ad un massimo di m 3,50.

### **ART. 2.5.3 – D2 – CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE ESISTENTI**

[1] Comprende in prevalenza la zona di ColleranESCO individuata dal P.R.G. del 1972 e da varianti parziali successive e la zona in prossimità del fiume Salinello.

[2] Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi vigenti ed in corso di esecuzione alla data di adozione del presente P.R.G., al completamento del tessuto insediativo, al completamento ed al consolidamento delle infrastrutture al servizio dell'insediato, alla manutenzione, all'adattamento ed al riuso delle strutture insediative esistenti.

[3] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria  $I_{uf} \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

- rapporto fondiario di copertura massimo  $R \leq 50\%$ ;
- altezza delle costruzioni  $h \leq 12,00$  m, fatta eccezione delle ciminiere, torri d'acqua, antenne, apparecchiature speciali ed impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'insediamento;
- distanza dai confini di proprietà: m 6.00; tale distanza può essere ridotta a m 3.00 qualora l'opificio fronteggi con una parete non finestrata un altro opificio anch'esso con parete non finestrata;
- distanza dai confini di zona: m 6,00;
- distanza da fabbricati a destinazione residenziale: m 12,00;
- distanza da strade: secondo le previsioni degli strumenti attuativi sulla base dei quali i singoli lotti sono stati edificati;
- superficie a parcheggio: 30% della superficie fondiaria;
- piantumazione: 1 albero di medio fusto ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie edificabile realizzabili espressa dal lotto.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- A03) e b) senza condizioni;
- C) a condizione che in aggiunta ai parcheggi di cui al comma 3 del presente articolo, siano reperite all'interno del lotto anche le quantità a parcheggio di cui al comma 7 dell'art. 1.4.1;
- A01) e A02) sono consentite solo in caso le stesse siano già presenti, in maniera prevalente, nell'edificio e comunque mai in caso di interventi di nuova costruzione;

di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

[5] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione.

[6] Gli insediamenti di tipo industriale sono vietati nella zona compresa tra la SS 80, l'abitato di Colleranesco e la via Fonte Noci. Sono comunque escluse dell'intera zona le attività di che producono esalazioni nocive, scarichi liquidi gassosi inquinanti, rumori molesti ad alta intensità e comunque incompatibili con il vicino abitato di Colleranesco ed in contrasto con le norme di carattere igienico-sanitario previste dalle vigenti disposizioni di leggi in materia.

#### **ART. 2.5.4 – D3 – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO**

[1] Comprende le zone destinate alla formazione di insediamenti industriali ed artigianali e le aree destinate a insediamenti commerciali di nuovo impianto.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla preventiva formazione di Piani di lottizzazione convenzionata o Piani particolareggiati, o alla formazione del Piano per insediamenti produttivi (PIP) a carattere artigianale – industriale ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 865/1971. Ciascun progetto urbanistico di dettaglio deve essere esteso ad almeno uno degli ambiti perimetrati e deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni indicato nel presente articolo e, per alcuni comparti numerati, nelle relative schede d'ambito di cui all'allegato N3.

[3] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria  $I_{uf} \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- rapporto fondiario di copertura massimo  $R \leq 50\%$ ;
- altezza delle costruzioni  $h \leq 12,00 \text{ m}$ , fatta eccezione delle ciminiere, torri d'acqua, antenne, apparecchiature speciali ed impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'insediamento;
- per le aree prive di schede d'ambito, in sede di strumento attuativo vanno osservate le prescrizioni di cui all'art. 1.4.1, in particolare per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune degli spazi pubblici;
- distanza dai confini: m 6.00;
- distanza dai confini di zona: m 5.00;
- distanza da fabbricati esistenti di cui si prevede la conservazione: m 12.00;
- distanza da strade: secondo le indicazioni delle schede d'ambito;
- superficie a parcheggio: secondo le indicazioni delle schede d'ambito con un minimo del 30% della superficie fondiaria;
- piantumazione: 1 albero di medio fusto ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie edificabile realizzabili espressa dal lotto.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di ciascun ambito, sono indicate nelle schede d'ambito allegate, per quelli non ricompresi nell'allegato N3 valgono le seguenti: A03), A-BIS01), A-BIS02), B) e C) di cui al comma 1 de precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

È consentito, inoltre, per ogni unità edilizia, un alloggio di superficie edificabile non superiore a  $\text{m}^2 150$  da destinare alla residenza del custode o del titolare dall'azienda.

[5] Nelle schede d'ambito è indicata la viabilità principale indispensabile a servire gli insediamenti; è sempre possibile creare una viabilità di penetrazione a servizio dei singoli lotti aventi larghezza minima di m 6.00. Le fasce di rispetto stradale, sottoposte a vincolo di inedificabilità, debbono essere sistemate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; in dette fasce tuttavia possono essere sistemate alcuni piazzali al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.

[6] Nelle schede d'ambito, per ciascun ambito perimetrato è indicata la dotazione minima di spazi pubblici destinati a attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio in funzione delle attività da insediare.

[7] Il piano attuativo, in accordo con le indicazioni della scheda d'ambito, dovrà definire l'organizzazione delle aree, le dimensioni dei lotti, la viabilità di distribuzione interna, i raccordi attrezzati con la viabilità principale esterna, gli attraversamenti e i collegamenti con la ferrovia e, in caso di Piano di lottizzazione convenzionata ad esso dovrà essere allegato lo schema della convenzione con i contenuti di cui alla lett. n) del comma 3 dell'art. 3.2.5.

[8] Sono comunque escluse dalla zona le attività che producono esalazioni nocive, scarichi liquidi gassosi inquinanti, rumori molesti ad alta intensità, comunque incompatibili con il vicino abitato, e in contrasto con le norme di carattere igienico-sanitario previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **ART. 2.5.4 bis – D3a – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO**

*(articolo introdotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29/02/2016, pubblicata sul B.U.R.A. ordinario n. 13 del 06/04/2016)*

[1] Comprende la zona destinata alla formazione di insediamenti commerciali di nuovo impianto per le aree in Via F. Turati.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse, previa presentazione ed approvazione di un comparto di tipo 2, nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $luf = 0,40 \text{ mq/mq}$ ;
- rapporto fondiario di copertura  $R = 30\%$ ;
- altezza delle costruzioni:  $H < 12,00 \text{ m}$ , fatta eccezione delle ciminiere, torri d'acqua, antenne, apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'insediamento;
- distanza ( $D$ ) dai confini:  $m 5,00$ ;
- distanza ( $D$ ) dai confini di zona:  $m 5,00$ ;
- distanza ( $D$ ) dai confini di manufatti interrati (riserva idrica antincendio, vani tecnici etc):  $ml. 1,50$ ;
- distanza ( $D$ ) da fabbricati esistenti:  $m 10,00$ ;
- distanza ( $D$ ) da strade:  $ml. 10,00$  dalla Via F. Turati e  $ml. 5,00$  dalla viabilità prevista nel comparto edificatorio;
- superficie per parcheggio e relativa viabilità di accesso: minimo del 30% della superficie fondiaria;
- piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di superficie edificabile espressa dal lotto.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di ciascun ambito, sono indicate nelle schede d'ambito allegate e individuate tra le seguenti: *A03), A-BISO1), B03), B04), B05), C01), C02), C03), C04), C05) e C06) di cui al comma 1 de precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.*

#### **ART.2.5.5 – D4 – ZONA PER ATTIVITÀ AGRICOLE**

[1] Comprende l'intero territorio comunale destinato alle attività agricole, ivi comprese quelle silvo-pastorali e zootecniche, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico – ambientali, salvaguardare il sistema idro-geologico e l'equilibrio ecologico naturale. Esso è articolato nelle sottozone:

- D.4.1.a: per attività agricole ordinarie, comprendente tutto il territorio agricolo comunale, con esclusione delle sottozone D.4.1.b e D.4.2;
- D.4.1.b: per attività in zone “agricole periurbane”
- D.4.2: per attività agricole di interesse paesistico, comprendente le zone agricole interessate da vincolo di tutela paesaggistico (zona A12);
- D.4.3: per rimessaggio di camper, roulotte e natanti, disciplinato dal successivo comma [7].
- D.4.4: zona agricola di supporto e concentrazione.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire, salvaguardare, qualificare e incentivare la funzione produttiva e ad assicurare,

nel contempo, la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche colturali e dimensionali del fondo rustico.

[3] Nella zona D.4.1.a sono consentite, ai soggetti indicati al successivo art. 2.5.7 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli da 2.5.7 a 2.5.18, le destinazioni d'uso relative alle categorie: *D) di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*. Nella zona D.4.1.b sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona D.4.1.a ad esclusione di quelle di cui *alla lettera D04) del comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*.

[4] Nel recupero e riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso categorie: *A01), A02), A-BIS), C01), C04) e C05) di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*.

[5] [Soppresso]

[6] [Soppresso]

[7] La sottozona D.4.3 è destinata al rimessaggio all'aperto di camper, roulotte e natanti di cui *di cui al comma 1, lett. B04) del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*. Sono consentiti manufatti totalmente rimovibili per la guardiania, in ragione di una superficie coperta (SC) massima di 40 m<sup>2</sup> per impianto; gli eventuali portici sono da computare tra le superfici coperte (SC). La viabilità interna di servizio deve avere pavimentazioni permeabili. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area assume la destinazione D.4.1.

#### **ART. 2.5.6 – ZONE AGRICOLE SOTTOPOSTE A TUTELA DAL PIANO PAESISTICO REGIONALE**

[1] Nella zona agricola ricadente all'interno del perimetro di Prp, ogni intervento edilizio e di sistemazione del terreno non strettamente riguardante le coltivazioni agricole o le abitazioni rurali di cui all'art. 2.5.9 può essere ammesso solo qualora positivamente verificate attraverso lo studio di compatibilità ambientale di cui all'art. 8 delle Norme tecniche coordinate del Prp.

[2] Nella parte di zona agricola delimitata dalla via Colledoro, dagli ambiti ripariali dei fossi Mustaccio e Fonte Galliano e dall'autostrada A14, zona individuata nella cartografia del Piano paesistico regionale con la zona B1, oltre alle limitazioni di cui al precedente comma 1, vigono anche le seguenti:

- le destinazioni d'uso relative a manufatti connessi alla conduzione del fondo, limitatamente alle stalle aziendali, sono ammesse solo qualora positivamente verificate attraverso lo studio di compatibilità ambientale di cui all'art. 8 delle Norme tecniche coordinate del PRP;
- non sono ammesse le destinazioni d'uso: *a-bis) di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, sono prescritte indagini geologiche e geotecniche atte a determinare cause e livelli di dissesto attuale e potenziale, con particolare riferimento alla componente argillosa, all'acclività, ai processi denudazionali.

#### **ART. 2.5.7 – SOGGETTI ATTUATORI E CONDIZIONI AL RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI ALLA ESECUZIONE DI OPERE IN ZONA AGRICOLA**

[1] Nella zona agricola l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto.

[2] La concessione per gli interventi relativa ad : *d) di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE* e per interventi su fabbricati esistenti privi di unità minima aziendale

viene rilasciata unicamente a soggetti singoli o associati, di seguito elencati:

- famiglie coltivatrici così come definite dal comma 4 dell'art. 70 della L. R. 18/1983;
- proprietari conduttori in economia;
- proprietari che concedono il fondo in affitto tramite contratto di locazione, regolarmente registrato e trascritto, di durata tale da garantire al conduttore l'uso dell'immobile costruito per almeno dieci anni dal rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità;
- amministratori di aziende agricole o cooperative agricole regolarmente iscritte nel registro delle società della C. C. I. A. e della cancelleria del Tribunale civile.

[3] Per gli interventi relativi a *D01) e D04)*, di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – *DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*, e per interventi su fabbricati esistenti privi di fondo rustico e su fabbricati esistenti a destinazione diversa da quella agricola e per interventi di recupero e riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, la concessione e/o l'autorizzazione per la esecuzione di opere può essere rilasciata al proprietario dall'area o dell'immobile ovvero ad altri titolari di diritto reale ai sensi del codice civile.

[4] Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2 è inoltre subordinato alla presentazione di apposito atto registrato e trascritto nei Registri immobiliari, a cura e spese nel concessionario, da cui risulti:

- la destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- il vincolo inaedificandi delle aree asservite, distinguendo le aree asservite per la realizzazione delle abitazioni rurali da quelle per manufatti connessi alla conduzione del fondo anche se in tutto o in parte si sovrappongono;
- il vincolo a conservare la destinazione agricola delle unità edilizie costruite fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

[5] Il Comune provvede a dotarsi di un registro fondiario nel quale trascrive i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi della presente normativa e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree, nonché gli interventi edilizi concessi o autorizzati.

#### **ART. 2.5.8 – ZONA AGRICOLA DI SUPPORTO E CONCENTRAZIONE**

[1] Comprende le zone D.4.4 del territorio agricolo, interessate dagli insediamenti rurali caratterizzati da edifici che conservano le caratteristiche agricole e al contempo soddisfano le esigenze abitative di soggetti che, seppur non rientranti nelle categorie di cui al precedente art. 2.5.7, contribuiscono alla conduzione dei fondi. Gli ambiti sono costituiti da piccoli agglomerati edilizi ubicati a ridosso della viabilità esistente o comunque in diretta correlazione con il reticolo originario, aventi carattere prevalentemente residenziale all'interno del territorio agricolo.

[2] Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse della zona B2.

[3] Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici e parametri:

- lotto edificatorio minimo: 800 m<sup>2</sup>;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $I_{uf} \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- Altezza massima  $h \leq 7,50 \text{ m}$

[4] Gli edifici devono essere integrati nel territorio, salvaguardando le attività agricole della zona e utilizzando materiali costruttivi e tipologie consoni alle caratteristiche rurali consolidate nelle zone circostanti.

## ART. 2.5.9 – ABITAZIONI RURALI

[1] L'edificazione di abitazioni *rurali* è concessa soltanto alle seguenti condizioni:

- che sia in funzione della conduzione del fondo;
- che il fondo rustico presenti, le seguenti dimensioni minime, con gli annessi indici di utilizzazione fondiaria:
  - a) 30.000 m<sup>2</sup> con  $luf \leq 0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nella sottozona D.4.1.a
  - b) 50.000 m<sup>2</sup> con  $luf \leq 0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nella sottozona D.4.1.b;
  - c) 50.000 m<sup>2</sup> con  $luf \leq 0,003 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nella sottozona D.4.2;

e nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima delle costruzioni: 6,50 m, in sottozona D.4.1, e 4,50 m in sottozona D.4.2.
- distanza dai confini di proprietà: 5,00 m;
- distanza dalla viabilità: secondo le disposizioni della tab. B di cui all'art. 2.11.6 delle N.T.A.;

[2] Le dimensioni minime dei fondi, di cui al comma [1] devono essere interamente di proprietà del richiedente la concessione, con divieto di asservimento di superfici non di proprietà o non continue, salvo la separazione da strade o corsi d'acqua. È consentito l'accorpamento di fondi non contigui, ai sensi dell'art. 70 L. R. 18/1983, ai soggetti attuatori dotati di qualifica Imprenditore Agricolo Professionale, ai sensi delle vigenti norme.

[3] Le unità minime aziendali costituiscono dimensione minima per le aziende formatesi successivamente al 30.3.2001, data di approvazione del PTP. Nella sottozona D.4.1.a e D.4.1.b è consentito ridurre il valore minimo dei fondi per le aziende costituite in data anteriore al 30.3.2001 e per i casi relativi a frazionamenti o trasferimenti di aziende agricole conseguenti alla stipula o definizione di atti pubblici di natura ereditaria (successioni, divisioni, donazioni e simili) e rettifiche di confini e, comunque, secondo quanto dettato dall'art. 24 del P.T.C.P. vigente.

[4] Non possono essere considerati, ai sensi e per gli effetti delle presenti disposizioni, come concorrenti alla formazione delle unità minime aziendali:

- gli appezzamenti di terreno derivanti da frazionamenti o alienazioni di fondi rustici di pertinenza di altre unità edilizie esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. ed avvenuti successivamente alla data di adozione della presente normativa;
- gli appezzamenti di terreno già gravati di vincolo di inedificabilità o di atto d'obbligo di cui al comma 7 dell'art. 70 della L. R. 18/1983 in conseguenza della realizzazione di altri fabbricati.

[5] La superficie edificabile di ciascuna abitazione rurale non può superare i 250 m<sup>2</sup> ed il volume non potrà essere superiore a 800 m<sup>3</sup>, ricomprendendovi sia la parte relativa all'alloggio vero sia quella per i locali accessori strettamente connessi alla residenza. È possibile realizzare una sola abitazione, ovvero due, nei limiti di superficie e di volume di cui sopra, qualora in presenza di due famiglie coltivatrici lo stesso fondo.

## ART. 2.5.10 – ABITAZIONI RURALI ESISTENTI PRIVI DI UNITÀ MINIMA AZIENDALE

[1] Per le abitazioni rurali esistenti legittimamente realizzate o sanate ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni prima del 25/06/1994 (data di prima adozione del presente P.R.G.) ed abitate da famiglie coltivatrici così come definite dal comma 4 dell'art. 70 della L. R. 18/1983 ovvero da proprietari conduttori in economia ovvero da affittuari, qualora i fondi rustici di pertinenza, di estensione comunque superiore a 1 ha, non costituiscono fondo rustico ai sensi del comma 1 dell'art. 2.5.9, è consentito

procedere ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché di nuova costruzione a condizione che costituisca ampliamento del fabbricato esistente.

[2] Al fine di rendere funzionale l'abitazione in rapporto alle moderne esigenze di vita, sono consentiti ampliamenti alla superficie edificabile nei seguenti limiti:

- per le costruzioni aventi superficie edificabile compresa tra 60 e 100 m<sup>2</sup> sono ammessi incrementi fino a raggiungere una superficie edificabile di 150 m<sup>2</sup>;
- per le costruzioni aventi superficie edificabile compresa tra 100 e 250 m<sup>2</sup> sono ammessi gli incrementi ( $\Delta Se$ ) derivanti dall'applicazione della seguente formula:  $\Delta Se = 50 \times (250 - See) / 150$ .

Nessun incremento è consentito:

- per gli edifici con superficie edificabile inferiore a 60 m<sup>2</sup> o superiore a 250 m<sup>2</sup>;
- per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della L. R. 18/1983;
- per gli edifici che in passato hanno già usufruito di incrementi della superficie edificabile;
- per gli edifici che recuperano o hanno recuperato superficie edificabile a destinazione residenziale per effetto del mutamento della destinazione d'uso di annessi agricoli secondo le disposizioni di cui al successivo art. 2.5.15;

nei casi in cui la riduzione dell'estensione dei fondi rustici al di sotto della unità minima aziendale compatibile con l'abitazione esistente sia dovuta a frazionamenti effettuati successivamente al 25/06/1994 (data di *prima* adozione della presenta normativa).

[3] Le trasformazioni fisiche assentite sugli edifici non devono comunque comportare aumento del numero delle unità immobiliari con la eccezione degli edifici monofamiliari nei quali possono essere ricavate, eventualmente, due unità immobiliari. È altresì autorizzato il frazionamento in più unità abitative nei casi di cui al comma 9-bis, art. 70 della L.R. 18/1983 e successive modifiche e integrazioni). Negli interventi di demolizioni e ricostruzione e nella realizzazione degli ampliamenti di cui al precedente comma 2, debbono essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima delle costruzioni: m 6,50;
- distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
- distanza dalla viabilità: secondo le disposizioni della tab. B di cui all'art. 2.11.6.

[4] In ogni caso devono essere asserviti alla costruzione tutti gli appezzamenti di terreno agricolo ricadenti nel territorio comunale, di proprietà del titolare del Permesso di Costruire, con atto regolarmente registrato e trascritto, ancora non vincolati.

[5] [Soppresso]

[6] Negli interventi di cui al comma 1 devono essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale della zona, nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici.

[7] [Soppresso]

#### **ART. 2.5.11 – MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

[1] Per gli interventi relativi a manufatti connessi alla conduzione dal fondo, consentiti nelle sole sottozone D4.1.a e D4.1.b, si applicano i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $I_{uf} \leq 0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con un massimo di  $600 \text{ m}^2$ . Non sono soggette a tali limiti di realizzazione di serre stagionali;
- dimensione minima del fondo rustico:  $10.000 \text{ m}^2$  per la zona D4.1.a e  $50.000 \text{ m}^2$  per la zona D4.1.b;
- altezza massima: m 6,50 con l'eccezione di silos, serbatoi e torri la cui altezza deve essere giustificata e proporzionata alle esigenze tecniche degli impianti;
- distanza dai confini: m 10,00;
- distanza minima da abitazioni rurali e da edifici residenziali: m 20,00;
- distanza minima dalla viabilità: secondo le disposizioni della tab. B di cui all'art. 2.11.6 delle N.T.A.

[2] Nella installazione di serre fisse è possibile derogare al limite massimo di  $600 \text{ m}^2$  solo a seguito di apposita certificazione dell'Ufficio tecnico comunale attestante, in riferimento al fondo per il quale il permesso viene richiesto, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la loro convenienza economica e la superficie massima occorrente.

[3] La costruzione di serre funzionali allo sviluppo delle attività agricole è consentita al di fuori delle superfici costruite di cui ai commi precedenti, soltanto se rispondente ai seguenti limiti:

- l'altezza delle coperture non può superare m 4,50 al colmo e m 3,00 alla gronda;
- qualora gli impianti eccedano la dimensione lineare di m 20,00 o la superficie di  $500 \text{ m}^2$ , devono essere interrotti da un filare di alberi o da siepi di altezza minima di m 2,00 e spessore di m 0,60.

#### **ART. 2.5.12 – IMPIANTI PRODUTTIVI NEI SUOLI AGRICOLI**

[1] La realizzazione di impianti produttivi nei suoli agricoli è consentita nella sola sottozona D.4.1.a ed avviene tramite intervento diretto, previo rilascio del permesso di costruire, nel rispetto dei parametri stabiliti dal combinato disposto di cui all'art. 72 della L. R. 18/1983 e alle successive modificazioni e integrazioni e dei seguenti parametri:

- fondo rustico minimo d'intervento:  $50.000 \text{ m}^2$ ;
- rapporto di copertura:  $Q \leq 1/4$  del lotto di pertinenza dell'impianto;
- distanza dei fabbricati dai confini: m 10,00;
- distanza minima tra fabbricati: m 20,00;
- distanza dalla viabilità: secondo le disposizioni della Tab. B di cui all'art. 2.11.6 delle N.T.A.;

parcheggi in misura non inferiore  $1/10$  a dell'area coperta. Le pavimentazioni dei parcheggi devono essere del tipo permeabile.

[2] Alle aziende titolari di impianti di produzione di prodotti tipici locali riconosciuti DOC, DOP o altri marchi assimilati è consentito realizzare fabbricati per accoglienza e foresteria con una superficie utile  $\leq 10\%$  della superficie coperta (SC) dell'impianto, con altezza  $\max \leq \text{m } 6,50$ .

[3] Non sono consentiti *allevamenti zootecnici industriali e lagoni di accumulo di reflui zootecnici ed industriali*.

## **ART. 2.5.13 – ATTIVITÀ AGRITURISTICHE<sup>7</sup>**

[1] [Soppresso]

[2] [Soppresso]

[3] [Soppresso]

[4] [Soppresso]

## **ART.2.5.14 – FABBRICATI ESISTENTI PRIVI DI FONDO RUSTICO E FABBRICATI ESISTENTI A DESTINAZIONE NON RURALE**

[1] Le abitazioni rurali esistenti prive di fondo rustico, legittimamente realizzate o sanate ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni prima del 25/06/1994 (data prima adozione del presente P.R.G.) e non comprese tra quelle di cui al successivo art. 2.5.15, possono essere riutilizzate per *destinazioni di cui alla lett. A01)comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*.

[2] I fabbricati di civile abitazione legittimamente realizzati in zona agricola prima del 30 luglio 1970 ovvero sanati ai sensi della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, possono mantenere la destinazione d'uso in atto.

[3] Sulle unità edilizie specificate nei commi che precedono sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Inoltre, al fine di rendere funzionale l'abitazione in rapporto alle moderne esigenze di vita, sono consentiti interventi di nuova costruzione a condizione che costituisca ampliamento della superficie edificabile esistente entro il limite massimo di 250 m<sup>2</sup> e con una volumetria non superiore ad 800 m<sup>3</sup>. Nessun incremento è consentito:

- per gli edifici con superficie edificabile inferiore a 60 m<sup>2</sup> o superiore a 250 m<sup>2</sup>, salvo i casi previsti al comma 10;
- per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della L. R. 18/1983;
- nei casi in cui l'alienazione del fondo rustico sia intervenuta successivamente alla data di adozione della presente normativa;
- per gli edifici utilizzati per destinazioni diverse da quelle di cui alla lett. A01)comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

La superficie edificabile degli annessi per i quali, secondo le articolazioni di cui al successivo comma 6, è consentito il cambio di destinazione d'uso in alloggio, concorre, comunque, al raggiungimento del limite di 250 m<sup>2</sup> e 800 m<sup>3</sup>.

[4] Le trasformazioni fisiche assentite sugli edifici, non devono comunque comportare aumento del numero delle unità immobiliari con la eccezione degli edifici monofamiliari nei quali possono essere ricavate, eventualmente, due unità immobiliari. È altresì autorizzato il frazionamento in più unità abitative nei casi di cui al comma 9-bis, art. 70 della L.R. 18/1983 e successive modifiche e integrazioni). Negli interventi di cui al precedente comma 3, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima delle costruzioni: m 8,50;
- distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
- distanza dalla viabilità secondo le disposizioni della tab. B di cui all'art. 2.11.6. delle N.T.A.;

---

<sup>7</sup> La materia dell'Agriturismo è oggi specificatamente normata dalla Legge Regionale 31 luglio 2012, n. 38 "Disciplina delle attività agrituristiche in Abruzzo e dal relativo Regolamento di attuazione approvato con Decreto 27 maggio 2014, n. 4/Reg.

l'esecuzione dei lavori è subordinata alla preventiva denuncia degli immobili in Catasto Fabbricati qualora non siano già in esso censiti.

[5] Sugli annessi agricoli collegati ad edifici di cui al precedente comma 1, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

[6] È consentito il cambio della destinazione d'uso di annessi agricoli legittimamente realizzati prima dell'entrata in vigore della L. R. 18/1983 ovvero sanati ai sensi della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni e privi di fondo rustico alla data del 25/06/1994 (prima adozione del presente P.R.G.) il riuso di tali annessi è così normato:

- a) gli annessi ubicati al piano terra di abitazioni rurali o comunque costituenti addizioni organiche dell'edificio abitativo principale, possono essere utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso: incremento della superficie dell'alloggio a condizione che la superficie edificabile a destinazione residenziale del fabbricato non superi il limite dei 250 m<sup>2</sup> ed 800 m<sup>3</sup> di volume, e non aumenti il numero degli alloggi; *servizi di pertinenza all'alloggio;*
- b) gli annessi costituenti corpi di fabbrica staccati dall'edificio abitativo principale possono essere utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso: *servizi di pertinenza agli alloggi; magazzini;*

il mutamento della destinazione d'uso deve comunque avvenire nel rispetto complessivo dei requisiti di prevenzione e igiene ambientale in rapporto alle nuove destinazioni da insediare così come prescritti dalle leggi vigenti in materia. Le trasformazioni fisiche connesse al cambio di destinazione d'uso possono essere realizzate mediante interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

[7] In ogni caso devono essere asserviti alla costruzione tutti gli appezzamenti di terreno agricolo ricadenti nel territorio comunale, di proprietà del titolare del permesso di costruire, con atto regolarmente registrato e trascritto.

[8] Le unità edilizie o immobiliari esistenti, legittimamente realizzate prima del 30 luglio 1970 ovvero sanate ai sensi della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazione e legittimamente utilizzate per attività produttive possono mantenere la destinazione d'uso in atto sotto la condizione del rispetto complessivo dei requisiti di prevenzione ed igiene ambientale e di medicina del lavoro in rapporto alle attività insediate così come prescritte dalle leggi vigenti in materia di tutela ambientale e di sicurezza del lavoro ovvero, nell'ipotesi di dismissione dell'attività produttiva, possono essere riutilizzate, per le destinazioni d'uso di cui al comma 1 lettera b) del successivo art. 2.5.15. Nelle unità edilizie di cui al presente comma le trasformazioni fisiche sono conseguibili con interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Per adeguamenti funzionali delle sole unità produttive è consentito un aumento del 15% della superficie edificabile esistente.

[9] Negli interventi edilizi devono essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale della zona, nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici.

[10] [Soppresso]

#### **ART. 2.5.15 – EDIFICI RURALI ABBANDONATI O NON PIU' NECESSARI ALLE ESIGENZE DELLE AZIENDE AGRICOLE**

[1] Gli edifici rurali abbandonati, individuati con apposito censimento, sono indicati con simbolo e numero d'ordine nella tav. P1. Essi possono essere riutilizzati:

- a) nel caso di loro accessione ad aziende agricole: per le destinazioni d'uso indicate alla lett. D03), comma

1, del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli;

b) negli altri casi:

- nell'ipotesi di ex abitazioni rurali: per le destinazioni d'uso indicate alla lett. A01)D03), limitatamente ad un unico alloggio per ogni abitazione rurale, e A-BIS01), A-BIS02), C01) e C04)D03), comma 1, del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE; È altresì autorizzato il frazionamento in più unità abitative nei casi di cui al comma 9-bis, art. 70 della L.R. 18/1983 nel testo vigente)
- nell'ipotesi di ex annessi agricoli: servizi di pertinenza all'abitazione o per le destinazioni d'uso indicate alla lett. A-BIS01), A-BIS02), C01) e C04)D03), comma 1, del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE. Possono infine essere riutilizzati per incrementare la superficie dell'alloggio esistente alle seguenti condizioni:
  - che siano ubicati al piano terra dell'edificio contenente l'abitazione rurale o che comunque costituiscano addizioni organiche dell'edificio abitativo principale;
  - che la superficie edificabile dell'alloggio non superi, dopo l'incremento, il limite dei 250 m<sup>2</sup> di superficie ed 800 m<sup>3</sup> di volume;
  - che non aumenti il numero degli alloggi.

[2] Il mutamento della destinazione d'uso deve comunque avvenire nel rispetto complessivo dei requisiti di prevenzione ed igiene ambientale e di medicina del lavoro in rapporto alle nuove destinazioni da un insediare così come prescritti dalle leggi vigenti in materia.

[3] Le trasformazioni fisiche sui fabbricati esistenti possono essere realizzate mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché di nuova costruzione a condizione che costituisca ampliamento del fabbricato esistente.

[4] Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio in rapporto alle nuove destinazioni d'uso, sono consentiti incrementi alla superficie edificabile nei seguenti casi:

- per le costruzioni aventi superficie edificabile compresa tra 60 e 100 m<sup>2</sup> sono ammessi incrementi fino a raggiungere una superficie edificabile di 150 m<sup>2</sup>;
- per le costruzioni aventi superficie edificabile compresa tra 100 e 250 m<sup>2</sup> sono ammessi gli incrementi ( $\Delta Se$ ) derivanti dall'applicazione della seguente formula:  $\Delta Se = 50 \times (250 - Se) / 150$ .

Nessun incremento è consentito:

- per gli edifici con superficie edificabile inferiore a 60 m<sup>2</sup> o superiore a 250 m<sup>2</sup>;
- per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della L. R. 18/1983;
- per gli edifici che in passato hanno già usufruito di incrementi della superficie edificabile;
- per gli edifici che recuperano o hanno recuperato superficie edificabile da utilizzare per la nuova destinazione per effetto del mutamento della destinazione d'uso di annessi agricoli secondo le disposizioni del precedente comma 1.

[5] Negli interventi del precedente comma 3, devono essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale della zona, nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici.

[6] [Soppresso]

#### **ART. 2.5.16 – BACINI IDRICI PER IRRIGAZIONE, PESCA SPORTIVA E ITTICOLTURA**

[1] *Le destinazioni d'uso di cui alla lett. lett. D02), comma 1, del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE* sono ammessi sull'intero territorio agricolo, con esclusione delle zone sovrapposte alla zona "A8 – Versanti caratterizzati da rischio geologico", qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale redatto ed approvato nei modi e con le procedure di cui all'art. 8 delle Norme tecniche d'attuazione del Piano regionale paesistico approvato dal Consiglio regionale il 21 marzo 1990.

[2] Nell'area di produzione di ciascun laghetto artificiale adibito a pesca sportiva con regolare permesso, è consentito realizzare, oltre alle strutture tecnologiche strettamente necessarie alla gestione idraulica, piccole strutture per il ristoro realizzate in legno e paglia e di superficie edificabile non superiori a 40 m<sup>2</sup> per 3,50 m di altezza della costruzione.

#### **ART. 2.5.17 – IMPIANTI TECNICI DI MODESTA ENTITÀ ED INFRASTRUTTURE DI DIFESA DEL SUOLO NELLA ZONA AGRICOLA**

[1] Gli interventi relativi agli impianti tecnici di modesta entità ed alle infrastrutture di difesa del suolo sono consentiti, di volta in volta, nella consistenza strettamente necessaria in base alle esigenze tecniche e tecnologiche degli impianti e delle infrastrutture stessi.

[2] La valutazione della motivazione, della consistenza e necessità delle predette opere, viene accertata dalle strutture tecniche comunali nell'istruttoria della pratica di richiesta di permesso di costruire e valutata dalla Commissione edilizia comunale in sede di rilascio del parere.

#### **ART. 2.5.18 – CAVE E DEPOSITI A CIELO APERTO**

[1] Le attività estrattive in *cave a cielo aperto*, così come disciplinata dalla L. R. 54/1983, è consentita su tutto il territorio agricolo, con esclusione delle zone sovrapposte alla zona " A8 – Versanti caratterizzati da rischio geologico" e zona "A9 – Ambiti ripariali" e della zona D.4.1.b e D.4.2.

[2] I *depositi a cielo aperto* di materiale, alla rinfusa o accatastati, sono consentiti sempre che, sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura ovvero pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata.

## CAPO 2.6 E – ZONE DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICA

### ART. 2.6.1 – ARTICOLAZIONE DELLE ZONE E

[1] Le zone a prevalente utilizzazione turistica comprendono le parti del territorio per le quali la funzione prevista è preminentemente finalizzata al consolidamento o allo sviluppo delle attività ricettive e delle connesse attività ricreative e sportive. In funzione della specifica disciplina prevista esse sono articolate in:

- E1 – consolidamento e riqualificazione delle strutture ricettive esistenti;
- E2 – insediamenti per il turismo balneare e ricreativo di nuovo impianto;
- E3 – campeggi;
- E4 – insediamenti turistici minori di nuovo impianto;
- E5 – attività ricettive aventi destinazione alberghiera.

### ART. 2.6.2 – E1- CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI

[1] Comprende aree e complessi edilizi ad utilizzazione prevalentemente turistica e la cui struttura è stata parzialmente definita da strumenti attuativi recenti, già attuati o in corso di attuazione.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono volte al consolidamento e alla riqualificazione delle strutture ricettive, al mantenimento dell'edificato residenziale esistente con l'obiettivo della conservazione di una equilibrata coesistenza delle due funzioni abitative.

[3] La zona E1, in base alle dimensioni medie dei lotti, è suddivisa nelle seguenti sottozone, per le quali vigono i seguenti parametri fondamentali di utilizzazione:

- sottozona E1.a:  $luf \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,  $h \leq 8,50 \text{ m}$ , con destinazioni d'uso come indicato al successivo comma 4, oltre ad a)A01), A02) e A03) di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, limitatamente al 50% della superficie edificabile;
- sottozona E1.b:  $luf \leq 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,  $h \leq 8,50 \text{ m}$ , con destinazioni d'uso come indicato al successivo comma 4, oltre ad a)A01), A02) e A03) di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, limitatamente al 75% della superficie edificabile;
- sottozona E1.c:  $luf \leq 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,  $h \leq 10,50 \text{ m}$ , con destinazioni d'uso come indicato al successivo comma 4, oltre ad a)A01), A02) e A03) di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE;

Tali parametri sono applicati in caso di nuova costruzione. I fabbricati legittimamente realizzati prima dell'adozione del presente P.R.G., aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di zona, possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto dei volumi e delle sagome planoaltimetriche esistenti e dei limiti di densità edilizia di cui al comma [2] dell'art. 1.4.19 e, ove del caso, con la procedura di cui al comma [1] dello stesso articolo. Nel caso di fabbricati esistenti realizzati sulla scorta di piani attuativi non possono essere attuati interventi che ne modificano i parametri e per questi la demolizione e ricostruzione può essere effettuata nel rispetto delle sagome esistenti.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse per le unità edilizie sono le seguenti: A03)c)C01), C02), C03), c)C04), c)C05) e c)C06) di cui al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, oltre quelle indicate al precedente comma 3.

[5] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.

[6] Nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui al comma 2 dell'art. 1.4.19 e, ove del caso, con la procedura di cui al comma 1 dello stesso articolo, per *alberghi, hotel, pensioni e locande* esistenti alla data di adozione del P.R.G., in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed all'altezza massima ma nel rispetto dei distacchi dagli edifici antistanti e delle distanze minime dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità complessivamente previsti dalle norme di zona, è ammesso un incremento, *una tantum*, della superficie edificabile corrispondente alla sopraelevazione di un piano sull'ingombro planimetrico dell'ultimo piano fuori terra esistente. Dall'incremento sono comunque escluse le costruzioni che hanno già beneficiato della totale sopraelevazione di uno o più piani ai sensi della L. R. 99/1989 o degli incrementi *una tantum* previsti nel PRG vigente alla data di adozione della presente variante. La presente misura non è cumulabile con altre agevolazioni o incrementi previsti dalla presente variante al PRG.

### **ART. 2.6.3 – E2 – INSEDIAMENTI PER IL TURISMO BALNEARE E RICREATIVO DI NUOVO IMPIANTO**

[1] Comprende aree della zona nord dell'abitato di Giulianova destinate soprattutto alla formazione di insediamenti turistici a servizio della balneazione e di strutture ricreative permanenti miste a funzioni paracommerciali, direzionali e culturali.

[1 bis] La zona E2 si suddivide nelle sottozone E.2.1 ed E.2.3. Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla preventiva formazione di Piani di lottizzazione convenzionata ed alla stipula di apposite convenzioni con il Comune.

[2] Per la sottozona E2.1 le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla preventiva formazione di Piani di lottizzazione convenzionata ed alla stipula di apposite convenzioni con il Comune. Ciascun Piano Attuativo deve essere esteso ad almeno uno degli ambiti perimetrati e deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme di cui costituiscono parte integrante.

[2 bis] Per la sottozona E.2.3 valgono le norme di cui ai commi successivi.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di ciascun ambito, sono individuate tra le seguenti *sottocategorie funzionali previste* al comma 1 del precedente *ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*:

- A02), A03), A-BIS01), A-BIS02), C04), C05), C06) e C08) senza limitazioni;
- D02) senza limitazioni ma esclusivamente nella sottozona E2.3 e nel rispetto di quanto previsto nell'art. [6] [Soppresso]
- ART. 2.5.16 – BACINI IDRICI PER IRRIGAZIONE, *PESCA SPORTIVA E ITTICOLTURA*;
- B02), B04), C01) e C02)C03) limitatamente ad una percentuale massima complessiva del 75% della superficie lorda (SL) realizzabile;
- C03) limitatamente ad una percentuale massima complessiva del 50% della superficie lorda (SL) realizzabile;
- A01) con le seguenti limitazione:
  - 50% della superficie edificabile realizzabile per la sottozona E2.1;
  - 15% della superficie edificabile realizzabile per la sottozona E2.3.

[4bis] Nella sottozona E.2.1 in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle norme di zona, è ammesso un incremento, una tantum, della superficie edificabile corrispondente al piano terra del fabbricato da realizzare sull'ingombro planimetrico del piano sovrastante nel solo caso che dette superfici abbiano destinazioni d'uso ricomprese nelle sotto categorie: B02), B04), B06), C01), C02), C03) e C04) del comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE. L'applicazione della presente misura è subordinata alla verifica, da parte del proponente, degli standard urbanistici, sia secondo le norme di piano sia secondo la scheda d'ambito.

[4ter] Nelle sottozona E.2.1 nel caso di interi edifici con destinazioni d'uso *ricomprese nelle sotto categorie A02) e A-BIS01) del comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*: ed accatastati nella categoria D, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed alle altezze previste dalle norme di zona, sono ammessi incrementi, una tantum, dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e dell'altezza massima di m 4,50. L'applicazione della presente misura è subordinata alla verifica, da parte del proponente, degli standard urbanistici, sia secondo le norme di piano sia secondo la scheda d'ambito.

[4quater] Nella sottozona E2.3, qualora porzioni di dette aree siano utilizzate per integrare attività esistenti, ricadenti in zona D2 confinante, in sede di formazione dello strumento attuativo dell'area E2.3, nel rispetto di tutte le disposizioni del presente articolo relativo alle cessioni di aree ed ai parametri urbanistici ed edilizi, la superficie fondiaria che va ad integrare il lotto della zona D2 può essere accorpata a questo e formare con esso un unico lotto, cui sarà attribuito l'insieme delle superfici edificabili con la specifica ripartizione delle destinazioni d'uso. Nell'ipotesi, che l'area della zona E2.3 da urbanizzare debba essere interamente accorpata ad un lotto in zona D2 e che l'insediamento risulti, di fatto, già munito delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, l'attuazione dell'intervento potrà avvenire a mezzo di comparto di tipo 2, come definito al comma 2 del successivo art. 3.3.1.

[5] Nella convenzione da stipulare con il Comune, oltre a quanto previsto alla lett. n) dell'art. ART. 3.2.5 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.di L.), deve essere inoltre previsto:

- cessione gratuita delle aree ad utilizzazione collettiva e gestione pubblica, in misura complessiva non inferiore al 50% della superficie territoriale totale;
- realizzazione, a propria cura e spese, delle attrezzature sportive e ricreative pubbliche a gestione pubblica o privata nonché dei parcheggi pubblici ovvero la devoluzione al Comune di un contributo commisurato al costo effettivo delle opere da realizzare;
- modalità di cessione al Comune delle attrezzature sportive e ricreative pubbliche nonché dei parcheggi pubblici;
- facoltà della società realizzatrice delle attrezzature sportive e ricreative pubbliche e dei parcheggi pubblici di assumere la gestione delle attrezzature e dei parcheggi per periodi compresi tra 5 e 50 anni;
- atto di vincolo, registrato e trascritto, alla utilizzazione alberghiera e/o commerciale, di cui alle destinazioni d'uso a2), c2), d1), d2), d3), e1), e2), f1), f4) per un periodo non inferiore ad anni dieci.

[6] Le trasformazioni fisiche e le trasformazioni funzionali prescritte e consentite devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale lut: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- altezza massima consentita: m 14,00;

diverse od ulteriori eventuali norme e modalità di realizzazione e di gestione per la sottozona E.2.1 sono indicate nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme di cui costituiscono parte integrante.

#### **ART. 2.6.4 – E3 – CAMPEGGI**

[1] Comprende aree già attualmente utilizzate a parchi di campeggio ed aree ad uso in atto di tipo agricolo, destinate alla realizzazione di nuovi parchi di campeggio.

[2] Le trasformazioni fisiche sono volte al recupero funzionale, ambientale e paesistico dei parchi di campeggio esistenti, ovvero alla realizzazione di parchi di nuovo impianto.

[3] Le trasformazioni fisiche sono subordinate alla formazione di una progettazione unitaria, estesa a ciascun ambito perimetrato, e alla stipula di apposita convenzione tra il comune e i proprietari delle aree con i contenuti di cui alla lett. n) del comma 6 dell'art. 3.2.4 ovvero di cui alla lett. n) del comma 3 dell'art. 3.2.5. La progettazione unitaria dovrà, tra l'altro prevedere le caratteristiche, la tipologia e la classificazione del campeggio. Nella planimetria di piano, all'interno dell'ambito perimetrato, sono individuate, con valore prescrittivo, le aree destinate alla viabilità di accesso, alle opere di urbanizzazione primaria e a verde naturale per la creazione di pinetine nonché le aree da utilizzare a parco campeggio.

[4] Le trasformazioni sono ammesse nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e igienici indicati dalla normativa regionale di riferimento vigente in materia, con le ulteriori seguenti prescrizioni:

- Gli spazi pubblici (compresi quelli viari) da cedere gratuitamente al Comune non devono comunque essere inferiori al 15% della superficie territoriale (ST);
- L'indice di utilizzazione territoriale (Iut) non può superare  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con rapporto di copertura  $\leq 30\%$ .
- L'altezza massima delle costruzioni  $\leq 7,50$ .

[4bis] In caso di trasformazione dei "campeggi" in "villaggi turistici" l'indice di utilizzazione territoriale (Iut) non può superare  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con rapporto di copertura  $< 35\%$ .

[5] Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alla lett.: *A-BIS03*) del comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – *DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*.

[6] I campeggi devono essere recintati e fiancheggiati da siepe di essenze sempreverdi e cespugli con fioritura primaverile o estiva, resistenti in zona di mare. Devono essere attrezzati e sistemati in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e da consentire un'agevole percorribilità. Devono, inoltre, essere dotati di rete fognante, di prese di acqua potabile, di rete di illuminazione con punti luce ogni 50 m, nonché di idonee alberature adatte a zone di mare e non producenti sostanze fastidiose per persone o cose, anche nei periodi di mancato utilizzo del parco.

[7] Le piazzole di stationamento devono essere pavimentate con materiale permeabile ed essere debitamente delimitate e numerate con apposito contrassegno, sistemato a prova di acqua e di polvere, dotate ciascuna di presa di corrente elettrica.

[8] Le piccole costruzioni (bungalow) destinate ad ospitare turisti sprovvisti di propri mezzi di soggiorno, possono essere di natura stabile o in prefabbricato.

[9] L'agibilità può essere presentata previo accertamento dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di allaccio ai pubblici servizi previste nella convenzione.

#### **ART. 2.6.5 – E4- INSEDIAMENTI TURISTICI MINORI DI NUOVO IMPIANTO**

[1] Comprende aree parzialmente edificate ad uso residenziale – turistico ed aree libere da costruzioni, notevolmente frazionate, frapposte tra le aree con destinazioni d'uso a parchi di campeggio.

[2] Nelle planimetrie di P.R.G. le aree sono divise in comparti e le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di una progettazione unitaria estesa a ciascun ambito perimetrato, con stipula

di apposita convezione tra il comune ed i proprietari delle aree con i contenuti di cui alla lett. n) del comma 6 dell'art. 3.2.4 ovvero di cui alla lett. n) del comma 3 dell'art. 3.2.5. La progettazione unitaria dovrà tra l'altro prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nella misura minima del:

- 50% della superficie territoriale (*ST*) per i comparti con superficie > 3.000 m<sup>2</sup>;
- 25% della superficie territoriale (*ST*) per i comparti con superficie ≤ 3.000 m<sup>2</sup>;

[3] Le trasformazioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- superficie fondiaria (*SF*) massima: 50% della superficie territoriale (*ST*) per lotti > 3.000 m<sup>2</sup> e 25% per lotti edificatori ≤ 3.000 m<sup>2</sup>;
- indice di utilizzazione fondiaria:  $luf \leq 0.35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- altezza delle costruzioni ≤ 10,50 m;
- distanza (*D*) minima dai confini e dalle strade locali: m 5,00;

La superficie fondiaria è individuata sulla planimetria di P.R.G. con apposita campitura e le restanti aree destinate a urbanizzazioni primarie (viabilità, parcheggi, verde pubblico), localizzate nelle planimetrie di P.R.G., sono cedute gratuitamente.

[3 bis] Per i comparti con superficie territoriale ≤ 3.000 m<sup>2</sup>, qualora le aree cedute siano > 40%, l'indice di utilizzazione fondiaria *luf* è elevato a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Le superfici edificabili derivanti dall'applicazione della maggiorazione dell'indice dovranno avere le destinazioni delle sotto categorie funzionali: A-BIS01), A-BIS02) e C01) del comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE:

- A02), A-BIS01), A-BIS02), A-BIS03), B06), C01), C04), C05), C06) e C08) senza limitazioni;
- A01) limitatamente al 50% della superficie lorda (SL) realizzabile.

[5] La destinazione di zona, nonché le modalità di intervento previste dalla presente disciplina sono estese anche al comparto situato alla foce del Salinello costituito da aree edificabili, rimaste inattuato, ed aree per le opere di urbanizzazione, già cedute al Comune, previste nel piano di lottizzazione convenzionata ormai privo di validità.

#### **ART. 2.6.5 bis – E5 – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ RICETTIVE AVENTI DESTINAZIONE ALBERGHIERA**

[1] Comprende aree edificate ed aventi già utilizzazione alberghiera. ubicate ad est della S.S. n. 16, oltre ad un numero limitato di aree libere oggetto di interventi a scopo alberghiero. La nuova zona è mirata ad assicurare il mantenimento della destinazione alberghiera di strutture esistenti con tale utilizzazione, ma comprese, secondo il PRG previgente, in zone diverse.

[2] Nelle planimetrie di P.R.G. le aree con destinazione E5 sono identificate con apposite campitura e sigla. Le trasformazioni fisiche sono quelle volte a qualificare le strutture alberghiere esistenti o previste nel tessuto edilizio urbano, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, nonché nuova costruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.

[3] Dette trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei parametri urbanistici, riportati nella seguente tabella relativa alla zona E5 e delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- Distanza (*D*) dai confini: > metà dell'altezza della costruzione ( $H/2$ );

- distanza dai fabbricati: pari all'altezza della costruzione più alta;
- per i locali interrati o seminterrati è consentito derogare dall'ingombro della sagoma del fabbricato, nel rispetto delle norme del codice civile;
- superficie a parcheggio privato: dimensionata secondo le quantità previste dalle norme vigenti;
- piantumazione delle aree libere con 1 albero di medio fusto ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie edificabile espressa dal lotto.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alla lettera A-BIS01) della sottocategoria funzionale prevista al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

[5] Sono fatti salvi e impregiudicati gli interventi regolarmente posti in essere mediante, sia strumenti urbanistici esecutivi, sia permessi di costruire rilasciati, in attuazione delle previgenti discipline urbanistiche di zona relative ad aree trasferite in zona E5. Sono fatti salvi, inoltre, i parametri edilizi dei fabbricati esistenti.

[6] Le residenze turistico alberghiere, in quanto complessi organizzati a gestione unitaria, non possono essere frazionate in singole unità immobiliari e non possono costituire oggetto di vendite frazionate. Gli immobili dovranno essere accatastati in categoria D~~4~~ come unica unità immobiliare.

TABELLA ZONA E5 – ATTIVITÀ RICETTIVE AVENTI DESTINAZIONE ALBERGHIERA

INDIVIDUAZIONE DELL'ISOLATO		PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI		
Numero progressivo dell'isolato	-	Indice Utilizzazione <i>Fondiarìa</i>	Altezza della costruzione max	Percentuale aree previste in cessione
		<i>I<sub>uf</sub></i>	<i>H</i>	
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m	%
E5.01		1,60	24,00	-
E5.02		1,60	24,00	-
E5.03		1,60	24,00	-
E5.04		1,60	24,00	-
E5.05		1,60	24,00	-
E5.06		1,60	24,00	-
E5.07		1,60	24,00	-
E5.08		1,60	24,00	20%
E5.09		1,60	24,00	-
E5.10		1,60	24,00	-

E5.11		1,60	24,00	-	
E5.12		1,60	24,00	-	
E5.12*		-	4,50	-	Sup. edificabile max 360 m <sup>2</sup> con possibilità di realizzare l'edificato sulla linea di confine sud ed est e sul limite di zona per il lato nord
E5.13		1,60	24,00	-	
E5.14		1,60	24,00	-	
E5.15		1,60	24,00	-	
E5.16		1,60	24,00	-	
E5.17		1,60	24,00	-	
E5.18		1,60	24,00	-	
E5.19		1,60	24,00	-	
E5.20		1,60	24,00	-	
E5.21		1,60	24,00	-	
E5.22		1,60	24,00	-	
E5.23		0,70	4 piani	20%	
E5.24		0,55	3 piani	20%	

## CAPO 2.7. F – ZONE PER ATTREZZATURE, IMPIANTI E SPAZI PUBBLICI AD UTILIZZAZIONE COLLETTIVA E GESTIONE PUBBLICA

### ART. 2.7.1 – ARTICOLAZIONE DELLE ZONE F

[1] Comprende le zone per le attrezzature, gli impianti e gli spazi pubblici la cui proprietà è pubblica o lo diviene in attuazione del piano e la cui fruizione è estesa a tutta la collettività e la cui gestione è, di norma, affidata alla pubblica amministrazione. Eccezionalmente, per alcuni tipi di servizi, la gestione può essere affidata, per determinati periodi di tempo, attraverso apposite convenzioni, a soggetti privati, a titolo oneroso, ivi compresa l'acquisizione dell'area stessa alla proprietà comunale.

[1bis] Per proprietà pubblica s'intende anche quella di gestori o concessionari di servizi pubblici e, per le chiese e i relativi servizi parrocchiali, la diocesi e gli eventuali istituti religiosi da essa incaricati di realizzare e gestire le parrocchie.

[2] In funzione della specifica funzione e della disciplina prevista, sono articolate in:

- F1 – attrezzature pubbliche di livello locale;
- F2 – attrezzature pubbliche di livello comunale e sovracomunale;
- F3 – nuclei di verde pubblico di arredo e di rispetto;
- F4 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- F5 – parco territoriale, esteso anche a porzioni di spazi privati;
- F6 – verde privato vincolato.

[3] All'art. 2.7.6 sono normati gli edifici esistenti all'interno delle zone F.

### ART. 2.7.2 – F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO LOCALE

[1] Comprende aree destinate ad attrezzature più direttamente e immediatamente legate alla residenza e perciò localizzate all'interno o nelle immediate vicinanze delle aree servite.

[2] Le aree per le attrezzature pubbliche di livello locale sono interamente localizzate nelle planimetrie di P.R.G. o nelle schede d'ambito delle zone che secondo la disciplina di Piano dovranno essere sottoposte a strumento di pianificazione intermedio.

[3] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $luf \leq 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- rapporto fondiario di copertura  $R \leq 40\%$ ;
- altezza delle costruzioni  $H \leq 12,00 \text{ m}$  fatta eccezione di antenne, apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'attrezzatura;
- distanza ( $D$ ) dalla viabilità urbana principale:  $m \ 10,00$ ;
- distanza ( $D$ ) dai confini:  $m \ 6,00$ ;
- superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di  $22 \text{ m}^2$ .

[4] Le destinazioni d'uso ammesse per le attrezzature di livello locale sono, *con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, le seguenti: B06), C04), C05), C06), C07) e C08).*

#### **ART. 2.7.3 – F2 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE E SOVRACOMUNALE**

[1] Comprende aree destinate ad attrezzature ciascuna delle quali serve l'intera città o porzioni assai estese di questa e ad attrezzature che servono una popolazione e un territorio più ampi di quelli del comune.

[2] Le aree per le attrezzature pubbliche di livello comunale o sovracomunale sono interamente localizzate nelle planimetrie di P.R.G.

[3] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $iuf \leq 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- rapporto fondiario di copertura  $R \leq 40\%$ ;
- altezza delle costruzioni  $H \leq 12,00 \text{ m}$  fatta eccezione di antenne, apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'attrezzatura;
- distanza ( $D$ ) dalla viabilità urbana principale:  $m \ 10,00$ ;
- distanza ( $D$ ) dai confini:  $m \ 6,00$ ;
- superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di  $22 \text{ m}^2$ .

[4] Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse elencate all'art. 2.7.2 nonché le seguenti: *A02) e B04).*

#### **ART. 2.7.4 – F3 – NUCLEI DI VERDE DI ARREDO E DI RISPETTO**

[1] Comprende aree a localizzazione sparsa destinate a verde di arredo e verde di rispetto della viabilità. Esse non sono computate ai fini del calcolo degli standard.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono esclusivamente quelle volte al potenziamento e al mantenimento delle alberature, delle siepi e delle aiuole e alla realizzazione e manutenzione degli impianti di irrigazione.

[3] In tale aree è vietata l'edificazione e la sistemazione di qualunque manufatto, anche amovibile, fatta eccezione per panchine, pergole e fontane.

#### **ART. 2.7.5 – F4 – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT**

[1] Comprende aree destinate alla realizzazione di spazi di verde pubblico locale a livello di unità di vicinato, di parchi di settore a servizio delle aree residenziali limitrofe, di spazi attrezzati per il gioco e lo sport a livello urbano e locale e di impianti per lo sport agonistico.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono esclusivamente quelle volte alla manutenzione e al potenziamento degli spazi, degli impianti e delle attrezzature esistenti e alla realizzazione di nuove unità secondo le previsioni di P.R.G..

[3] Le destinazioni d'uso ammesse sono, con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, le seguenti: *C04), limitatamente ad*

impianti sportivi, e C05). Sono inoltre ammesse attrezzature complementari e di supporto così come specificate al successivo comma [4].

[4] Le costruzioni pubbliche pertinenti alle destinazioni d'uso di cui al comma 3 potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti disposizioni relative ai parametri edilizi ed alla disciplina dell'uso:

a) per destinazioni giardini e parchi pubblici:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $luf \leq 0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- altezza delle costruzioni:  $H \leq 3,50 \text{ m}$ ;
- distanza ( $D$ ) dai confini:  $5,00 \text{ m}$ ;
- destinazioni d'uso delle attrezzature complementari e di supporto: C01), con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE;

b) per impianti scoperti per la pratica sportiva:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $luf \leq 0,016 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- altezza delle costruzioni:  $H \leq 3,50 \text{ m}$ ;
- distanza ( $D$ ) dai confini:  $5,00 \text{ m}$ ;
- destinazioni d'uso delle attrezzature complementari e di supporto: C01), con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente articolo ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

c) per impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo sportivo:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $luf \leq 0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- rapporto fondiario di copertura  $R \leq 40\%$ ;
- altezza delle costruzioni ( $H$ )  $\leq 12,00 \text{ m}$  fatta eccezione di antenne, apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'impianto;
- distanza ( $D$ ) dalla viabilità urbana principale:  $10,00 \text{ m}$ ;
- distanza ( $D$ ) dai confini:  $6,00 \text{ m}$ ;
- superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di  $22 \text{ m}^2$ ;
- destinazioni d'uso delle attrezzature complementari e di supporto: C01) e C04), con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.

Le aree per gli impianti scoperti per la pratica sportiva e gli impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo sportivo sono individuate con apposito cartiglio nella Tav. P1.

[5] All'interno di giardini e parchi pubblici, le costruzioni potranno essere realizzate a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

[6] Nelle aree escluse dal Programma pluriennale di attuazione e per le quali, quindi, non è prevista la procedura espropriativa nel periodo di validità del PPA stesso, le previsioni di P.R.G. possono essere attuate da privati o enti proprietari dietro stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale siano previsti:

- la cessione gratuita al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, di tutte le aree a destinazione pubblica interessate dall'intervento;
- la realizzazione, a propria cura e spese, degli spazi verdi attrezzati, degli impianti e delle relative

costruzioni di pertinenza e degli eventuali parcheggi pubblici, nel rispetto globale di tutte le prescrizioni di P.R.G.;

- le modalità di cessione al Comune di tutti gli impianti e delle relative costruzioni di pertinenza nonché dei parcheggi;
- la durata della gestione;
- le modalità di conduzione della gestione con la specificazione, in particolare, degli orari di apertura al pubblico, delle modalità di accesso agli impianti e delle tariffe applicate;
- l'eventuale corrispettivo annuo da corrispondere al comune in funzione delle modalità di realizzazione dell'impianto, del tipo di impianto, delle tariffe applicate e della durata della gestione stessa;
- le modalità di cessione a terzi e/o successione nella gestione degli impianti nel periodo di validità della convenzione.

[7] La localizzazione delle aree destinate a verde pubblico, da operare in sede di strumenti attuativi, dovrà evitare la loro polverizzazione.

#### **ART. 2.7.6 – F5 – PARCO TERRITORIALE**

[1] Comprende le aree destinate al parco territoriale della collina di Giulianova, che hanno discipline urbanistiche diverse; in particolare, quelle che potranno essere oggetto di esproprio per l'utilizzazione pubblica, attraverso apposito strumento attuativo, hanno una disciplina di particolare salvaguardia, così come tutte le altre che, pur consentendovi una certa edificabilità con le modalità previste nelle zone che vi si sovrappongono, condizionata alla cessione gratuita di una parte dell'area, sono soggette a particolari vincoli per le utilizzazioni edilizie consentite e per le sistemazioni degli spazi liberi.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse devono essere volte anzitutto al mantenimento e potenziamento delle alberature, delle siepi ed alla realizzazione di percorsi e servizi volti alla fruibilità del parco, nel rispetto del contenuto degli artt. 2.2.8 e 2.2.13 per le zone interessate dalla sovrapposizione con le campiture della zona A7 – Versanti a rischio geologico molto elevato e della zona A12 – Versanti e crinali di elevato valore paesaggistico.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree pubbliche sono, *con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*, le seguenti: C01), *limitatamente ad esercizi in concessione, per la somministrazione di cibi e bevande, e C04).*

[4] Le costruzioni pubbliche pertinenti alle destinazioni d'uso di cui al comma 3 potranno essere realizzate esclusivamente all'esterno della zona A7, a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali e nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $luf \leq 0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- altezza delle costruzioni:  $H \leq 3,50 \text{ m}$ ;
- distanza ( $D$ ) dai confini  $\geq 5,00 \text{ m}$ .

[5] Nelle aree escluse dal Programma Pluriennale di Attuazione e per le quali, quindi, non è prevista la procedura espropriativa nel periodo di validità del PPA stesso, le previsioni di P.R.G. possono essere attuate da privati o enti proprietari dietro stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale siano previsti:

- la cessione gratuita al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, di tutte le aree a destinazione pubblica interessate dall'intervento;

- la realizzazione, a propria cura e spese, degli spazi verdi attrezzati, degli impianti e delle relative costruzioni di pertinenza e degli eventuali parcheggi pubblici, nel rispetto globale di tutte le prescrizioni di P.R.G.;
- le modalità di cessione al Comune di tutti gli impianti e delle relative costruzioni di pertinenza nonché dei parcheggi;
- la durata della gestione;
- le modalità di conduzione della gestione con la specificazione, in particolare, degli orari di apertura al pubblico, delle modalità di accesso agli impianti e delle tariffe applicate;
- l'eventuale corrispettivo annuo da corrispondere al comune in funzione delle modalità di realizzazione dell'impianto, del tipo di impianto, delle tariffe applicate e della durata della gestione stessa;
- le modalità di cessione a terzi e/o successione nella gestione degli impianti nel periodo di validità della convenzione.

[6] Gli edifici realizzabili nella sottozona C4 interna al parco territoriale, oltre a rispettare i parametri citati all'art. 2.4.1, comma [1], devono osservare le seguenti condizioni:

- a) localizzazioni quanto più possibile defilate dalle visuali dominanti e, comunque, esposizione del lato minore del fabbricato (non superiore a m 10,00) verso il mare (nord-est);
- b) impiego di strutture murarie a vista o di eventuali tinteggiature con colori tenui, affini a quelli dell'ambiente naturale;
- c) piantumazione di alberature di alto fusto, in ragione di una pianta per ogni 10 m<sup>2</sup> di superficie utile costruita;
- d) esclusione di ogni ingombro visuale verso la città (nord-est), come antenne od altro tipo di sovrastrutture;

gli interventi sugli edifici preesistenti alla presente disciplina non limitati alle opere di manutenzione ordinaria e di ristrutturazione edilizia con la conservazione delle sagome esistenti, devono rispettare la normativa di cui al presente articolo.

[7] [Soppresso]

#### **ART. 2.7.6 bis – F6 – VERDE PRIVATO VINCOLATO**

[1] Comprende superfici, generalmente di modeste dimensioni e con edifici esistenti, sistemate a verde e spesso con alberature pregiate, che si intendono mantenere nell'attuale stato di consistenza ed utilizzazione. Agli edifici esistenti si applica la disciplina di cui all'art. 2.7.7.

[2] È consentita la realizzazione di impianti ricreativi superficiali, compreso una piscina scoperta, senza manufatti di qualsiasi genere, nonché la realizzazione di pertinenze nei piani completamente interrati, da destinarsi a parcheggio, a servizio della struttura ricettiva esistente, al pari di tutte le zone F6.

#### **ART. 2.7.7 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI ALL'INTERNO DELLE ZONE F**

[1] Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970 ovvero sanati ai sensi del L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e ricadenti all'interno delle zone F – *zone per le attrezzature gli impianti e gli spazi pubblici ad utilizzazione collettiva e gestione pubblica*, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza modificazione della destinazione d'uso, alle seguenti condizioni:

- che l'area non rientri nel Programma Pluriennale di Attuazione;
- che, con apposita deliberazione comunale, siano esclusi dalla delimitazione degli immobili da sottoporre a procedura espropriativa.

[2] Per gli edifici con destinazione d'uso in atto di abitazioni ordinarie, sempre alle condizioni di cui al comma 1, sono altresì consentiti:

- incrementi della superficie edificabile nei seguenti limiti:
  - per le costruzioni aventi superficie edificabile compresa tra 60 e 100 m<sup>2</sup> sono ammessi incrementi fino a raggiungere una superficie edificabile di 150 m<sup>2</sup>;
  - per le costruzioni aventi superficie edificabile compresa tra 100 e 250 m<sup>2</sup> sono ammessi gli incrementi ( $\Delta Se$ ) derivanti dall'applicazione della seguente formula:  $\Delta Se = 50 \times (250 - See) / 150$ .

Nessun incremento è consentito per gli edifici:

- con superficie edificabile inferiore a 60 m<sup>2</sup> o superiore a 250 m<sup>2</sup>
- che in passato abbiano già usufruito di incrementi volumetrici;

Le trasformazioni fisiche sugli edifici non devono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari.

[3] Dagli interventi di cui al comma 2 sono comunque esclusi gli edifici ricadenti all'interno delle zone A7 – Versanti a rischio geologico molto elevato mentre per quelli ricadenti all'interno delle zone A12 – Versanti e crinali di elevato valore paesaggistico la traslazione in altro sito è ammessa a condizione che la nuova soluzione migliori l'impatto visuale.

[4] Negli interventi dovranno essere rispettati i caratteri morfologici ed ambientali della zona, nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici.

[5] Contestualmente alla presentazione del titolo edilizio per la esecuzione dei lavori deve essere inoltrato un atto d'obbligo unilaterale di rinuncia al maggior valore conseguentemente alla esecuzione dei lavori in caso di esproprio dell'immobile.

[6] [Soppresso]

## CAPO 2.8. G – ZONE PER LE ATTREZZATURE, GLI IMPIANTI E GLI SPAZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO AD UTILIZZAZIONE COLLETTIVA E GESTIONE PRIVATA.

### ART. 2.8.1 – ARTICOLAZIONE DELLE ZONE G

[1] Comprende le zone per le attrezzature, gli impianti e gli spazi pubblici o di interesse pubblico, di proprietà pubblica o privata e la cui fruizione è estesa a tutta la collettività e la cui gestione è affidata a privati o ad enti.

[2] In funzione della specifica funzione e della disciplina prevista, sono articolate in:

- G1 – Attrezzature private di interesse pubblico;
- G2 – Attrezzature di impianti produttivi al servizio del porto;
- G3 – Attrezzature e impianti sportivi e ricreativi;
- G4 – Spazi privati di uso pubblico.

### ART. 2.8.2 – G1 ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

[1] Comprende aree pubbliche e/o private destinate ad attrezzature di servizio di pubblico interesse, con esclusione di attrezzature e impianti sportivi individuati con apposite zone. Sono incluse nella zona attrezzature di nuovo impianto ed attrezzature esistenti per le quali le trasformazioni fisiche debbono essere volte al consolidamento, al completamento e alla riqualificazione delle stesse.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'area perimetrata ovvero, in mancanza di perimetrazione, all'area campita. Lo strumento attuativo, sia esso di iniziativa privata che pubblica, deve essere accompagnato da apposito schema di convenzione, da stipulare tra i privati o gli enti e il Comune, che regoli la realizzazione delle opere e normi la successiva gestione delle attrezzature. I contenuti della convenzione sono indicati al successivo comma 5.

[3] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $luf \leq 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- rapporto fondiario di copertura  $R \leq 40\%$ ;
- altezza delle costruzioni:  $H \leq 12,00 \text{ m}$  con un massimo di 3 piani;
- distanza ( $D$ ) dalla viabilità urbana: m 10,00;
- distanza ( $D$ ) dai confini: m 6,00;
- superficie a parcheggio: 50% della superficie *edificata* ed attrezzata con idonea ed adeguata piantumazione.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse per le attrezzature private d'interesse pubblico sono, *con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE*, le seguenti: A02), C03), C04), C05) e C06).

[5] Nell'area corrispondente all'attuale mercato coperto di Piazza Dalla Chiesa, in aggiunta alle utilizzazioni di cui al precedente comma 4, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: C01)e C07).

[6] Nell'area lungo la via Ruetta le uniche destinazioni d'uso ammesse, *con riferimento alle sottocategorie*

funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, sono le seguenti:

- C05);
- C01), limitatamente a *pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande*, nell'ambito degli edifici esistenti oppure mediante la realizzazione di un nuovo edificio di superficie edificabile non superiore a quella corrispondente all'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiario Iuf di 0,085 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e di altezza dell'edificio (H) massima delle costruzioni di m 4,00;

[7] Nelle aree ricadenti all'interno del Peep dell'Annunziata, oltre alle destinazioni d'uso di cui al comma 4, sono ammesse anche le seguenti: B02), B05), B06) e C01).

[8] Nella convenzione da stipulare con il Comune, oltre quanto previsto alla lett. n) del comma 6 dell'art. 3.2.4 ovvero alla lett. n) del comma 3 dell'art. 3.2.5, devono essere previsti:

- le destinazioni d'uso dei fabbricati da costruire;
- la modalità di conduzione della gestione;
- gli oneri vari a carico del gestore;

inoltre, nell'ipotesi di attrezzature ed impianti realizzati su aree pubbliche di proprietà del comune ovvero da cedere al Comune, la convenzione deve anche prevedere:

- le modalità di cessione al Comune delle attrezzature;
- la durata della gestione;
- l'eventuale corrispettivo annuo da corrispondere al comune in funzione delle modalità di realizzazione dell'impianto, del tipo di impianto, delle tariffe applicate e della durata della gestione stessa;
- le modalità di cessione a terzi e/o successione nella gestione degli impianti.

### **ART. 2.8.3 – G2 – ATTREZZATURE E IMPIANTI PRODUTTIVI AL SERVIZIO DEL PORTO**

[1] Comprende alcune aree attestate sul lungomare Spalato nel tratto ricompreso tra i due moli del porto e un ambito ad angolo tra il suddetto lungomare e via Sardegna.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono volte al consolidamento, al completamento e alla realizzazione di nuovi impianti di strutture a servizio dalle attività strettamente connesse con l'ambito portuale.

[3] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Iuf ≤ 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- rapporto fondiario di copertura R ≤ 70%; è concesso coprire un ulteriore 10% della superficie fondiaria (SF) per impianti tecnologici a servizio delle attività;
- distanza (D) dal confine del Lungomare Spalato: m 10,00;
- distanza (D) dagli altri confini: m 3,00;
- altezza delle costruzioni: H ≤ 7,50 m con un massimo di 2 piani;

ai limiti di altezza come sopra definiti, rimanendo fermi gli altri parametri, fanno eccezione i magazzini per il rimessaggio reti e materiale per la pesca per i quali è previsto un solo piano con un'altezza massima delle costruzioni di m 4,00 e una superficie edificabile massima di 20 m<sup>2</sup> ciascuno.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, sono le seguenti:

- B01), B02), B03), B05) e C04), limitatamente alle attività connesse con gli interessi portuali;
- C01).

Sono anche ammessi alloggi di servizio per la sorveglianza degli impianti, con superficie utile complessiva non superiore a m<sup>2</sup> 50.

[5] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate, con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, per: C05) e C06).

[6] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione.

#### **ART. 2.8.4 – G3 – ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI**

[1] Comprende aree pubbliche e/o private destinate alla realizzazione di attrezzature e impianti sportivi e ricreativi, realizzati e gestiti da privati o da enti.

[2] Alcune aree per attrezzature e impianti sportivi e ricreativi sono individuate come unità minime di intervento delle zone E2 ed altre sono individuate con propria campitura sulle planimetrie di P.R.G. In ogni caso le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa privata, esteso all'intero ambito perimetrato ovvero, in assenza di perimetrazione, all'area campita, ed alla stipula di apposita convenzione con il Comune con i contenuti di cui al successivo comma 6. Le zonizzazioni relative alle zone G3 hanno, in ogni caso, valore prescrittivo.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, sono le seguenti: C05) e C06).

[4] Le trasformazioni fisiche funzionali prescritte e consentite ed i relativi parametri, indici e rapporti delle aree incluse nel perimetro delle zone E2 sono indicati dalle schede d'ambito dalla zona E2. Le trasformazioni fisiche e funzionali delle altre aree sono disciplinate dai seguenti parametri:

- per attrezzature e impianti sportivi e ricreativi all'aperto:
  - indice di utilizzazione fondiaria:  $luf \leq 0,016 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
  - altezza delle costruzioni:  $H \leq 3,50 \text{ m}$ ;
  - distanza ( $D$ ) dai confini: 5,00 m;
  - superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22 m<sup>2</sup>;
- per attrezzature ed impianti sportivi ricreativi al coperto:
  - indice di utilizzazione fondiaria:  $luf \leq 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
  - rapporto fondiario di copertura  $R \leq 40\%$ ;
  - altezza delle costruzioni ( $H$ )  $\leq 12,00 \text{ m}$  fatta eccezione di antenne, apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'impianto;
  - distanza ( $D$ ) della viabilità urbana principale: m 10,00;
  - distanza ( $D$ ) dai confini: m 6,00;

- superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22 m<sup>2</sup>.

La superficie a parcheggio non deve, comunque, essere inferiore a 20% della superficie fondiaria. Un apposito cartiglio distingue le zone destinate ad attrezzature ed impianti scoperti da quelle destinate ad attrezzature ed impianti coperti.

[5] Nella convenzione da stipulare con il Comune, oltre quanto previsto alla lett. n) del comma 3 dell'art. 3.2.5, devono essere previsti:

- la cessione gratuita delle aree a destinazione pubblica (aree verdi e parcheggi) ricomprese all'interno del perimetro dell'ambito;
- la realizzazione e la sistemazione, a propria cura e spese, dei parcheggi pubblici e delle aree di verde attrezzato ovvero la devoluzione al Comune di un contributo commisurato al costo effettivo delle opere da realizzare;
- le destinazioni d'uso dei fabbricati da costruire;
- le modalità di conduzione della gestione con la specificazione, in particolare, degli orari di apertura al pubblico, delle modalità di accesso agli impianti e delle tariffe applicate;
- gli oneri vari a carico del gestore.

Inoltre, nell'ipotesi di attrezzature ed impianti realizzati su aree pubbliche di proprietà del comune ovvero da cedere al Comune, la convenzione deve anche prevedere:

- la realizzazione, a propria cura e spese, degli spazi verdi attrezzati, degli impianti e delle relative costruzioni di pertinenza e degli eventuali parcheggi pubblici, nel rispetto globale di tutte le prescrizioni di P.R.G.;
- le modalità di cessione al Comune di tutti gli impianti e delle relative costruzioni di pertinenza nonché dei parcheggi;
- le modalità di cessione al Comune delle attrezzature sportive e ricreative nonché dei parcheggi;
- la durata della gestione;
- l'eventuale corrispettivo annuo da corrispondere al comune in funzione delle modalità di realizzazione dell'impianto, del tipo di impianto, delle tariffe applicate e della durata della gestione stessa;
- le modalità di cessione a terzi e/o successione nella gestione degli impianti nel periodo di validità della convenzione.

[6] Nelle zone G3 ricadenti all'interno della zona B1 di Piano paesistico regionale sono prescritte indagini geologiche e geotecniche atte a determinare cause e livelli di dissesto attuale e potenziale, con particolare riferimento alla componente argillosa, all'acclività, ai processi denudazionali.

#### **ART. 2.8.5 – G4 – SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO**

[1] Comprende aree private individuate, all'interno di insediamenti di nuovo impianto, come aggiuntive alle superfici a destinazione pubblica.

[2] Tali aree, secondo le indicazioni della scheda d'ambito della relativa zona, debbono essere sistemate a verde di vicinato e di arredo ovvero a piazza. All'interno di alcune di tale aree, sono inoltre, previsti percorsi pedonali e ciclabili.

[3] Lo strumento urbanistico attuativo procederà alla definitiva individuazione di tale aree all'interno dell'ambito con particolare riferimento ai percorsi pedonali e ciclabili per i quali deve essere iscritta servitù

di pubblico passaggio, da indicarsi con segnaletica amovibile.

[4] Sugli spazi privati di uso pubblico non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.

[5] La manutenzione degli spazi privati di uso pubblico spetta alla proprietà dell'area.

#### **ART. 2.8.6 – G5 – STAZIONI DI SERVIZIO**

[1] Comprende aree private, tra cui quella dell'intervento P.R.U.S.S.T. (Scheda R), ~~relativo alla~~ destinate a stazioni di servizio per impianti di distribuzione carburanti, gas, metano e relativi annessi.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali, volte alla realizzazione di nuove strutture al servizio degli utenti della strada, nonché al consolidamento e al potenziamento di quelle esistenti, sono ammesse, tramite intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie fondiaria per attrezzature e servizi:  $SF < 20\%$  della superficie territoriale (ST);
  - indice di utilizzazione fondiario per attrezzature e servizi:  $Iuf \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
  - *rapporto fondiario di copertura* per attrezzature e servizi:  $R \leq 40\%$ ;
- superficie fondiaria per impianti di distribuzione:  $SF > 80\%$  della superficie territoriale (ST);
  - indice di utilizzazione fondiario per impianti di distribuzione:  $Iuf \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
  - *rapporto fondiario di copertura* per impianti di distribuzione:  $R \leq 30\%$ ;
- altezza delle costruzioni:  $H \leq 7,50 \text{ m}$ , con un massimo di due piani;
- distanza (D) dai confini: 5 m;
- distanza (D) dai fabbricati, esistenti su aree contigue: 10 m;
- distanza (D) dalla viabilità: 10 m.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, sono quelle di cui alla lettera C08).

[4] Le aree scoperte di pertinenze delle attrezzature e servizi e degli impianti possono essere utilizzate per spazi di movimento, di sosta, di parcheggio attrezzato, per verde e giardini.

[5] Gli impianti di distribuzione di carburanti o stazioni di servizio e relative aree di pertinenza, indicati con l'apposito simbolo nelle planimetrie del P.R.G. vigente sono tutti inclusi, automaticamente, nella zona G5 e disciplinati dall'art. 2.8.6 delle N.T.A.

## CAPO 2.9. – AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

### ART. 2.9.1 – AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE

[1] Le aree per vie di comunicazione comprendono le infrastrutture per la circolazione veicolare, i percorsi riservati per pedoni e cicli, gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria, nonché le pertinenze e le superfici adiacenti comprese nelle distanze di protezione o di rispetto.

[2] Le norme relative alla disciplina delle aree per vie di comunicazione sono di regola immediatamente prescrittive e possono trovare direttamente attuazione mediante permesso di costruire, o provvedimenti sostitutivi. Possono altresì essere poste in attuazione mediante la preventiva formazione di strumento di pianificazione intermedio.

[3] Le vie di comunicazione sono classificate da Piano Regolatore in:

- aree per la viabilità;
- aree per parcheggi pubblici;
- aree ferroviarie;
- aree per la circolazione di cicli e pedoni;
- piazze.

Esse sono individuate esplicitamente nella cartografia di Piano Regolatore mediante appositi simboli, che ne indicano ubicazione e caratteristiche.

[4] I limiti delle aree per vie di comunicazione corrispondono identicamente a quelli delle rispettive fasce di rispetto quando questi sono esplicitamente indicati dalla cartografia o dal testo delle norme. In assenza di indicazioni esplicite tali limiti sono assunti come coincidenti con quelli della superficie demaniale, ovvero con quelli risultanti da progetti dichiarati di pubblica utilità.

[5] Gli strumenti di pianificazione intermedi possono apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale, quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni del Piano Regolatore.

### ART. 2.9.2 – DISCIPLINA DELLE AREE PER LA VIABILITÀ

[1] Le aree per la viabilità comprendono le strade con le relative pertinenze e le fasce di rispetto.

[2] Le aree per la viabilità sono destinate alla realizzazione e al potenziamento di manufatti ed impianti al servizio della circolazione veicolare su strada e in particolare di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiata, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, nonché alla conservazione dello stato di natura.

[3] In rapporto alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, le strade sono classificate nei seguenti tipi:

A – Autostrade;

B – Strade extraurbane principali;

C – Strade extraurbane secondarie;

D – Strade urbane di scorrimento;

E – Strade urbane di quartiere;

F – Strade locali.

[4] Secondo il disposto del comma 3 dell'art. 2 del DLgs 285/1992 (Nuovo Codice della Strada), le strade di cui al comma 4 devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A. Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e sistemi di sicurezza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

B. Strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate, priva di intersezioni a raso con accesso alle proprietà collaterali coordinati, contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione ed accelerazione.

C. Strade extraurbane secondarie: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;

D. Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia e una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchine pavimentate e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione ed accelerazione.

E. Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F. Strada locale: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata per la circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, non facente parte degli altri tipi di strade.

[5] Le infrastrutture viarie nei tratti urbani hanno le caratteristiche indicate nella seguente tabella A.

Tab. A – Caratteristiche delle sezioni stradali in ambito urbano.

Tipo di strade	Piattaforma larghezza (m)	Carreggiate		Corsie		Parcheggio (m)	Cicli (Nxm)	Marciapiedi	
		N°	Larghezza (m)	N°	Larghezza (m)			N°	Larghezza (m)
Strade urbane di scorrimento	Non previste dal Piano Regolatore generale								
Strade urbane di quartiere	15,0-30,0 <sup>(2)</sup>	2	5,80-7,50	2	3,30-5,00	2x2,50	--	2	> 1,50
	13,00	1	7,50	2	3,75	2,50/5,00 <sup>(1)</sup>	2x1,25	2	> 1,50
	10,50	1	7,50	2	3,75	2,50/5,00 <sup>(1)</sup>	--	2	> 1,50
Strade urbane locali	15,0-30,0 <sup>(2)</sup>	2	5,80-7,50	2	3,30-5,00	2x2,50	--	2	> 1,50
	17,50	1	12,00	2	3,50	2x2,50	2x1,25	2	> 1,50
	15,00	1	12,00	2	3,50	2x2,50	--	2	> 1,50
	12,50	1	9,50	2	3,50	1x2,50	--	2	> 1,50
	10,00	1	7,00	2	3,50	2,50/5,00 <sup>(1)</sup>	--	2	> 1,50
	7,50	1	6,00	1	3,50	1x2,50	--	1	> 1,50
	10,50-11,50	1	7,50-8,50	2	2,50-3,00	1x2,50	--	2	> 1,50
	8,00-9,00	1	5,00-6,00	2	2,50-3,00	--	--	2	> 1,50
	8,00-8,50	1	5,00-5,50	1	2,50-3,00	1x2,50	--	2	> 1,50
Piste ciclabili	4,00	--	--	--	--	--	2x1,25	1	> 1,50

<sup>(1)</sup> La sosta è consentita solo in corrispondenza di appositi spazi attrezzati.

<sup>(2)</sup> Viali.

[6] L'Indicazione grafica nella planimetria di Piano Regolatore delle strade e dei nodi stradali, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

[7] Il progetto relativo alla parte di tracciato della variante alla S.S. 16 ricompreso all'interno delle perimetrazioni di cui al comma 1 deve essere sottoposto a studio di compatibilità ambientale e sono prescritte indagini geologiche e geotecniche atte a determinare cause e livelli di dissesto attuale e potenziale, con particolare riferimento alla componente argillosa, all'acclività, ai processi denudazionali.

[8] Nell'attuazione del Piano Regolatore dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni che risultino in contrasto con le presenti norme o con le indicazioni grafiche della planimetria di Piano Regolatore.

[9] Nelle aree di rispetto della viabilità è rigorosamente vietato il collocamento anche temporaneo di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari di qualunque tipo.

### **ART. 2.9.3 – DISCIPLINA DELLE AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

[1] Le aree per parcheggi pubblici relative alle varie zone di piano Regolatore rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e la loro ampiezza va calcolata rispettando lo standard minimo previsto dell'art. 1.4.1 delle presenti norme e/o le specifiche indicazioni relative alle singole zone di P.R.G.

[2] Nella planimetria di P.R.G. sono interamente e compiutamente indicate le aree per parcheggi pubblici relative alle zone per le quali la disciplina di piano è immediatamente eseguibile. Nelle zone ove invece è prevista l'attuazione a mezzo di strumento urbanistico di dettaglio, all'interno di questo, le aree di sosta e parcheggio previste in cartografia o nella scheda d'ambito relativa alla zona vanno verificate ed eventualmente integrate.

[3] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: *spazi di sosta; parcheggi attrezzati scoperti; autorimesse pubbliche.*

[4] Gli *spazi di sosta* debbono essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e essere, di norma, del tipo a pettine, con posti auto di lunghezza non inferiore a m 5,00, larghezza non inferiore a m 2,25 e con corsia di accesso di larghezza non inferiore a m 5.00.

[5] I parcheggi attrezzati scoperti devono di norma essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso sia della testata dei posti auto. I parcheggi realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici di attuazione devono consistere di superfici *permeabili (SP)* per almeno il 50% della loro estensione. Ricordando che gli spazi pubblici per parcheggi possono essere dimensionati in base alla superficie reale disponibile, ove essi siano multipiano, si segnala il modello a 2 piani, con un livello seminterrato ed uno sopraelevato, di facile e piuttosto economica attuazione, semplice gestione e comoda fruizione al piano inferiore coperto.

[6] Le *autorimesse* sono indicate nelle planimetrie di Piano insieme al numero di piani di cui è costituito.

### **ART. 2.9.4 – DISCIPLINA DELLE AREE FERROVIARIE**

[1] Tali aree sono destinate a impianti e scali ferroviari con le loro attrezzature.

[2] Nell'ambito della stazione ferroviaria possono essere collocate funzioni terziarie a servizio dei viaggiatori.

### **ART. 2.9.5 – DISCIPLINA DELLE AREE PER LA CIRCOLAZIONE DI CICLI E PEDONI**

[1] Le piste ciclabili e pedonali sono esclusivamente riservate ai veicoli non meccanizzati e ai pedoni.

[2] L'indicazione grafica nella planimetria del Piano Regolatore e/o delle schede d'ambito allegate alla presente normativa delle aree per la circolazione di cicli e pedoni, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

[3] La larghezza minima delle piste ciclabili è di m 1,25 per ogni senso di marcia o multipla di essa. La larghezza minima delle piste pedonali di nuova costruzione (che comprende anche i normali marciapiedi) è di m 1,50; nella sistemazione di strade esistenti è ammessa la costruzione di marciapiedi di larghezza inferiore con un minimo di m 0,60.

#### **ART. 2.9.6 – PIAZZE**

[1] Le piazze sono destinate alla sosta e all'incontro dei pedoni.

[2] L'indicazione grafica nella planimetria di Piano Regolatore e/o nelle schede d'ambito allegate alla presente normativa delle nuove piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

[3] Le piazze debbono essere pavimentate con materiale antisdrucciolevole e debbono essere attrezzate e sistemate con manufatti e nuclei di verde di arredo.

[4] È consentito il parcheggio solo ove indicato nelle tavole di Piano Regolatore generale e/o nelle schede d'ambito.

## CAPO 2.10. ZONE DI RECUPERO

### **ART. 2.10.1 – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

[1] Ai fini della L. 457/1978, art 27, le zone di recupero coincidono con le zone A1 e B3 di cui altri artt. 2.2.2 e 2.3.5 delle presenti norme e con le porzioni di territorio sulle quali le norme di zona impongono o ammettono la formazione di Piano di recupero.

[2] Per la modifica della individuazione delle zone di recupero si applica la procedura di cui al comma 2 del citato art. 27 della L. 457/1978.

[3] Il regime degli immobili ricompresi all'interno delle zone di recupero è normato dagli artt. 27 e 28 della L. 457/1978.

## CAPO 2.11. VINCOLI E PERIMETRI CON FUNZIONI SPECIFICHE

### ART. 2.11.1 – VINCOLI E ZONE DI RISPETTO

[1] Indipendentemente dalle destinazioni di zona, sulla base e per le finalità di specifici provvedimenti normativi nazionali e regionali, alcune parti del territorio sono inoltre sottoposte ai seguenti vincoli e zone di rispetto:

- vincolo paesistico;
- zone sottoposte a tutela del Piano paesistico regionale;
- vincolo idrogeologico;
- zona di rispetto cimiteriale;
- zone di rispetto della viabilità;
- zone di rispetto delle linee ferroviarie;
- vincolo archeologico.

### ART. 2.11.2 – VINCOLO PAESISTICO

[1] È sottoposta a vincolo paesistico un'ampia zona del territorio comunale, ricompresa nel perimetro riportato nelle tavole di P.R.G. Tale zona dichiarata di notevole interesse pubblico dal DM 7989/1969 è sottoposta alle limitazioni stabilite dalla L. 1497/1939.

[2] Ogni trasformazioni fisica e funzionale all'interno di tale zona è condizionata dal nulla osta di cui all'art. 7 della L. 1497/1969 rilasciato nei termini e nei modi di cui all'art. 82 del DPR 616/1977 come modificato dall'art. 1 della L. 431/1985.

### ART. 2.11.3 – ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA DAL PIANO PAESISTICO REGIONALE

[1] Comprende la porzione di territorio comunale delimitata dalle perimetrazioni dell'ambito 5 ("costa Teramana") e dell'ambito 8 ("Fiumi Tordino e Vomano") del Piano paesistico regionale. Le perimetrazioni sono riportate sulla cartografia di P.R.G.

[2] Le varie porzioni di territorio all'interno di tali perimetrazioni sono sottoposte a limitazioni diversificate in funzione della categoria di tutela e valorizzazione imposta dal Piano paesistico regionale e della zona di P.R.G. Le limitazioni imposte alle varie porzioni di territorio non sono recepite all'interno delle singole norme di zona.

[3] Lo studio di compatibilità ambientale, cui eventualmente sono soggette le opere e gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del P.R.P., deve essere redatto ed approvato nei modi e con le procedure di cui all'art. 8 delle Norme tecniche d'attuazione del Piano regionale paesistico approvato dal Consiglio Regionale il 21 marzo 1990.

### ART. 2.11.4 – VINCOLO IDROGEOLOGICO

[1] Comprende le zone vincolate, con perimetrazione su mappa catastale, ai sensi del RD 3267/1923 e successive modificazioni e integrazioni.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate all'autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

## ART. 2.11.5 – ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

[1] Comprende gli spazi entro un raggio di 50 m rispetto al perimetro del cimitero vecchio ed entro un raggio di 200 m rispetto al perimetro del cimitero nuovo.

[2] Detti spazi sono soggetti alle limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni.

[3] Negli spazi di rispetto cimiteriale è consentita la posa di manufatti in precario adibiti e chioschi per la vendita di fiori, ceri, ecc., previa stipula di convezione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo su semplice richiesta dell'Amministrazione comunale.

[4] Per qualsivoglia intervento su costruzioni legittimamente realizzate prima dell'adozione del Piano Regolatore e ricadenti all'interno della zona di rispetto cimiteriale, valgono le prescrizioni stabilite negli articoli delle norme tecniche relativi alle zone cui i predetti vincoli si sovrappongono.

## ART. 2.11.6 – ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ

[1] Comprende le strisce di terreno, esterne al confine stradale, sulle quali esistono vincoli alla realizzazione da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

[2] La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade, non può essere inferiore altra profondità di canali, fossi o escavazioni e in ogni caso non può essere inferiore a m 3.00.

[3] Fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 495/1992, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori ai valori riportati in tabella B.

Tab. B – Distanze minime fuori dal centro abitato.

Tipi di strada		All'interno di zone non edificabili		All'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G. <sup>1</sup>	
Sigla	Descrizione	Distanze dal confine stradale nelle nuove costruzioni <sup>8</sup>	Distanze nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta <sup>2</sup> <small>Errore. Il segnalibro non è definito.</small>	Distanze dal confine stradale nelle nuove costruzioni <sup>8</sup>	Distanze nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta <sup>2</sup>
		(m)	(m)	(m)	(m)
A	Autostrade	60,00	5,00	30,00	5,00
B	Strade extraurbane principali	40,00	5,00	20,00	5,00
C	Strade extraurbane secondarie	30,00	3,00	10,00	3,00

<sup>8</sup> Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o minori ampliamenti fronteggianti strade.

	Strade di quartiere <sup>[3]</sup>	--	--	Art. 1.6.5	Art. 1.6.5
F	Strade locali extraurbane non vicinali	20,00	3,00	Art. 1.6.5	Art. 1.6.5
F	Strade locali extraurbane vicinali	10,00	3,00	Art. 1.6.5	Art. 1.6.5

[1] All'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., nel caso che dette strumento sia suscettibile di attuazioni diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi.

[2] Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o minori ampliamenti fronteggianti strade.

[3] Strade di quartieri di nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

[4] Le distanze dal confine stradale da rispettare, all'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi del Decreto legislativo n. 495/1992 (art. 4), da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori ai valori riportati in tabella C.

TAB. C – Distanze minime all'interno del centro abitato.

Tipi di strada		Distanze dal confine stradale nelle nuove costruzioni <sup>1</sup>	Distanze nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta <sup>2</sup>
Sigla	Descrizione	(m)	(m)
A	Autostrade	30,00	3,00
B	Strade urbane di scorrimento	20,00	2,00
E	Strade urbane di quartiere	art. 1.6.5	art. 1.6.5
F	Strade locali	art. 1.6.5	art. 1.6.5

[1] Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti strade.

[2] Distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi consistenza, lateralmente alle strade.

[5] In tali fasce è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, con eccezione di manufatti al servizio della strada e delle stazioni di servizio per autoveicoli le quali potranno essere realizzate nel rispetto dei parametri di cui al comma 7 dell'art. 2.9.2.

[6] Per qualsivoglia intervento su costruzioni legittimamente realizzate prima dell'adozione del Piano Regolatore e ricadenti all'interno delle zone di rispetto della viabilità, valgono le prescrizioni stabilite negli articoli delle norme tecniche relativi alle zone cui i predetti vincoli si sovrappongono.

#### ART. 2.11.7 – ZONE DI RISPETTO DELLE LINEE FERROVIARIE

[1] Comprende le aree poste lungo i tracciati delle ferrovie, entro e fuori i centri abitati ed urbanizzati, sottoposte alle limitazioni stabilite dal DPR 753/1980 e successive modificazioni.

[2] La zona di rispetto è profonda m 30.00 a partire dalla rotaia più vicina.

[3] Nella zona di rispetto è vietata ogni attività edilizia, anche di carattere provvisorio, in mancanza di nulla osta delle competenti autorità ferroviarie.

#### **ART. 2.11.8 – VINCOLO ARCHEOLOGICO**

[1] Sono sottoposti a vincolo archeologico le zone di territorio così come individuate nel nulla osta al P.R.G. della Soprintendenza ai beni archeologici dell'Abruzzo, prot. n. 6707 del 15/12/1995 e successivi.

[2] Ogni eventuale trasformazione fisica e funzionale all'interno di tali zone è subordinata alle prescrizioni di cui al citato nulla osta e ai disposti dell'art. 2.2.7 delle presenti N.T.A.

[3] Le aree perimetrate, contornate dal simbolo NO, sono soggette a regime di Nulla Osta preventivo. Gli interventi su edifici e manufatti esistenti e le nuove costruzioni, ove previste dalle disposizioni delle N.T.A. relative alle zone di appartenenza, sono consentiti previa acquisizione del preventivo Nulla Osta da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo. Gli interventi sugli edifici e manufatti esistenti, relativi alle porzioni fuori terra, che non comportino modifiche o alterazioni al suolo o al sottosuolo delle aree di pertinenza, sono consentiti senza preventivo Nulla Osta, a condizione che almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori sia data comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per le eventuali attività di tutela.

[4] Le aree perimetrate, contornate dal simbolo CO, sono soggette a regime di comunicazione preventiva degli interventi. In particolare, gli interventi su edifici e manufatti esistenti e le nuove costruzioni, ove previste dalle disposizioni delle N.T.A. relative alle zone di appartenenza, sono consentiti previa comunicazione preventiva dei lavori, da inoltrarsi almeno trenta giorni prima dell'inizio degli stessi, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo. Gli interventi sugli edifici e manufatti esistenti, relativi alle porzioni fuori terra, che non comportino modifiche o alterazioni al suolo o al sottosuolo delle aree di pertinenza, sono consentiti a condizione che almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori sia data comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per le eventuali attività di tutela.<sup>9</sup>

#### **ART. 2.11.9 – MICROZONAZIONE SISMICA**

[1] Per microzonazione sismica (MS) si intende la valutazione della pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogeneo. La MS individua e caratterizza le zone stabili, le zone stabili suscettibili di amplificazione locale del moto sismico e le zone suscettibili di instabilità.

[2] Il PRG è corredato dalla microzonazione sismica che indica, sulla base delle conoscenze e delle indagini, per le varie porzioni di territorio all'interno di specifiche perimetrazioni, il comportamento di riferimento atteso zona per zona.

[3] I soggetti attuatori di interventi edilizi e/o urbanistici, localizzati nelle zone ricadenti nell'ambito contrassegnato LI per i quali le vigenti norme richiedono studio geologico e/o geotecnico sono obbligati a produrre copia delle relative relazioni geologiche, geotecniche e studi affini, in formato cartaceo e digitale da consegnare agli Uffici Tecnici contestualmente alla comunicazione di inizio lavori. L'ufficio provvede alla collazione e raccolta sistematica della documentazione, anche con le finalità di cui al successivo comma 4.

[4] Nelle aree individuate dalla microzonazione di 1<sup>a</sup> livello come potenzialmente liquefacibili (LI), sono necessari degli approfondimenti di livello 3 per verificare numericamente l'effettiva propensione dei depositi alla liquefazione. Tali analisi porteranno alla definizione di zone ad alta propensione alla

---

<sup>9</sup> I commi 3 e 4 sono stati ricollocati in questo articolo, in precedenza si trovavano all'interno dell'articolato riguardante le zone A6, per coerenza normativa.

liquefazione e di zone dove questa propensione è molto bassa. Gli ulteriori approfondimenti potranno determinare delle modifiche dei confini attualmente individuati nel livello 1 della microzonazione che discriminano le zone potenzialmente liquefacibili.

[5] Le eventuali modifiche derivanti da più approfonditi accertamenti, possono essere apportate, previo parere degli organi tecnici istituzionali competenti, senza la successiva o preliminare approvazione da parte del Consiglio Comunale. Al progredire delle conoscenze puntuali e generali del territorio e della normativa tecnica di settore, alla Microzonazione saranno apportate periodicamente le modifiche e gli aggiornamenti necessari. Con Determina del Dirigente di Settore, gli elaborati aggiornati vengono acquisiti agli atti e collazionati al PRG.

#### **ART. 2.11.10 – PIANO D’AREA A MATRICE AMBIENTALE**

[1] Comprende le aree ricadenti negli ambiti interessati dal Piano d’Area a Matrice Ambientale e, precisamente, le aree interessate dal “Perimetro di riqualificazione ambientale aree di foce del fiume Tordino”, individuate in cartografia da apposita perimetrazione.

[2] Gli interventi, ove previsti nelle zone di appartenenza, si attuano nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche norme del Piano d’Area a Matrice Ambientale, ai sensi del vigente PTP.

#### **ART. 2.11.11 – PIANO D’AREA DELLA MEDIA E BASSA VALLE DEL TORDINO**

[1] Comprende le aree ricadenti negli ambiti interessati dal Piano d’Area della Media e Bassa Valle del Tordino e le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate – A.P.E.A., individuate in cartografia da apposita perimetrazione.

[2] Gli interventi, ove previsti nelle zone di appartenenza, si attuano nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche norme del Piano d’Area a Matrice Ambientale, ai sensi del vigente P.T.P.

## TITOLO 3. ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

---

## CAPO 3.1. ARTICOLAZIONE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

### ART. 3.1.1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

[1] L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle zone B3 (ristrutturazione del tessuto esistente), C (zone di espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale), D3 (insediamenti industriali di nuovo impianto), E2 (insediamenti per il turismo balneare e ricreativo nuovo impianto), E3 (campeggi), E4 (insediamenti turistici minori di nuovo impianto), G3 (attrezzature e impianti sportivi e ricreativi) e in alcune aree nelle zone D1, D2 e G2, è subordinata alla formazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (piano particolareggiato di esecuzione; piano di zona per l'edilizia economica e popolare; piano di recupero; piano di aree destinate a insediamenti produttivi) o privata (piano di lottizzazione convenzionata; piano di recupero).

[2] La disciplina delle zone B3, C, D3 ed E2 è indicata nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme di cui costituiscono parte integrante. Tale disciplina definisce:

- a) le quantità e la localizzazione delle aree e delle superfici edificabili da attribuire alle diverse destinazioni d'uso;
- b) i criteri organizzativi dell'insediamento;
- c) la esatta delimitazione degli spazi pubblici e di uso pubblico che debbono essere acquisiti alla proprietà comunale, ivi comprese le eventuali aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica;
- d) il tipo di strumento urbanistico attuativo (PP, PEEP, P.di L., PdR, PIP) da adottare per l'intero ambito o per sue parti;
- e) le condizioni, sostanziali e temporali, alle quali è subordinata la possibilità di attuare le previsioni di P.R.G. con uno strumento urbanistico attuativo applicato ad unità minime d'intervento.

[3] Quale che sia la modalità attuativa prevista e indicata nelle schede resta comunque la facoltà del Comune di procedere alla formazione di strumento attuativo di iniziativa pubblica.

[4] Le indicazioni delle schede d'ambito, essendo finalizzate alla formazione o al completamento di insediamenti il cui assetto formale e funzionale è di interesse primario per la riqualificazione urbana, sono soggetti a variante unicamente per le indicazioni definite non prescrittive dalle schede d'ambito stesse. Laddove la superficie edificabile è definita attraverso l'indice di utilizzazione territoriale *I<sub>ut</sub>*, sono ammesse variazioni alle quantità assolute riportate nelle schede solo in relazione alla esatta individuazione della superficie territoriale attraverso dati catastali o misure strumentali documentate e verificate. Non sono ammesse variazioni alle quantità relative complessive.

[4bis] Al fine di dare avvio ad interventi di riqualificazione degli immobili ricadenti nella zona centrale del lido, è consentito dare attuazione alle previsioni del Piano Regolatore Generale mediante formazione del Piano di Recupero anche per singole unità minime d'intervento, in deroga a quanto contenuto negli articoli di MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG delle schede d'ambito, per gli isolati ricadenti in zona B3.a, fermo restando tutte le altre norme di carattere prescrittivo contenute nell'allegato N1 alle presenti norme.

[5] La formazione e l'impiego degli strumenti suddetti sono disciplinati dalle norme del Capo 3.2.

[6] Le norme e le prescrizioni di Piano Regolatore immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti di cui al precedente comma, sono attuate secondo il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

### **ART. 3.1.2 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

[1] La disciplina di Piano Regolatore riceve coordinata e razionale attuazione mediante il Programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 13 della L. 10/1977.

[2] Il dimensionamento ed i contenuti del PPA sono specificati dall'art. 65 della L. R. 18/83 e, nel contesto di tali disposizioni, il PPA deve, in particolare, prevedere:

- a) la quantificazione del bisogno dei nuovi vani residenziali occorrenti per soddisfare le esigenze abitative nel periodo di validità del PPA;
- b) gli ambiti per i quali s'intende redigere il piano per le aree dell'edilizia economica e popolare, con l'indicazione di quelli per i quali s'intende procedere previa intesa con i proprietari ai sensi dell'art. 3.2.3 delle modalità attuative, delle aliquote dell'intervento pubblico, nonché la verifica della corrispondenza delle quantità totali dell'intervento pubblico ai limiti di L. e ai fabbisogni e alle disponibilità;
- c) l'individuazione degli ambiti per i quali ci si propone di formare il piano particolareggiato e quelli per i quali s'intende autorizzare la formazione di piani di lottizzazione convenzionata;
- d) l'individuazione e la delimitazione delle aree da sottoporre ad espropria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature e impianti pubblici di carattere generale per l'attuazione del piano per le aree dell'edilizia economica e popolare (PEEP) e di quelli per l'insediamento produttivo (PIP);
- e) la valutazione delle risorse finanziarie occorrenti per l'acquisizione delle aree e la realizzazione degli interventi pubblici, la programmazione della spesa nell'arco temporale considerato e l'indicazione dei modi per farvi fronte.

[3] Il Programma pluriennale di attuazione preordina altresì la tempestiva formazione degli strumenti urbanistici attuativi, affinché alla scadenza del suo periodo di validità risulti perfezionata la pianificazione necessaria alle attuazioni del successivo programma pluriennale.

[4] Il procedimento di formazione e gli effetti del PPA sono fissati dagli artt. 66 e 67 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni e integrazioni.

[5] Al di fuori delle previsioni del Programma pluriennale di attuazione sono ammesse trasformazioni nelle sole ipotesi previste dall'art. 9 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e dall'art. 6 della L. 25 marzo 1982, n. 94.

[6] Il programma pluriennale d'attuazione dovrà rinnovarsi ogni 3 anni. In occasioni di varianti il Piano Regolatore, il Programma pluriennale di attuazione viene aggiornato, se ed in quanto necessario, ad avventura approvazione delle stesse.

### **ART. 3.1.3 – VERIFICA DEGLI STANDARD**

[1] In occasione della formazione del PPA, l'Amministrazione comunale verifica l'equilibrio della dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico relativi ad *aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia, aree per attrezzature di interesse comune, aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, aree per parcheggi pubblici* e delibera l'acquisizione e l'utilizzazione di ulteriori aree assumendo come finalità quella di riequilibrare le carenze tra i diversi quartieri e tra le diverse utilizzazioni specifiche (scuole, parcheggi,...). In tale sede l'Amministrazione può modificare, con deliberazione adeguatamente motivata adottata dal Consiglio comunale contestualmente al PPA e secondo le medesime procedure, le destinazioni d'uso specifiche di spazi pubblici e di uso pubblico rispetto a quelle previste dal P.R.G., con esclusione di quelli ricadenti in zona A.

#### **ART. 3.1.4 – AREE ECCEDENTI RISPETTO ALLE DOTAZIONI MINIME DI STANDARD DI P.R.G. – MONETIZZAZIONE**

[1] I titolari di interventi edilizi, subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti attuativi di pianificazione urbanistica, di cui all'art. 3.3.1 ed alla stipula di apposita convenzione, in base alla quale i proprietari di terreni coinvolti devono impegnarsi, tra l'altro, a cedere al Comune un quantitativo di arre per spazi pubblici, fissate in generale in base alla superficie territoriale, possono ricorrere in alternativa alla cessione gratuita delle aree, alla loro monetizzazione. La presente norma non si applica ai comparti edificatori della zona E.2 siti ad Est della SS16, alle zone B2 e B3.

[2] L'esercizio di tale facoltà, debitamente motivato, può essere richiesto all'Amministrazione comunale che, con delibera di Giunta, esaminata la proposta e constatato il soddisfacimento della dotazione di aree in base agli standard di L. e di P.R.G., potrà dare il proprio assenso a disporre, qualora lo ritenga opportuno, il pagamento di una somma commisurata al valore reale delle aree eccedenti non cedute. Queste ultime non esprimono capacità edificatoria aggiuntiva. Le modalità di calcolo dei valori di riferimento sono approvate dal Consiglio Comunale.

[3] I valori delle aree oggetto di monetizzazione saranno commisurati a quelli determinati annualmente con apposita deliberazione per le varie zone ai fini del calcolo dell'imposta I.MU. mediati con i valori delle aree per le urbanizzazioni riportati nell'inventario dei beni patrimoniali e demaniali comunali.

#### **ART. 3.1.5 – MONETIZZAZIONE DI AREE PER SPAZI PUBBLICI OVE ESSE NON SIANO FISICAMENTE DISPONIBILI**

[1] Nell'ambito delle zone A, B, D, E, laddove carenze di aree per spazi pubblici non siano assolutamente disponibili nelle misure minime richieste dagli standard urbanistici, il Comune può sostituirne la cessione gratuita da parte dei proprietari interessati a coprire il fabbisogno di tali spazi con il pagamento di una somma equivalente al valore delle aree mancanti.

[2] Le somme relative a tali operazioni dovranno essere impiegate per realizzare soluzioni alternative per la realizzazione delle relative opere pubbliche in aree poste a distanza congrua con il tipo di servizio necessario.

A tal fine, il Comune creerà appositi capitoli di bilancio per l'impiego delle somme incassate per ciascun intervento.

## CAPO 3.2 GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVI

### ART. 3.2.1 – PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP)

[1] Il Piano particolareggiato (art. 13 della L. 1150/1942 e art. 19 L. R. 18/1983) costituisce lo strumento primario di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica e ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni di Piano, regolando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari e/o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto di un ambito o porzione di territorio.

[2] Il Piano particolareggiato deve essere formato su un una superficie territoriale non inferiore a quella indicata dal Piano Regolatore stesso, ovvero a quella di comparti attuativi, eventualmente, individuati sulle planimetrie di P.R.G.

[3] I contenuti del Piano particolareggiato sono quelli indicati nell'art. 19 della L. R. n.18/1983. Gli elementi costitutivi minimi del Piano particolareggiato sono i seguenti:

- a) lo stralcio dello strumento urbanistico vigente recante l'inquadramento territoriale dell'ambito di applicazione dello strumento di pianificazione e delle relative norme di attuazione;
- b) l'estratto catastale con indicazione dei limiti di piano e delle superfici, l'elenco catastale delle proprietà e l'elenco delle proprietà da espropriare o vincolare;
- c) lo stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla scala 1:500 oppure 1:1000;
- d) lo stato di fatto alla medesima scala contenente, fra l'altro:
  - il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze legnose non appartenenti a colture;
  - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto;
  - gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli impianti di depurazione, gli acquedotti e le relative servitù;
  - gli altri eventuali vincoli;
- e) la planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 indicante:
  - gli edifici destinati a demolizione ovvero a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro, risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia;
  - i lotti per le nuove costruzioni e la superficie edificabile assegnata a ciascun lotto;
  - le strade e le piazze debitamente quotate;
  - gli spazi di verde pubblico attrezzato, di verde d'arredo e di verde privato di uso pubblico o condominiale;
  - le eventuali utilizzazioni in sotterraneo ed i servizi centralizzati;
  - gli spazi per i servizi;
  - gli spazi pubblici di sosta e di parcheggio;
  - l'ubicazione dei contenitori per i rifiuti solidi, delle superfici per le affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
  - i dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate;
- f) le sezioni e i profili in scala 1:200 e 1:500 o 1:1000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle

relative destinazioni d'uso;

- g) lo schema degli impianti tecnici quali l'acquedotto, il gas, la fognatura, l'energia elettrica e la rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria;
- h) il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
- i) l'indicazione degli elementi significativi dell'arredo urbano (disegno e materiali delle recinzioni, dei marciapiedi e delle cordonature, delle panchine, ecc.);
- j) le norme tecniche di esecuzione del piano ed eventuali prescrizioni speciali;
- k) la relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali e per le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del Piano particolareggiato.

[4] La formazione dei Piani particolareggiati è avviata di norma in riferimento alle priorità indicate dal Programma pluriennale di attuazione del Piano Regolatore.

[5] La procedura per la formazione del Piano particolareggiato è contenuta negli artt. 20-21 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni.

[6] I Piani particolareggiati vigenti possono essere sostituiti, rinnovati ovvero modificati, secondo le medesime procedure previste per la formazione di un Piano Particolareggiato nuovo. In ogni caso, le modificazioni non devono accrescere le quantità edificatorie ovvero ridurre gli spazi pubblici o per attività collettive previste dal Piano particolareggiato vigente. Devono inoltre essere conformi alle altre prescrizioni del Piano Regolatore.

#### **ART. 3.2.2. – EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

[1] Il Comune può procedere, attraverso la formazione di un PEEP, ai sensi della L. n. 167 del 1962 e relative modifiche e integrazioni, alla realizzazione di edilizia residenziale, in misura non superiore al 40% delle aree edificabili disponibili totali.

[2] Il Comune può, altresì, in sede di strumenti attuativi, concordare con i proprietari delle aree edificabili interessate la cessione in proprietà ovvero in affitto di aree o edifici residenziali di questi ultimi a prezzi convenzionati, al fine di fruire dei benefici previsti per l'edilizia economia e popolare.

[3] Nel caso di formazione di un PEEP, quest'ultimo dispone, con efficacia di piano attuativo alla definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, alla acquisizione da parte del Comune ed all'urbanizzazione delle aree per nuovi insediamenti residenziali sufficienti a soddisfare il fabbisogno decennale di edilizia abitativa pubblica.

#### **ART. 3.2.2 bis – PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).**

[1] Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano Regolatore per le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali pubblici.

[2] Il PEEP è disciplinato dalle leggi n. 167/1962 e n. 865/1971 e successive modificazioni e integrazioni, dalla L. 179/1992 e dall'art. 24 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni e integrazioni.

[3] [soppresso]

[4] Il PEEP provvede a individuare, le aree da acquisire e destinare all'intervento pubblico e quelle da destinare all'intervento privato, previa costituzione dei proprietari in consorzio e sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale il consorzio si impegna:

- a) a cedere l'area al Comune ad un prezzo corrispondente all'indennità di esproprio;
- b) a realizzare le previsioni dello strumento attuativo per la parte di competenza dell'intervento privato, compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ove ciò sia previsto, secondo un programma temporale concordato con il Comune;
- c) a rilasciare idonee garanzie finanziarie o reali.

[5] L'intervento viene attuato o sulla base di un PEEP esteso all'intera area, accompagnato da convenzione per la parte di intervento privato, oppure sulla base di una lottizzazione convenzionata per la parte d'intervento privato; in entrambi i casi sono rispettate le indicazioni urbanistiche ed è riservato all'intervento pubblico la capacità insediativa corrispondente all'aliquota minima.

[6] In caso di inerzia dei proprietari a costituirsi in consorzio, o comunque di mancato accordo tra Comune e proprietari, il Comune si riserva di procedere mediante acquisizione a norma di L. riservando all'intervento pubblico la capacità insediativa massima prevista dalla tabella di cui al precedente comma 3.

[7] I contenuti del Piano per l'edilizia economica e popolare sono quelli indicati nell'art. 24, 3° comma, della L. R. 18/1983 e successive modificazione e integrazioni e dalla L. 167/1962. Gli elementi costitutivi minimi del PEEP sono i seguenti:

- a) la planimetria del Piano Regolatore con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economica e popolare;
- b) l'estratto catastale con indicazione dei limiti di piano e delle superfici nonché l'elenco catastale della proprietà da espropriare;
- c) lo stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla scala 1:500 oppure 1:1000;
- d) lo stato di fatto alla medesima scala contenente, fra l'altro:
  - il rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose non appartenenti a colture;
  - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto;
  - gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli impianti di depurazione, gli acquedotti e le relative servitù;
  - gli altrimenti eventuali vincoli;
- e) la planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 indicate:
  - gli edifici destinati a demolizione ovvero a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro, risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia;
  - i lotti per le nuove costruzioni e la superficie edificabile assegnata a ciascun lotto;
  - le strade e piazze debitamente quotate;
  - gli spazi di verde pubblico attrezzato, di verde d'arredo e di verde privato di uso pubblico o condominiale;
  - le eventuali utilizzazioni in sotterraneo ed i servizi centralizzati;
  - gli spazi per i servizi;
  - gli spazi pubblici di sosta e di parcheggio;
  - l'ubicazione dei contenitori per i rifiuti solidi, delle superfici per le affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
  - i dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate;

- f) le sezioni e i profili in scala 1:200 e 1:500 o 1:1000 con l'indicazione delle tipologie edilizie;
- g) lo schema degli impianti tecnici quali l'acquedotto, il gas, la fognatura, l'energia elettrica e la rete telefonica, se e in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria;
- h) il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
- i) l'indicazione degli elementi significativi dell'arredo urbano (disegno e materiali delle recinzioni, dei marciapiedi e delle cordonature, delle panchine, ecc.);
- l) le norme tecniche di attuazione del piano;
- m) la relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali e per le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del piano;
- n) i criteri e le priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865.

[8] Le procedure e le modalità di approvazione sono contenute nell'art. 24 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni.

[9] In relazione agli interventi, tra il Comune ed assegnatari delle aree deve intercorrere la stipula di convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865.

[10] Le aree comprese nel PEEP acquistate dal Comune sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà; queste ultime in misura non inferiore al 20% né superiore al 40%, in termini di superficie edificabile complessiva delle aree destinate all'edificazione residenziale comprese nel PEEP.

[11] Nell'ambito del PEEP potrà essere riservata una aliquota non superiore al 30% dell'area complessiva destinata a residenza da assegnare agli eventi titolo ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali per la realizzazione anche di case unifamiliari.

[12] Nell'ambito del PEEP la quota afferente all'edilizia non residenziale non può superare il 20% della superficie edificabile, escludendo quella relativa alle urbanizzazioni.

[13] L'attuazione del PEEP è articolata secondo programmi pluriennali specifici da inserire nei programmi pluriennali generali di attuazione del Prg di cui al precedente art. 3.1.2 delle presenti norme.

[14] Il PEEP ha efficacia per dieci (10) anni dalla sua approvazione.

### **ART. 3.2.3 – PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP).**

[1] Il piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi, redatto ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971 e dall'art. 25 L. R. 18/1983 e previa autorizzazione regionale qualora non prevista dal Quadro di riferimento regionale e dal Piano territoriale, ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano Regolatore disponendo, con efficacia di Piano particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione di aree per gli insediamento destinati a funzioni di tipo industriale, artigianale, commerciale, turistico e terziarie.

[2] I contenuti del Piano delle aree per insediamenti produttivi solo quelli indicati dall'art. 25, 2° e 3° comma, della L. R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni e dall'art. 27 della L. 865/1971. Gli elementi costitutivi minimi del Piano delle aree per insediamenti produttivi sono i seguenti:

- a) la planimetria del Piano Regolatore con l'individuazione delle zone destinate agli insediamento produttivi;
- b) la planimetria in scala non inferiore 1:2000, a disegnata sulla mappa catastale e contenente i seguenti

elementi:

- la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere e impianti di interesse pubblico, nonché a edifici pubblici;
  - la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione dell'ubicazione e della superficie edificabile dei singoli edifici;
  - la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve a integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future;
- c) gli elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;
- d) le norme tecniche di attuazione del piano;
- e) la relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali e per le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del piano;
- f) lo schema di concezione tipo con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza;
- g) l'indicazione delle aree da cedere in proprietà e i parametri per la determinazione del prezzo di cessione o di concessione;
- h) le opere e gli impianti antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della L. 319/1976 e successive modificazioni.

[3] le aree comprese nel PIP sono espropriate ed utilizzate in misura non superiore al 50% mediante la cessione in proprietà e per la restante parte mediante la concessione del diritto di superficie.

#### **ART. 3.2.4 – PIANO DI RECUPERO (PdR).**

[1] Il piano di recupero di iniziativa pubblica (art. 28 della L. 457/1978 e art. 27 L. R. 18/1983) e di iniziativa privata (art. 30 della L. 457/1978 e art. 27 L. R. 18/1983) hanno la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano Regolatore, regolando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto e delle modalità di riabilitazione di porzioni di territorio edificato che versano in condizioni di decadimento fisico e funzionale.

[2] I Piani di recupero sono formati all'interno delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente individuate, ai sensi dell'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457, sulle planimetrie del P.R.G. e nella normativa di zona delle presenti norme ovvero mediante apposita deliberazione consiliare. La formazione è subordinata, sempre ai sensi dell'art. 27 della citata L. 457/1978. All'individuazione preventiva, mediante delibera consiliare, degli ambiti e degli immobili da assoggettare a Piano di recupero.

[3] La formazione di Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, ove non disposta obbligatoriamente del Piano Regolatore, costituisce comunque facoltà che può essere esercitata su qualsiasi parte di territorio compresa nelle zone di recupero di cui all'art. 2.10.1 delle presenti norme, che oggettivamente proponga esigenze di recupero edilizio ed urbanistico, valutate dal Consiglio comunale.

[4] L'ambito di riferimento del PdR è delimitato all'interno delle zone di recupero con delibera del Consiglio Comunale.

[5] Per quanto non diversamente disposto dal presente articolo al Piano di recupero si applicano le medesime norme stabilite per il Piano particolareggiato dal precedente art. 3.2.1.

[6] I contenuti del Piano di recupero sono quelli indicati dal comma 3 dell'art. 27 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli elementi costitutivi minimi del Piano di recupero sono quelli dell'art. 29 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni. Il PdR dovrà comunque contenere:

- a) lo stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- b) l'estratto catastale con indicazione dei limiti di piano di recupero e delle superfici nonché l'elenco catastale delle proprietà e la documentazione catastale relativa alle unità immobiliari comprese nell'intervento;
- c) lo stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla scala 1:500 oppure 1:1000;
- d) lo stato di fatto alla medesima scala contenente, fra l'altro:
  - il rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose;
  - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti di qualsiasi genere esistenti;
  - gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature, gli acquedotti e le relative servitù;
  - la viabilità e la toponomastica;
  - gli altri eventuali vincoli;
- e) l'analisi della consistenza fisica degli immobili nel perimetro del Piano di recupero, comprende fra l'altro:
  - la documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa (prospetti esterni e interni, principali spazi interi, particolari architettonici);
  - il rilievo speditivo scala 1:200 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei materiali, degli elementi costruttivi e delle tecniche;
- f) la planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 indicante:
  - gli edifici destinati a demolizione ovvero a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
  - i lotti per le eventuali nuove costruzioni e la superficie edificabile assegnata a lotto;
  - le strade e le piazze debitamente quotate;
  - gli spazi di verde pubblico attrezzato, di verde d'arredo e di verde privato di uso pubblico o condominiale;
  - le eventuali utilizzazioni in sotterraneo ed i servizi centralizzati;
  - gli spazi per i servizi;
  - gli spazi pubblici di sosta e di parcheggio;
  - l'ubicazione dei contenitori per i rifiuti solidi, delle superfici per le affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
- g) le sezioni ed i profili in scala compresa fra 1:200 e 1:1000 con l'indicazione delle tipologie e edilizie e delle relative destinazioni d'uso;
- h) lo schema degli impianti tecnici quali l'acquedotto, il gas, la fognatura l'energia elettrica e la rete telefonica con relativa previsione di spesa;
- i) il progetto di massima dell'eventuale impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- j) le norme tecniche di esecuzione del piano e le eventuali prescrizioni speciali;
- k) la relazione illustrativa e la relazione sulla previsione di spesa occorrente per le sistemazioni generali e per le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del piano;
- l) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;

- m) la dichiarazione del Sindaco attestante che il Piano di recupero in questione ricade o meno:
- all'interno di zone sottoposte a vincolo di cui alla L. n.1497/1939;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico – forestale;
  - all'interno delle zone A di P.R.G. ovvero contenga o meno al suo interno elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- n) lo schema di concezione, nel caso di Piano di recupero di iniziativa privata, nella quale siano definiti:
- la superficie territoriale dell'intervento;
  - le abitazioni e le altre unità immobiliari, la superficie edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
  - la delimitazione e/o la quantificazione delle eventuali aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - l'identificazione delle aree necessarie per eventuali opere di urbanizzazione;
  - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - l'istruzione e l'accettazione delle servitù attive e passive per l'attuazione del PdR;
  - il corrispettivo equivalente al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura del comune ovvero, qualora dette opere vengono eseguite a cura del concessionario, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 10/1977, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche regionali, ovvero, su richiesta del Comune, l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento della zona di intervento ai pubblici servizi;
  - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - i termini di inizio ed ultimazione delle opere degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
  - i termini per la cessione delle aree e delle relative opere;
  - le adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa di importo pari al valore complessivo delle opere da eseguire e delle somme da corrispondere. Sono consentite riduzioni progressive a seconda delle realizzazioni urbanizzative effettuate con le modalità e i termini fissati nella convenzione stessa;
  - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- o) i Piani di recupero comprendenti unità edilizie di interesse storico-architettonico o storico testimoniale, debbono inoltre allegare:
- ricostruzione interpretativa dello stato di fatto alle sezioni storiche appropriate a rappresentare compiutamente le trasformazioni subite dall'immobile nel tempo con particolare riferimento alla conformazione tipologica e alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle superfici inedificate;
  - relazione storico-filologica e relativa documentazione delle fonti.

[7] I Piani di recupero non comprendenti immobili di interesse storico-architettonico possono omettere gli elementi di cui ai lett. o) del precedente comma; può essere inoltre omissivo l'elemento di cui alla lett. l) ove il Piano di recupero non preveda la realizzazione di nuovi fabbricati. I Piani di recupero di iniziativa pubblica possono inoltre omettere la dichiarazione di cui alla lett. m).

[8] In conformità all'art. 30 della L. 5 agosto 1978, n.457, la proposta di Piano di recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

[9] La procedura e le modalità di approvazione sono contenuti nell'art. 27 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni e integrazioni.

[10] L'Amministrazione comunale fissa il periodo di validità del Piano di recupero in funzione del tempo necessario per l'attuazione delle previsioni in esso contenute.

[11] Il Piano di recupero è attuato mediante autorizzazioni e concessioni singole, ovvero attraverso comparti, fatta esclusione delle aree e degli edifici per i quali il Comune intende intervenire direttamente.

### **ART. 3.2.5 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.di L.)**

[1] Il piano di lottizzazione convenzionata è lo strumento attuativo di iniziativa privata che, formato ai sensi dell'art. 8 della L. 765/1967 e dell'art. 23 L. R. 18/1983 e nei casi in cui è previsto dal Piano Regolatore generale, ha la funzione di strumento urbanistico preventivo e, quindi, di dare esecuzione alle previsioni di P.R.G. regolando e conformando gli interventi necessari e/o conseguenti mediante la definizione dell'assetto di un ambito o porzione di esso.

[2] In particolare il P. di L. è applicabile a porzioni di ambiti costituiti dall'aggregazione di unità minime così come individuate dal P.R.G., alle seguenti condizioni, sostanziali e temporali:

- ci sia l'impegno da parte dei proprietari costituenti l'unità minima ad assumere a proprie cure e spese la realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle eventuali priorità di attuazione stabilite dalla scheda d'ambito e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi ovvero alla devoluzione al Comune di un contributo commisurato al costo delle opere da realizzare;
- nella redazione dei progetti, vengono rispettate tutte le prescrizioni delle eventuali schede d'ambito.

È facoltà dell'Amministrazione espropriare le restanti aree per opere di urbanizzazione non acquisite gratuitamente alla proprietà comunale.

[3] I contenuti del Piano di lottizzazione convenzionata sono quelli indicati nell'art. 23 della L. R. 12 aprile 1983 n. 18. Gli elementi costitutivi minimi del Piano di lottizzazione convenzionata sono i seguenti:

- a) lo stralcio dello strumento urbanistico vigente recante l'inquadramento territoriale dell'ambito di applicazione dello strumento di pianificazione e delle relative norme di attuazione;
- b) l'estratto catastale con indicazione dei limiti di piano di lottizzazione convenzionata, delle superfici nonché l'elenco catastale delle proprietà ricomprese all'interno del piano;
- c) lo stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla scala 1:500 oppure 1:1000;
- d) lo stato di fatto alla medesima scala contenente, fra l'altro:
  - il rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose non appartenenti a colture;
  - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto;
  - gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli impianti di depurazione, gli acquedotti e le relative servitù;
  - gli altri eventuali vincoli;
- e) la planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 indicante:

- gli edifici destinati a demolizione ovvero a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro, risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia;
  - i lotti per le nuove costruzioni e la superficie edificabile assegnata a ciascun lotto;
  - le strade e le piazze debitamente quotate;
  - gli spazi di verde pubblico attrezzato, di verde d'arredo e di verde privato di uso pubblico o condominiale;
  - le eventuali utilizzazioni in sotterraneo e i servizi centralizzati;
  - gli spazi per i servizi;
  - gli spazi pubblici di sosta e di parcheggio;
  - l'ubicazione dei contenitori per i rifiuti solidi, delle superfici per le affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
  - i dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate;
- f) le sezioni ed i profili in scala 1:200 e 1:500 o 1:1000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso;
- g) lo schema degli impianti tecnici quali l'acquedotto, il gas, la fognatura e gli impianti di depurazione, l'energia elettrica e la rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria;
- h) il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
- i) l'indicazione degli elementi significativi dell'arredo urbano (disegno e materiali delle recinzioni, dei marciapiedi e delle cordonature, delle panchine, ecc.);
- j) le norme tecniche di esecuzione del piano ed eventuali prescrizioni speciali;
- k) la relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali e per le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del piano;
- l) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;
- m) la dichiarazione del Sindaco attestante che il Piano di lottizzazione convenzionata in questione ricade o meno:
- all'interno di zone sottoposte a vincoli di cui alla L. n.1497/1939;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
  - all'interno delle zone A di P.R.G. ovvero contenga o meno al suo interno elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- n) lo schema di convenzione nella quale siano definiti:
- la superficie territoriale dell'intervento;
  - la superficie edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
  - la delimitazione e la quantificazione delle eventuali aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - l'identificazione delle aree necessarie per eventuali opere di urbanizzazione;
  - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero in accordo con la procedura prevista alla lett. a), comma 3, art 23 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni e integrazioni, poiché il P.R.G. prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, ove queste ricadano all'esterno della lottizzazione, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e la monetizzazione, con i criteri previsti dalle vigenti norme sulla espropriazione per pubblica utilità,

della aliquota delle aree da cedere al comune per le opere di urbanizzazione secondarie;

- la cessione gratuita delle altre eventuali aree a destinazione pubblica ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito;
  - l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - la corresponsione della quota di contributo di cui l'art. 5 della L. 10/1977, riguardante le opere di Urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche regionali, ovvero, su richiesta del Comune, l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento della zona di intervento ai pubblici servizi;
  - gli elementi progettuali di massimo delle opere e degli edifici da realizzare;
  - i termini di inizio ed ultimazione delle opere degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
  - i termini per la cessione delle aree e delle relative opere;
  - le adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa di importo pari al valore complessivo delle opere da eseguire e delle somme da corrispondere. Sono consentite riduzione progressive a seconda della realizzazione urbanizzative effettuate con le modalità e i termini fissati nella convenzione stessa;
  - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- o) i Piani di lottizzazione comprendenti eventuali immobili di interesse storico-architettonico, debbono inoltre allegare:
- documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa (prospetti esterni e interni, principali spazi interni, particolari architettonici);
  - rilievo speditivo scala 1:200 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei materiali, degli elementi costruttivi e delle tecniche;
  - ricostruzione interpretativa dello stato di fatto alle sezioni storiche appropriate a rappresentare compiutamente le trasformazioni subite dall'immobile nel tempo, con particolare riferimento alla conformazione tipologica e alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle superfici inedificate;
  - relazione storico-filologica e relativa documentazione delle fonti.

[4] Le procedure e le modalità di approvazione sono contenute nell'art. 23 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni.

[5] I piani di lottizzazione hanno efficacia per un periodo non superiore a 10 anni dalla loro entrata in vigore.

[6] Gli edifici legittimamente realizzati prima dell'adozione del Piano Regolatore, ricadenti in aree interessate dall'obbligo di redazione di strumento urbanistico attuativo, su richiesta dei rispettivi proprietari, possono essere stralciati con le relative aree di pertinenza, come appresso definite, alle condizioni sotto riportate:

- i fabbricati e le relative aree oggetto di stralcio non devono compromettere previsioni fondamentali di assetto dell'intero ambito e in particolare devono ricadere al di fuori delle indicazioni di viabilità, parcheggi e verde indicate nel progetto del comparto e nelle tavole generali di PRG;
- la superficie stralciata e asservita può essere al massimo 6 volte // sedime dei fabbricati cui è asservita. La restante superficie partecipa alla formazione dello strumento attuativo;

- i fabbricati oggetto di stralcio dovranno avere superficie utile minima di m<sup>2</sup> 60, con esclusione di aggiunte, superfetazioni e annessi staccati;
- il presente comma non si applica in ogni caso a manufatti o insiemi di essi costituiti esclusivamente da immobili a carattere precario, ancorché condonati, quali annessi, rimesse, fienili, tettoie, etc.

Le trasformazioni fisiche e funzionali si attuano mediante:

- intervento edilizio diretto, per stralcio di lotti aventi superfici inferiori a 1000 m<sup>2</sup>.; alle aree è attribuito in tal caso l'indice di utilizzazione fondiaria, Iuf, pari all'indice di utilizzazione territoriale Iut della zona;
- strumento urbanistico attuativo, nelle forme di Piano di Recupero, per stralcio di lotti aventi superfici superiori a 1.000 m<sup>2</sup>, con indice di utilizzazione territoriale Iut pari a quello dell'ambito generale da cui si invoca lo stralcio; in sede di redazione del Piano di Recupero dovranno essere individuate aree da destinare prevalentemente a parcheggi, da cedere gratuitamente al comune nella misura minima del 10% della superficie territoriale (ST).

I parametri applicabili per altezze massime, distacchi, le destinazioni d'uso, ecc., sono quelli derivanti dal piano oggetto di stralcio. È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, qualora compatibili con quelle previste nelle schede d'ambito del comparto. In caso di stralcio di edifici monopiano, con destinazione d'uso in atto a carattere prevalentemente residenziale, è applicabile quanto disposto al comma 9 art. 2.3.3 delle presenti NTA.

[7] La sezione minima della piattaforma (art. 2.9.2 Tab. A) delle strade previste nei PdL è fissata inderogabilmente in m 12,50.

## CAPO 3.3 STRUMENTI GIURIDICI A CONTENUTO URBANISTICO

### ART. 3.3.1 – COMPARTO A PROGETTAZIONE UNITARIA

[1] I comparti edificatori, di cui all'art. 23 della L. 1150/1942 e successive modificazioni nonché dell'art. 26 della L. R. 18/1983 E successive modificazioni e integrazioni, sono individuati nella cartografia di P.R.G. al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, nelle zone soggette sia ad interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica che in zone soggette a conservazione, consolidamento, completamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente.

[2] Negli elaborati grafici vengono individuati due tipi di comparto:

- comparto di tipo 1 per il quale si impone il ricorso ad uno strumento di pianificazione urbanistica esecutivo di cui al precedente Capo 3.2 ;
- comparto di tipo 2 per il quale l'attuazione è regolata dall'articolo 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

[3] Il rilascio dei Permessi per la realizzazione dei singoli edifici è subordinato alla preventiva cessione delle aree a destinazioni pubbliche ed eventualmente alla assunzione degli obblighi per la esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto della normativa statale secondo modalità e tempi specificati nella convenzione,.

[4] In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo (comparti di tipo 1) o del permesso di costruire convenzionato (comparti tipo 2) è facoltà del organo competente all'approvazione, su eventuale richiesta dei proprietari di una congrua percentuale di superficie da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo, articolare il comparto in più sub-comparti. In tal caso, ferma restando l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici; gli strumenti attuativi proposti a stralcio dovranno puntualmente verificare il rispetto delle prescrizioni di zona del PRG e in particolare dovrà essere dimostrata la piena coerenza con le indicazioni di viabilità, parcheggi e altri spazi pubblici individuati nelle schede d'ambito del comparto e nelle tavole generali di PRG. Il sub comparto è suscettibile di attuazione separata, con eventuale relativa singola convenzione, nel rispetto di un piano complessivo esteso all'intero comparto, relativo almeno alla viabilità ed agli spazi aventi destinazioni pubbliche. Le norme tecniche d'attuazione andranno a regolare tutto il comparto e nello specifico i tempi e le condizioni di attuazione dei diversi sub comparti.

[5] Nei comparti di tipo 2, perimetrati con linea tratto e due punti, con sottolineatura in colore grigio, sulle planimetrie di P.R.G., inerenti zone con vincolo reiterato, la percentuale di aree da cedere ed infrastrutturare è pari al 65% dell'area perimetrata. Gli indici e parametri edilizi di riferimento, da applicare sull'intera area del comparto, sono quelli relativi agli isolati richiamati nelle planimetrie di P.R.G. o nelle indicazioni contenute nel parere n° 27/98, allegato alla delibera del Consiglio provinciale n° 50 del 20/6/1998 di approvazione del P.R.G. vigente, di cui forma parte integrante e sostanziale.

[6] Per le aree interessate dalla reiterazione dei vincoli la percentuale di area da cedere è pari al 65% dell'area interessata dal vincolo espropriativo. L'indice di utilizzazione territoriale  $I_{ut}$  da applicare sull'intera area è pari a  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

[7] Per lotti  $\leq 1.000 \text{ m}^2$  le cessioni di aree per le urbanizzazioni richieste, salvo diverse indicazioni, sono limitate lungo le vie pubbliche per aree di parcheggio di profondità di m 6,00. Qualora il lotto confinasse con più di una strada pubblica la cessione è limitata al solo fronte maggiore. Gli indici ed i parametri edilizi sono quelli della sottozona di riferimento adiacente avente l'indice di utilizzazione *fondaria*  $I_{uf}$  minore.

### **ART. 3.3.2 – PROGETTO DI AREA (PAC)**

[1] Ai sensi dell'art. 7 della L. R. 47/1990 ed in riferimento ad esigenze socio-economiche, il Comune, nell'ambito delle aree di Piano ed anche ricomprendendo più zone omogenee, può predisporre Progetti d'area tesi ad un più organico e integrato assetto delle funzioni, degli usi e dei parametri dettati dal Piano.

[2] Tale progetto deve definire la distribuzione spaziale delle funzioni, delle attività e le loro relazioni, le caratteristiche planovolumetriche e architettoniche, gli standard, le tecnologie e l'arredo urbano.

[3] Il Piano di area comunale è in via prioritaria redatto dall'Amministrazione comunale, ma può essere proposto anche da altri Enti Pubblici, da Associazioni e privati: in tali casi deve essere corredato di apposita convenzione.

[4] La convenzione deve garantire la coerenza dell'intervento con lo strategia di piano; deve contenere un'analisi costi-benefici, che dimostri la validità sociale dell'intervento; deve contenere le necessarie garanzie economiche e deve garantire, attraverso un programma, una pronta realizzazione delle opere previste.

[5] Il PAC è approvato dal Consiglio Comunale e segue le procedure dei piani attuativi di cui agli articoli 20 e 24 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni.

[6] I pareri dei Enti interessati a eventuali vincoli vengono espressi in una conferenza di servizio convocata dal Sindaco nel periodo di pubblicazione.

[7] A tale fine il Sindaco invia agli interessati l'avviso di convocazione e copia del progetto almeno 20 giorni prima.

[8] Tale conferenza per gli organi di servizi regionali è esaustiva delle specifiche procedure.

### **ART. 3.3.3 – PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO**

[1] Il Programma integrato d'intervento ha le seguenti finalità:

- a) riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché più razionale utilizzazione e riorganizzazione di ampi settori del territorio comunale in tutto o in parte edificati o da destinare a nuova edificazione;
- b) pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie d'intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.

[2] Qualora gli interventi siano finalizzati anche alla nuova edificazione è comunque necessario che una parte dell'intervento previsto dal programma sia destinato al recupero o alla riconversione del patrimonio edilizio esistente.

[3] La proposta di programma integrato è presentata al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra di loro.

[4] I contenuti del Programma integrato d'intervento, nonché le procedure e le modalità di approvazione sono fissati dal combinato disposto dell'art. 30bis della L. R. 18/1983, così come modificata e integrata dalla L.R. 70/1995, e dall'art. 16 della L. 179/1992.

### **ART. 3.3.4 – PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO**

[1] I Programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione, all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, alla

manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

[2] I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono presentati al Comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il Comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

[3] I contenuti del Programma di recupero urbano, nonché le procedure e le modalità di approvazione sono fissati dal combinato disposto dell'art. 30ter della L. R. 18/1983, così come modificata e integrata dalla L.R. 70/1995, e dall'art. 11 della L. 493/1993.

## CAPO 3.4.PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME DI SALVAGUARDIA

### ART. 3.4.1 – ZONE CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI (Ex ART. 3.4.8)

Nell'attuazione di interventi previsti in varie parti del territorio sono state inserite prescrizioni che modificano le modalità di intervento previste in zone specifiche di PRG o vengono richiamati piani attuativi vigenti od adottati che non trovano corrispondenza univoca con le graficizzazioni riportate nella variante. Per meglio specificare dette prescrizioni nelle tavole di piano sono stati inseriti degli asterischi numerati (\*.n) che vengono di seguito riportati per univoca comprensione:

- \*.1 è consentito il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente senza aumento di superficie (oss. n. 441);
- \*.2 valgono indici e parametri e prescrizioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 10.06.2008 di approvazione del PdL ex Murri – Colleranesco (oss. n. 41);
- \*.3 per le zone D2 incluse in comparti di tipo 2 sono obbligatorie cessioni di aree pari al 25% della superficie territoriale (*ST*) da destinare a verde e parcheggi; per i comparti che interessano le zone B2 le cessioni sono corrispondenti alle quantità di aree rilevabili nelle planimetrie (oss. n. 30);
- \*.4 si rinvia al parere della SUP relativa alla delibera di approvazione del PRG del 1994 (oss. n. 351).
- \*.5 soppresso;
- \*.6 per la zona B2.b individuata sul lungomare Rodi, tra le via Parenzo e Mincio, l'altezza *dell'edificio* massima consentita è di m 10,50 (oss. n. 484);
- \*.7 *le superfici edificabili* derivanti dall'applicazione degli indici delle due zone B2.c poste tra la zona F6 e la zona A5 potranno essere realizzati sopra il corpo di fabbrica esistente nella suddetta zona A5. Il pozzo esistente sul lato est dell'edificio deve essere conservato (oss. n. 211);
- \*.8 nella zona D3 così come individuata nella cartografia la destinazione d'uso è limitata ad attività "artigianali" con  $luf \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . È fatto obbligo piantumare una siepe lungo il perimetro della circostante zona D.4.3 (oss. n. 177);
- \*.9 nella zona D1 così come individuata nella cartografia sono escluse le destinazioni *ricadenti nella sottocategoria a dell'art. 1.5.1* ad eccezione di un alloggio con caratteristiche normate dall'art. 2.5.4 relativo alle zone D3 (oss. n. 330);
- \*.10 nel fabbricato esistente è consentito l'aumento dell'altezza dei locali posti nel sottotetto al fine di renderli abitabili, con altezza media interna fissata al massimo pari a  $hm = 320 \text{ cm}$ , conservando la tipologia della copertura a due falde (oss. n. 23);
- \*.11 soppresso;
- \*.12 per la zona B2.a, così come individuata nella tavola di piano, *indice di utilizzazione fondiaria*  $luf \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (oss. n. 51);
- \*.13 Le "pinete" litoranee debbono essere integralmente conservate (oss. n. 285);
- \*.14 per l'esatta zonizzazione della zona deve essere fatto riferimento al PdL "Consorzio Lido delle Palme" adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 19/2008 (oss. n. 342);
- \*.15 per l'esatta zonizzazione dell'area posta ad ovest del campeggio deve essere fatto riferimento al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato con delibera di G.C. n. 155/2003 (oss. n. 391);

- \*.16 per l'esatta zonizzazione della zona deve essere fatto riferimento al PdL "Consorzio Nuova Costa Verde" approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 47/1999 (oss. n. 154);
- \*.17 per la zona E5.25, così come individuata nella tavola di piano, *indice di utilizzazione fondiaria luf*  $\leq 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , l'altezza massima è di piani 3 (oss. n. 276);
- \*.18 per la zona B2.b individuata su via Gramsci angolo via V. Veneto, l'altezza *dell'edificio* massima consentita è di mt 10,50 (oss. n. 347);
- \*.19 per la zona B3.25 che individua il lotto posto su viale Orsini angolo via Quarnaro, deve essere fatto riferimento ai parametri contenuti nella variante specifica approvata con delibera Consiglio Comunale n. 105/2007 – *indice di utilizzazione fondiaria luf* *consentito è pari a*  $2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ed *altezza della costruzione massima consentita pari a* 17,50 mt (oss. n. 467);
- \*.20 per la zona B1 di via del Campetto, così come individuata nella tavola di piano, deve essere fatto riferimento al contenuto del PPU approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 07.05/1998 (oss. n. 379);
- \*.21 per la zona B2\* di via Ippodromo angolo via Orsini (ex B2.447) deve essere fatto riferimento ai parametri contenuti nella variante specifica approvata con delibera Consiglio Comunale n. 105/2007 e nella successiva delibera di C.C. n. 22/2008 (oss. n. 467);
- \*.22 l'art. 2.4.1 che regola l'attuazione della zona "C4" Espansione Collinare compresa all'interno del parco territoriale è integrato come di seguito:  

"Le volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice previsto per la zona C4 con  $IT = 0,025 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , per le aree oggetto di osservazione ricadenti all'interno dell'ambito della ex Zona C1 del P.R.G. vigente e rimaste escluse nella variante al P.R.G. dalla zona di espansione residenziale C4, potranno essere realizzate all'interno della zona C4, rimodulando le cessioni previste nei vari comparti al fine di ridefinirne le superfici fondiarie entro le quali collocare le superfici edificabili derivanti dal conteggio sopra specificato. Dette aree esterne dovranno essere gratuitamente cedute all'Ente Comune" (oss. n. 306). L'attuazione è rinviata alla definizione di PdL che prevedano l'inclusione delle suddette aree nella zona C4 propriamente detta, al fine di formare un unico comparto ed essere cedute gratuitamente al Comune. Qualora non si trovasse accordo su una proposta unitaria tra i proprietari delle diverse zone, al fine di rendere comunque possibile ai soggetti proprietari delle aree esterne alla zona C4 ma ricadenti nell'ex zona C1 del P.R.G. vigente ed oggetto di osservazione, si renderà loro possibile intervenire all'interno delle aree cedute al comune a seguito di attuazione di comparti della zona C4, previa cessione gratuita dell'area esterna alla zona. Vale altresì la particolare disciplina edilizia di cui all'art. 2.7.6;
- \*.23 soppresso;
- \*.24 riallineamento della cartografia comparto di tipo 2 B2.c (ex B.2.438) alla zonizzazione della lottizzazione approvata con delibera CC 72/2001;
- \*.25 riallineamento della cartografia dell'ambito D.3.8 alla zonizzazione della lottizzazione approvata relativa all'ambito di riferimento;
- \*.26 riallineamento della cartografia dell'ambito D.3.10 alla zonizzazione della lottizzazione approvata relativa all'ambito di riferimento;
- \*.27 È consentito, in deroga alle previsioni della zona B2.b, realizzare un terzo piano, non computato nell'indice di zona, e raggiungere quindi l'altezza della costruzione massima di m 10,50. In tal caso la copertura dovrà essere piana (rif.: oss. n. 415);

- \*.28 È consentita la realizzazione di una scala esterna, sulla parte retrostante del fabbricato principale, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile, nonché delle distanze minime di cui agli artt. 1.6.4 e 1.6.5 delle presenti norme (rif.: oss. n. 143);
- \*.29 Nell'area fondiaria perimetrata di blu (linea piena) la capacità edificatoria è limitata a 305 m<sup>2</sup> di superficie edificabile e l'altezza della costruzione ≤ 10 m;
- \*.30 I parametri edilizi dei lotti edificatori ricadenti all'interno del comparto della zona B2.b compresa tra le vie Cupa, Cerulli e Ruetta Scarafoni sono definiti negli elaborati di piano approvati con delibera di Giunta Comunale n. 197 del 28/10/2013.

#### **ART. 3.4.2 – NORME DI TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA**

[1] Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2 dell'intesa del 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni (Conferenza Unificata), pubblicata sulla G.U. n.268 del 16-11-2016, recepita dalla Regione Abruzzo, con deliberazione di Giunta del 28.12.2017, n. 850, non si applicano le modifiche apportate al PRG volte al recepimento della predetta intesa alle domande di titolo abilitativo edilizio, anche in sanatoria, e comunque a tutti i procedimenti in corso, presentati fino alla data di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale (\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_).

[2] Il precedente comma 1 si applica anche alle varianti in corso d'opera presentate dopo l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale (\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_) e sempreché l'intervento sia stato avviato a seguito dell'ottenimento del titolo edilizio avvenuto in data precedente il predetto termine di approvazione.

[3] Oltre i termini indicati nel comma 2bis dell'articolo 22, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, agli interventi eseguiti in parziale difformità al titolo edilizio, ai fini della conformità edilizia urbanistica, si applicano le previsioni urbanistiche nonché le norme tecniche d'attuazione e regolamentari vigenti all'epoca della formazione dell'assenso a costruire.

[4] La definitiva approvazione delle modifiche alle norme tecniche d'attuazione, effettuate per recepire l'intesa del 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni (Conferenza Unificata), pubblicata sulla G.U. n. 268 del 16-11-2016, autorizza lo svincolo di tutti gli atti d'obbligo costituiti ai sensi del previgente articolo 1.3.3 delle presenti norme.