



REGIONE ABRUZZO  
PROVINCIA DI TERAMO

# COMUNE DI TORTORETO



## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE n°1

Fase: **Approvazione Definitiva**

Oggetto: elaborato

# A2

scala

-

Marzo 2025

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Il Tecnico:

**Arch. Marco D'ANNUNTIIS**

Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO

Marco

D'ANNUNTIIS

N. 279

Sez. A/a

Architetto

Il Sindaco:

**Domenico Piccioni**

SETTORE 7  
PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA

il Responsabile:  
**Arch. Massimo Di Domenico**

*Delibera di Adozione Variante 1 PRG* **DCC n°16 del 29/05/2023**

*Delibera Controdeduzioni* **DCC n°18 del 23/10/2024**

*Conferenza dei Servizi* **Det.n°14 del 31/01/2024 (RG 185)**

*Delibera di Approvazione Definitiva Variante PRG* **DCC n°05 del 08/04/2025**

## INDICE

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I° - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>	<b>5</b>
Art. 1: Oggetto	5
Art. 2: Ambito d'applicazione	6
<b>CAPO II° - EFFICACIA</b>	<b>7</b>
Art. 3: Validità	7
Art. 4: Efficacia	7
Art. 5: Vincoli territoriali diversi	8
Art. 6: Prescrizioni di carattere generale	8
Art. 7: Interventi su edifici esistenti	9
Art. 8: Immobili esistenti in contrasto con il P.R.G. o con vincoli di carattere ambientale, titoli edificatori rilasciati alla data d'adozione del P.R.G. e decadenza delle domande	10
Art. 9: Interventi per la protezione dell'ambiente	11
<b>TITOLO II° - PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED EDILIZIE</b>	<b>13</b>
<b>CAPO I° - PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>13</b>
Art. 10: Definizioni e parametri urbanistici	13
<b>CAPO II° - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI</b>	<b>16</b>
Art. 11: Sagoma	16
Art. 12: Superfici	18
Art. 13: Altezze e lunghezze	21
Art. 14: Volumi	22
Art. 15: Distanze	23
Art. 16: Interventi in zona agricola	25
Art. 17: Ulteriori definizioni e prescrizioni	27
Art. 18: Utilizzazione degli spazi interni	28
Art. 19: Requisiti minimi degli alloggi e dei locali	29
<b>CAPO III° - URBANIZZAZIONI E STANDARDS</b>	<b>30</b>
Art. 20: Opere di urbanizzazione	30
Art. 21: Dotazione di spazi pubblici	30
Art. 22: Disciplina dei parcheggi	31
<b>CAPO IV° CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI</b>	<b>34</b>
Art. 23: Definizione degli usi	34
<b>TITOLO III° DISCIPLINA URBANISTICA</b>	<b>40</b>
<b>CAPO I° - CARATTERI GENERALI DEL PRG</b>	<b>40</b>
Art. 24: Elaborati del P.R.G.	40
Art. 25: Modalità di attuazione del P.R.G.	41
Art. 26: Monitoraggio dell'attuazione del P.R.G.	42
Art. 27: Potenzialità edificatoria delle aree	42
<b>CAPO II° - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI</b>	<b>43</b>
Art. 28: Definizione e tipologia degli strumenti	43
Art. 29: Intervento diretto	43
Art. 30: Intervento indiretto	44
Art. 31: Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti	47
<b>TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI</b>	<b>49</b>
<b>CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE. Criteri e parametri di intervento</b>	<b>49</b>
Art. 32: Ambiti a destinazioni prevalenti	49
Art. 33: Divisione del territorio comunale in Zone Omogenee	49
<b>CAPO II° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A". Ambiti ambientali e culturali</b>	<b>52</b>
Art. 34: Zone "A"- Definizioni e obiettivi	52
Art. 35: Norme generali per le zone "A" con esclusione delle SottoZone "A5": interventi ammessi, modalità di attuazione	52
Art. 36: Prescrizioni generali per le Zone "A" con esclusione delle SottoZone "A5" : stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974	54
Art. 37: Prescrizioni generali per le Zone "A" con esclusione delle SottoZone "A5" : altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali	55
Art. 38: SottoZona "A1" - Centro Antico di Tortoreto	56
Art. 39: SottoZona "A2" - Edifici e complessi di valore architettonico e monumentale	57
Art. 40: SottoZona "A3" - Complessi edilizi e manufatti di interesse storico-architettonico e documentale	57
Art. 41: SottoZona "A4" - Siti Archeologici	58
Art. 42: SottoZona "A5" – Ambiti di Recupero Edilizio e Riqualficazione Urbana	60

<b>CAPO III° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B”. Ambiti edificati di recente formazione a prevalente destinazione residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie</b>	<b>61</b>
Art. 43: Zone “B” - Definizioni e obiettivi	61
Art. 44: Norme generali per le zone “B”	62
Art. 45: Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana	63
Art. 46: SottoZona “B1” - Insedimento intensivo	64
Art. 47: SottoZona “B2” - Insedimenti estensivi	65
Art. 48: SottoZona “B3” - Insedimenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento	66
Art. 49: SottoZona “B4” - Insedimenti P.E.E.P. esistenti	67
<b>CAPO IV° - AMBITI DI TRASFORMAZIONE “C”. Ambiti di espansione residenziale e di riqualificazione urbana,</b>	<b>68</b>
Art. 50: Zone “C” - Definizioni e obiettivi	68
Art. 51: Norme generali per le Zone “C”	69
Art. 52: SottoZona “C1” - Espansione residenziale pubblica	69
Art. 53: SottoZona “C2” – Espansione residenziale privata	70
<b>CAPO V° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”. Ambiti destinati ad attività economiche</b>	<b>72</b>
Art. 54: Zone “D”- Definizioni e obiettivi	72
Art. 55: Norme generali per le Zone “D”	73
Art. 56: SottoZona “D1”- Insedimenti produttivi a carattere industriale/artigianale	74
Art. 57: SottoZona “D1.a” - Industriale/artigianale di completamento	74
Art. 58: SottoZona “D1.b” – Industriale/artigianale di nuova formazione	77
Art. 59: SottoZona “D2” - Insedimenti produttivi a carattere artigianale/ commerciale/ direzionale	77
Art. 60: SottoZona “D2.a” - Artigianale/commerciale/direzionale di completamento	78
Art. 61: SottoZona “D2.b” - Artigianale/commerciale/direzionale di nuova formazione	78
Art. 62: SottoZona “D3” - Insedimenti produttivi a carattere turistico – ricettivo/ alberghiero	79
Art. 63: SottoZona “D3.a” - Turistico – ricettivo/ alberghiero di completamento	82
Art. 64: SottoZona “D3.b” - Turistico – ricettivo/ alberghiero di nuova formazione	83
Art. 65: SottoZona “D4” – Strutture ricettive all'aria aperta	84
Art. 66: SottoZona “D4.a” - Campeggi e villaggi turistici esistenti	85
Art. 67: SottoZona “D4.b” - Campeggi e villaggi turistici di nuova formazione	85
Art. 68: SottoZona “D5” - Attrezzature Generali a Servizio degli Insedimenti Produttivi	86
Art. 69- SottoZona “D6” – Zona per servizi alla balneazione	86
Art. 70- SottoZona “D7” - Zona al servizio della Pesca	86
<b>CAPO VI° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E” - Zone agricole del territorio rurale</b>	<b>86</b>
Art. 71: Zone “E”- Definizioni e obiettivi	86
Art. 72: Norme generali per le Zone “E”	87
Art. 73: Interventi e soggetti attuatori	91
Art. 74: Nuove costruzioni rurali	91
Art. 75: Interventi sul patrimonio edilizio esistente	94
Art. 76: Strumenti di attuazione nelle zone “E”	95
Art. 77: Intervento edilizio diretto - PMA – Atti d’impegno	95
Art. 78: Potenzialità edificatoria in zona “E”	96
Art. 79: Modalità di intervento edilizio in zona “E”	96
Art. 80: SottoZona “E1” -Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale	97
Art. 81: SottoZona “E1.a” - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico	97
Art. 82: SottoZona “E1.b” - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale	99
Art. 83: SottoZona “E2” - Produzione agricola	100
Art. 84: SottoZona “E3” - Area agricola di contatto con il territorio urbanizzato	101
Art. 85: SottoZona “E4” - Area agricola per il riordino degli insediamenti	102
Art. 86: SottoZona “E5” - Area agricola di supporto e concentrazione	102
<b>CAPO VII° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “F”. Zone destinate a verde urbano</b>	<b>104</b>
Art. 87: Zone “F” – Definizioni e obiettivi	104
Art. 88: SottoZona “F1” - Verde pubblico	105
Art. 89: SottoZona “F2” – Aree per attività ed attrezzature sportive	106
Art. 90: SottoZona “F3” - Verde privato	107
Art. 91: SottoZona “F4” – Ville, parchi e giardini	109
Art. 92: SottoZona “F5” – Verde di Rispetto Stradale	111
<b>CAPO VIII° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “G”. Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</b>	<b>111</b>
Art. 93: Zona “G” – Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o di interesse generale	111
Art. 94: SottoZona “G1”– Attrezzature pubbliche e di interesse generale	112
Art. 95: SottoZona “G2”- Impianti tecnologici	114
<b>CAPO IX° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “M”. Infrastrutture per la mobilità</b>	<b>114</b>
Art. 96: Zone “M”: definizioni e obiettivi	114
Art. 97: SottoZona “M1”- Strade	115
Art. 98: SottoZona “M2” – Servizi alla mobilità	116
Art. 99: SottoZona “M3” – Parcheggi pubblici o di uso pubblico	117
Art. 100: SottoZona “M4” – Pista ciclo-pedonale	117
Art. 101: SottoZona “M5” – Aree di sedime delle infrastrutture territoriali	117

<b>CAPO X° - PERIMETRI</b>	<b>118</b>
Art. 102: Ambiti soggetti a Disegno Unitario (ADU)	118
Art. 103: ARPE _ Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive	118
Art. 104: APO _ Ambiti Produttivi Operativi	120
Art. 105: Telaio infrastrutturale e APS.n - Ambiti interessati da programmi strategici	120
Art. 106: Parchi collinari	121
Art. 107: Parco dell'Oasi Naturalistica	122
Art. 108: Deposito verde locale	122
Art. 109: Programmi a matrice urbana	122
Art. 110: ATR - Ambiti per il turismo rurale	123
<b>TITOLO V° - NORME FINALI</b>	<b>125</b>
<b>CAPO I° - VINCOLI E LIMITAZIONI</b>	<b>125</b>
Art. 111: Prescrizioni e vincoli territoriali diversi	125
Art. 112: Emergenze architettoniche e percettive	126
Art. 113: Vincolo archeologico	126
Art. 114: Vincoli Idrogeologici	127
Art. 115: Rispetto cimiteriale	130
Art. 116: Fascia di rispetto extraurbana	130
Art. 117: Vincoli del P.R.P.	130
Art. 118: Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – PSDA	131
Art. 119: Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI –	131
Art. 120: Cave e torbiere	132
<b>CAPO II° - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>132</b>
Art. 121: Norme transitorie	132
Art. 122: Norme finali	132



## TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### CAPO I° - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

#### Art. 1: Oggetto

1. Il presente Piano Regolatore Generale disciplina e governa l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale di Tortoreto ai sensi della L.U.N. n°1150/1942 e sue successive modifiche ed integrazioni ( L. 765/67 e 1187/68), della L. 167/62, della L. 865/71, della L. 10/77, della L. 457/78, della L. 1497/39 e della LR. n° 18/1983 nel testo vigente, nonché delle altre Leggi nazionali e regionali in materia.
2. Le previsioni del Piano Regolatore Generale si applicano all'intero territorio comunale ed hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione, ad esclusione delle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio, per le quali valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.
3. Gli obiettivi e le previsioni del Piano Regolatore Generale sono formulati in armonia con quanto previsto da:
  - a. Vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi;
  - b. Previsioni e prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale sovracomunali.
4. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto è costituito dagli elaborati elencati al successivo Titolo III – Disciplina Urbanistica - e dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione che hanno i contenuti previsti nell'art. 17 della LR 18/83 nel testo vigente.
5. Nelle norme che seguono vengono usate abbreviazioni o sigle da assumere per il significato di seguito precisato:
  - *P.R.G.*: Piano Regolatore Generale comunale
  - *N.T.A.* : Norme Tecniche di Attuazione
  - *REC*: Regolamento Edilizio Comunale
  - *CUC*: Commissione Urbanistica Comunale
  - *TU*: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e successive modifiche ed integrazioni.
  - *TU (BBCCAA)*: testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali vigente (Dlgs 42/2004).
  - *PdC*: Permesso di Costruire
  - *SCIA*: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
  - *CIA*: Comunicazione di Inizio Attività
  - *PII*: Programma Integrato d'Intervento art. 30bis della LR 18/83 nel testo vigente
  - *PRU*: Programma di Recupero Urbano art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente
  - *PIRU*: Programma Integrato di Riqualficazione Urbana
  - *SAP*: Schede di Attuazione degli interventi Privati inclusi in programmi complessi
  - *St*: Superficie territoriale
  - *Sf*: Superficie fondiaria
  - *Se*: Superficie edificabile

## Art. 2: Ambito d'applicazione

1. Le previsioni del P.R.G. si applicano all'intero territorio comunale e ad ogni opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso nel territorio comunale di Tortoreto.
2. Oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale:
  - a. è regolata dalle prescrizioni di carattere generale del Piano Regionale Paesistico e del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, le cui norme - anche se non materialmente trascritte - fanno parte integrante delle presenti N.T.A.;
  - b. è disciplinata dalle presenti N.T.A., dal Regolamento Edilizio Comunale, dal Regolamento del Verde Pubblico e Privato, da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
  - c. è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, o alla certificazione della conformità legale dell'intervento alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, al Regolamento Edilizio Comunale, a leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia da parte di un progettista abilitato mediante Segnalazione Certificata d'Inizio Attività;
  - d. sono soggette ad autorizzazione temporanea le opere su suolo pubblico o privato relative ad attività stagionali; in ogni caso esse non sono da considerarsi opere precarie in quanto vanno garantite per le stesse le condizioni di sicurezza, funzionalità e qualità dell'inserimento ambientale riferibili all'attività esercitata.
3. Per quanto non espressamente normato, l'organo competente, in sede di rilascio di Permessi di Costruire e di Autorizzazioni, interpreta ed applica le presenti norme.
4. Per l'applicazione delle norme sulle distanze minime da tenere nell'edificazione, indicate negli articoli successivi, si considerano anche i confini, le strade, i fabbricati, i centri abitati dislocati nei territori dei Comuni confinanti.
5. Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposito Permesso di Costruire o presentare apposita Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, ottemperando agli oneri, se dovuti, determinati in base alla legislazione regionale vigente in materia. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
6. Per quanto non specificato, si applicano le leggi statali e regionali nei testi vigenti, e segnatamente:
  - Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n°380 aggiornato con DL 27 dicembre 2002 n°301 convertito con Legge n° 185 del 2002;
  - L 17/8/42 n°1150;
  - Il D.lgs 42/2004;
  - Legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
  - D.M. 14 gennaio 2008 - nuove norme tecniche per le costruzioni;
  - LR 12/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";
  - LR 10/2011 "Norme sull'attività edilizia";
  - Legislazione sul contenimento dei consumi energetici; D.Lgs 30 maggio 2008 n. 115 art. 11; D.P.R. 22 aprile 2009, n. 59;
  - LR 16/2009, art. 16, (intervento regionale a sostegno del settore edilizio);
  - Legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
  - Legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

## CAPO II° - EFFICACIA

### Art. 3: Validità

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 9 della LR 18/83 nel testo vigente, le previsioni del P.R.G. hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione definitiva.
2. Nelle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.
3. In caso di mancata corrispondenza tra norma scritta ed elaborato grafico prevale sempre la norma scritta.
4. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del P.R.G. in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.
5. Con l'entrata in vigore del P.R.G. sono abrogate le disposizioni degli strumenti urbanistici precedenti ed ogni altra disposizione incompatibile.
6. Il P.R.G. può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge, e per i programmi di intervento l'Amministrazione Comunale può procedere alle loro modifiche contestualmente all'approvazione dei bilanci annuali e pluriennali.

### Art. 4: Efficacia

1. Il P.R.G. e la relativa Normativa Tecnica sono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale con procedura di formazione di cui agli artt. 10 e 11 della LR 18/83 nel testo vigente.
2. Il P.R.G. e la relativa Normativa Tecnica entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.
3. L'adozione del presente P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.
4. Le previsioni di Piano s'intendono integrate a tutti gli effetti da vincoli, limitazioni e prescrizioni scaturiti da provvedimenti legislativi e regolamenti amministrativi, da previsioni dei Piani sovraordinati, nonché da Piani Attuativi e Programmi espressamente richiamati.
5. Le aree soggette a Piani Attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del presente P.R.G. sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro scadenza di legge, salvo quanto disposto dalle presenti Norme.
6. Prima della scadenza dei Piani Attuativi, qualora ancora non completamente attuati, il Consiglio Comunale può concedere congrua proroga previa opportuna motivazione o procedere all'esproprio delle aree residue.  
Alla scadenza dell'efficacia dei Piani attuativi la normativa e le previsioni grafiche dei piani attuativi stessi diventano a tutti gli effetti normativa del P.R.G., ivi compresi gli obblighi e gli oneri a carico dei privati e/o Enti, la cui attuazione potrà avvenire mediante sottoscrizione di una nuova convenzione.
7. Sono consentite varianti ai piani attuativi vigenti di cui al punto 5, che non incidono sul dimensionamento globale del Piano attuativo stesso e non comportino svantaggi per l'Amministrazione Comunale, rispetto ai contenuti ed obblighi relativi al convenzionamento a suo tempo contratto.
8. Nel caso che il P.R.G. preveda, per gli spazi pubblici già ceduti al Comune, destinazione diversa da quella stabilita dal piano attuativo, le previsioni del P.R.G. prevalgono su quelle del Piano attuativo stesso.

**Art. 5: Vincoli territoriali diversi**

1. Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del P.R.G., hanno efficacia vincoli e limitazioni all'edificabilità apposti dagli Enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per: depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc., nonché vincoli e prescrizioni ad efficacia diretta derivanti da Pianificazioni sovraordinate (PPR, PTP, PAI, PSDA, ecc.) come meglio specificato nel Titolo V – Norme Finali delle presenti N.T.A.

**Art. 6: Prescrizioni di carattere generale**

1. Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione del P.R.G., dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, in esecuzione del P.R.G.
2. Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.
3. In caso di contrasto le presenti norme prevalgono su quelle riportate nel REC e su ogni altra norma regolamentare comunale.
4. Le aree sulle quali insistono costruzioni legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.G. ovvero regolarizzate ai sensi delle diverse Leggi di sanatoria, possono essere eventualmente frazionate purché i nuovi lotti assegnati alle costruzioni preesistenti siano tali da rispettare le prescrizioni delle presenti N.T.A. , in particolare per quanto riguarda gli indici urbanistici ed edilizi. In alternativa è ammesso il vincolo di aree nella quantità stabilita dalle N.T.A. per la quantità di superficie utile esistente, compresa quella per eventuali ampliamenti. La richiesta di concessione edilizia, in ogni caso, deve essere accompagnata dalla dichiarazione di un tecnico abilitato con la quale quest'ultimo asseveri che sono state rispettate le norme urbanistiche e che, a partire dalla data di adozione del nuovo P.R.G. l'area interessata non ha concorso all'espressione di altro potenziale edificatorio.
5. Le dimensioni dei lotti minimi d'intervento previsti dalle presenti norme non sono applicabili per lotti frazionati antecedentemente alla data di adozione delle stesse.
6. Nelle zone residenziali sono vietate destinazioni d'uso che provochino rumori molesti, esalazioni nocive, odori sgradevoli ed effluenti liquidi e solidi inquinanti.
7. In tutto il territorio comunale devono comunque essere evitati pericoli di inquinamento delle acque, del suolo e dell'atmosfera, nonché devono essere neutralizzate le fonti di inquinamento mediante l'adozione di opportuni provvedimenti finalizzati al rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. n°152/1999 e s.m.i. e delle leggi nazionali e regionali promulgate in materia.
8. Sono consentite deroghe alle prescrizioni del presente P.R.G. nei limiti e nei termini previsti dalla legislazione vigente.
9. In tutte le zone territoriali omogenee di tipo B, C ed E sono consentite le deroghe previste dalla L.R. 36/2004 "Interventi in favore delle esigenze abitative delle persone portatrici di gravi handicap" i cui contenuti e procedure – anche se non trascritti - fanno integralmente parte delle presenti N.T.A.
10. I marciapiedi ed i camminamenti da realizzarsi sulle proprietà private contermini le strade e le aree pubbliche e private possono essere realizzati fino al confine stradale o privato e non possono avere un'altezza fuori terra superiore a cm. 25.

11. In caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti è consentito in tutte le zone omogenee la demolizione e ricostruzione degli edifici alle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.
12. La monetizzazione di aree da destinarsi a standard urbanistici, mediante il ricorso all'apposito regolamento comunale, può essere ammessa unicamente per le superfici che eccedono le quantità minime previste dal D.M. 1444/68 e comunque in nessun caso per le aree specificatamente individuate dal P.R.G. con destinazione a standard.
13. Durante il periodo di validità dei titoli autorizzativi di trasformazioni edilizie, nell'area di cantiere è consentita l'installazione di strutture rimovibili quali containers, baracche, roulotte, gru, ecc., anche in deroga alle distanze e senza la necessità di ulteriori autorizzazioni.
14. Le autorizzazioni per l'installazione degli impianti di telefonia mobile sono rilasciate in conformità al vigente Piano Comunale.
15. In tutte le zone omogenee a eccezione delle Zone "A" ed "E" è ammessa l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabili e l'esecuzione delle eventuali opere edilizie necessarie, compresa l'installazione dei pannelli solari sugli edifici o su altre strutture, rientra tra le attività di edilizia libera e non richiede atti di assenso preventivi. Gli impianti che necessitano di ancoraggio stabile al terreno possono essere realizzati a una distanza dai confini e dai fabbricati di proprietà di ml.5,00, misurati dal sostegno del pannello.  
 Ai sensi dell'art. 9, comma 1 del D.L. n. 17/2022 (cd. "Decreto Energia"), come convertito dalla legge n. 34/2022, nei centri storici identificati come Zone "A" dal PRG, l'installazione dei pannelli solari sugli edifici o su altre strutture rientra tra le attività di edilizia libera e non richiede atti di assenso preventivi qualora avvenga con pannelli integrati nelle coperture non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici.  
 Al fine di preservare il suolo agricolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, la realizzazione di impianti fotovoltaici nelle Zone "E" è regolamentata dal comma 15 del successivo Art. 72: *Norme generali per le Zone "E"*.
16. In ogni nuova costruzione avente più di 4 alloggi devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, possibilmente nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada. Il contenitore deve poggiare su una piattaforma impermeabile e munita di presa d'acqua per il lavaggio.
17. In tutto il territorio comunale è comunque vietata la realizzazione di centrali a biomassa per la produzione di energia.

#### **Art. 7: Interventi su edifici esistenti**

1. In considerazione delle caratteristiche particolari della tessitura urbana comune ai fabbricati residenziali o compatibili con la residenza, della vocazione turistica del territorio, per rilanciare lo sviluppo economico e sociale, si prescrivono le seguenti norme:
  - a. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del previgente P.R.E. ricadenti nelle zone B, è ammesso un incremento una tantum della superficie esistente legittima o legittimata, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), purché nel rispetto del DM 1444/68 e nei limiti di quanto prescritto dal Codice Civile. Nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, le parti esistenti potranno conservare le sagome originarie anche se demolite e ricostruite, mentre quelle di nuova realizzazione dovranno attenersi alle norme generali in materia di distanze di cui al seguente art.15.  
 Gli interventi edilizi dovranno comunque essere contenuti nei seguenti limiti massimi:
    - 50% di incremento della Se esistente per i fabbricati che abbiano una Se nei limiti di mq.300;

- 30% di incremento della Se esistente per i fabbricati che abbiano una Se nei limiti di mq.500;
  - per superfici esistenti superiori è consentito un incremento *una tantum* in deroga nel limite max del 10%, purché finalizzato ad adeguare le unità immobiliari esistenti agli standards igienici ed edilizi correnti.
  - Per i lotti aventi superficie fondiaria superiore a mq 450 la Se massima realizzabile (Se esistente + ampliamento) dovrà essere contenuta nel limite di densità fondiaria Uf 1,2 mq/mq
- Nel caso di fabbricati costituiti da più unità immobiliari, l'intervento edilizio in applicazione del presente articolo, potrà avvenire solo con progetto unitario riferito all'intero edificio, con esclusione di qualsiasi intervento parziale.
- b. In ogni caso, per i fabbricati residenziali monopiano esistenti alla data di approvazione del previgente P.R.E., regolarmente realizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione – per massimo un piano – in deroga ai parametri urbanistici stabiliti nelle varie zone., eccetto la distanza minima dai confini che in ogni caso deve essere superiore a ml. 5,00. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro l'ingombro planimetrico del fabbricato esistente e l'altezza massima consentita, fatte salve le norme del Codice Civile, fermo restando che la superficie edificabile (Se) complessiva dell'intero edificio ad intervento avvenuto, non superi mq. 250. Per edificio monopiano è da intendersi qualsiasi unità immobiliare o porzione di essa con destinazione residenziale avente un solo piano abitabile sporgente dal piano di campagna, esclusi eventuali interrati e seminterrati anche se abitabili.
  - c. Per gli edifici ricadenti entro la fascia fronte mare di ml. 25,00, l'incremento *una-tantum* è consentito solo sull'ingombro del fabbricato principale con esclusione dei corpi aggiunti quali tettoie, ripostigli, annessi vari e nel rispetto dei seguenti parametri:
    - H max = mt. 10,00
    - P = 3
  - d. L'incremento *una-tantum* per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del previgente P.R.E non potrà essere cumulabile con l'utilizzo dell'indice fondiario di zona ed è escluso per gli edifici di interesse storico-architettonico e per tutti gli edifici esistenti che hanno già usufruito di tale incremento *una-tantum* sulla base delle norme del pre-vigente P.R.E.
  - e. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni con demolizione degli edifici esistenti o loro riarticolazione funzionale poste lungo le strade principali di Tortoreto Lido e precisamente: via Trieste, via Carducci, via Oberdan, piazza Matteotti, via Giovanni XXIII° nel tratto tra via L. da Vinci e via Carducci, via L. da Vinci nel tratto tra la ferrovia ed il mare, via Archimede nel tratto tra via L. da Vinci e via Carducci, via D'Annunzio nel tratto tra la ferrovia ed il mare, il piano terra deve essere destinato ad attività commerciali – direzionali e servizi, tranne nei casi in cui siano previste non più di n° 4 unità immobiliari ad uso residenziale.

**Art. 8: Immobili esistenti in contrasto con il P.R.G. o con vincoli di carattere ambientale, titoli edificatori rilasciati alla data d'adozione del P.R.G. e decadenza delle domande**

1. Gli immobili o loro parti in contrasto con il P.R.G. o con vincoli di carattere ambientale sono quelli esistenti alla data d'adozione del P.R.G. che, per struttura e/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme generali o di zona. Essi potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.
2. Gli edifici esistenti legittimamente costruiti alla data d'adozione del P.R.G., ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli predisposti all'espropriazione, oppure vincoli di conservazione e di salvaguardia ambientale, aventi superficie edificabile complessiva superiore a quella consentita dalle specifiche norme di zona - desunta sulla base delle definizioni delle presenti N.T.A. e del

REC - possono essere soggetti ad interventi di trasformazione edilizia-urbanistica e conservare la superficie edificabile, calcolata a norma del presente regolamento, anche in caso di demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni:

- a. che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti;
- b. qualora le distanze dai confini e dai fabbricati siano inferiori a quelle consentite dalle presenti norme, purché le pareti che si affacciano su detti fronti siano cieche.

Nel caso in cui sia possibile rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalle norme, ovvero si renda necessario reperire spazi di uso pubblico – ivi compresi quelli per allargamenti stradali – o si pongano esigenze connesse al rispetto di vincoli, è possibile prevedere la traslazione degli ingombri a terra, fermo restando il mantenimento della volumetria o superficie edificabile e comunque nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra edifici e delle altezze massime consentite per la sottozona in cui insiste il fabbricato.

In tali casi, destinazioni d'uso esistenti ma in contrasto con quelle ammesse dal P.R.G. possono essere mantenute purché non producano affluenti e gas nocivi, rumori ed odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona. Per gli immobili così destinati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Nel caso di edifici su cui gravano vincoli predisposti all'espropriazione, oppure situati in aree incongrue sottoposte a vincoli di conservazione e di salvaguardia ambientale, sono ammessi interventi di sola manutenzione straordinaria e di adeguamento a prescrizioni di carattere generale, fatte salve eventuali possibilità ammesse dalla Legge.
4. Il Piano non ratifica né legalizza costruzioni realizzate in difformità a norme e regolamenti o a progetti approvati anche quando per le stesse siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali, salvo quando previsto dalle norme di sanatoria edilizia.
5. Sono fatti salvi i titoli edificatori rilasciati in data anteriore all'adozione della Variante al P.R.G., nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito.
6. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli immobili in corso di costruzione alla data d'adozione della Variante al P.R.G. sono considerati immobili esistenti.
7. I Permessi di Costruire di completamento lavori possono essere rilasciati nel solo caso che si tratti di opere di finitura non terminate nei termini di validità della concessione originaria.
8. In ogni caso gli atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione della Variante al P.R.G. decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi previsti.
9. Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, le domande per il rilascio di titoli edificatori decadono qualora il richiedente non provveda alla presentazione della documentazione richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica d'assenso al rilascio.
10. Per le notifiche effettuate prima della data d'adozione della Variante al P.R.G. i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla data d'adozione della Variante al P.R.G.

## **Art. 9: Interventi per la protezione dell'ambiente**

### **1. Alberature e arredo urbano.**

- L'indice di piantumazione minima per le zone B, C, D1, D2 ed F, ai fini dell'arredo urbano e del corretto inserimento ambientale, negli ambiti interessati, nei lotti e nei comparti, è stabilito nel Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con delibera di C.C. n. 17 2012.
- Per le attività commerciali e turistico – ricettive sono consentite e non computate ai fini della Se e della Sc, le pertinenze a stretto servizio quali: tettoie, porticati, logge, verande, gazebi, nel rispetto delle seguenti caratteristiche e dimensioni:
  - I manufatti dovranno avere strutture di facile rimozione le cui forme architettoniche siano atte

ad ingentilire e valorizzare la qualità dell'ambiente turistico e urbano scongiurando impatti visivi con materiali e colori stridenti;

- Gli elementi strutturali dovranno essere in legno al naturale o verniciato, ad incastro o bullonati anche ancorati alle pareti dell'edificio principale;
- L'altezza media interna dei manufatti non dovrà essere superiore a mt. 3,00 e la superficie coperta pari al 35% dell'area occupata dagli stabili interessati alle attività commerciali o turistico-ricettive;
- Le strutture non dovranno creare intralci di sorta alla viabilità veicolare e pedonale pubblica.

## **2. Studio di compatibilità ambientale**

Nelle zone ricadenti all'interno delle perimetrazioni del vincolo paesaggistico e delle previsioni del PRP, se prescritto, ad ogni istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato uno studio di compatibilità ambientale (SCA, art.8 del P.R.P.; artt. 9 e 22 del P.T.C.P.). Una relazione tecnico-illustrativa con annessi elaborati grafici di simulazione dovrà verificare l'impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte, nonché gli elementi di mitigazione, di compensazione necessari e la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Inoltre, sempre al fine di un migliore inserimento ambientale degli insediamenti, nella tavola C1 – Sistema ambientale e Sistema insediativo il P.R.G. suddivide il territorio in tre ambiti: litoraneo, pedecollinare/vallivo e collinare, per i quali stabilisce limiti differenti dei parametri insediativi ed edilizi in base alle caratteristiche morfologiche delle aree.

Oltre alle disposizioni specifiche di ogni singola Zona Omogenea, stabilisce altresì che i prospetti delle nuove costruzioni ad uso residenziale e/o direzionale non potranno superare i ml. 30,00 di lunghezza. La suddetta limitazione è portata a ml. 20,00 nell'ambito collinare. Nel caso di complessi che ricadono in zone diverse da quelle collinari e che prevedono usi misti comprendenti attività commerciali, la limitazione dei prospetti non si applica ai piani terra degli edifici purché costituiti da una unica piastra di base, mentre permane per i corpi sovrastanti.

## TITOLO II° - PRESCRIZIONI TECNICO URBANISTICHE ED EDILIZIE

### CAPO I° - PARAMETRI URBANISTICI

#### Art. 10: Definizioni e parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano le seguenti definizioni e i seguenti parametri urbanistici coordinati con il REC:

	PARAMETRO	DESCRIZIONE
1	Superficie territoriale - <b>St</b>	<p>Per superficie territoriale (St), sulla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende la Superficie reale di una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. Nelle planimetrie di P.R.G. essa rappresenta anche la superficie totale di ciascun complesso di aree avente medesima campitura o perimetrazione, in cui l'edificazione è subordinata alla preliminare formazione ed approvazione dello strumento urbanistico preventivo.</p> <p>La superficie territoriale è quindi misurata al netto delle zone destinate alla viabilità esterna ed al lordo delle strade interne (esistenti o di previsione), ed a diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, oltre ad eventuali aree di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa.</p> <p>La superficie territoriale è espressa in mq.</p>
2	Superficie fondiaria - <b>Sf</b>	<p>La superficie fondiaria (Sf) è la Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Corrisponde alla superficie territoriale (St) detratte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate dal PRE o dagli strumenti attuativi. Generalmente essa individua la porzione di territorio destinato all'edificazione ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• indica la superficie delle aree campite nelle planimetrie di P.R.G. quali zone ove è previsto l'intervento edilizio diretto;</li> <li>• indica quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle zone in cui l'edificazione è subordinata alla preliminare formazione ed approvazione dello strumento urbanistico preventivo;</li> <li>• indica comunque la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dalle linee dei confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, che non può avere estensione inferiore al minimo stabilito nel piano urbanistico (Sm).</li> </ul> <p>La superficie fondiaria è espressa in mq.</p>
3	Superficie minima di intervento - <b>Sm</b>	<p>Per superficie minima di intervento (Sm) si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.</p>
4	<del>Indice di fabbricabilità territoriale</del> <del>-It</del>	<u>abrogato</u>

5	Indice di fabbricabilità fondiaria <b>-If</b>	<u>abrogato</u>
6	Indice di utilizzazione territoriale <b>- Ut</b>	L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile (Se) e la superficie territoriale (Sf) espresso in mq/mq.
7	Indice di utilizzazione fondiaria <b>- Uf</b>	L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile massima realizzabile (Se) per ogni metroquadro di superficie fondiaria (Sf) espresso in mq/mq. Laddove nei singoli articoli delle presenti NTA è prevista la cessione di terreni per i fini della realizzazione degli interventi costruttivi, i terreni da cedere concorrono comunque a determinare la superficie edificabile, a meno di differenti specifiche indicazioni. Nel caso di acquisizione di aree da parte dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche, i terreni acquisiti concorrono comunque a determinare la superficie edificabile del lotto residuo esprimendo una riserva di potenzialità edificatoria da trascrivere sull'atto di acquisizione.
8	Indice di piantumazione <b>-Ip</b>	L'indice di piantumazione, ai fini del corretto inserimento ambientale degli interventi, stabilisce la quantità di alberature da impiantare intorno ai nuovi fabbricati. Tali nuove alberature dovranno essere messe a dimora nel rispetto di quanto stabilito nel Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con delibera di C.C. n. 17 2012.
9	Indice di permeabilità dei suoli <b>-Ips</b>	L'indice di permeabilità dei suoli stabilisce il rapporto tra superfici permeabili e superfici impermeabili da rispettarsi nella realizzazione degli interventi al fine di consentire l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche, secondo le seguenti percentuali: Per lotti inferiori a mq. 1000: - aree permeabili nella misura minima del 70% della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'area occupata (Ao) dell'edificio negli ambiti collinari; - aree permeabili nella misura minima del 50% della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'area occupata (Ao) dell'edificio negli ambiti pianeggianti. Per lotti superiori a mq. 1000: - aree permeabili nella misura minima dell'85% della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'area occupata (Ao) dell'edificio negli ambiti collinari; - aree permeabili nella misura minima del 65% della superficie del lotto di pertinenza al netto dell'area occupata (Ao) dell'edificio negli ambiti pianeggianti. Tali aree dovranno essere sistemate nel rispetto della regolamentazione comunale "Regolamento del Verde Pubblico e Privato" approvato con delibera di C.C. n. 17/2012. In caso di dimostrata impossibilità a rispettare i suddetti indici, sarà possibile proporre all'approvazione dell'ufficio comunale sistemi alternativi ed innovativi di gestione delle acque meteoriche finalizzati al drenaggio e/o all'accumulo delle stesse, per il recupero ed il riutilizzo di questa importante risorsa naturale.
9	Rapporto massimo di copertura <b>-Q Rc</b>	Rappresenta il rapporto massimo ammissibile in mq/mq fissato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
10	Carico urbanistico <b>- Cu</b>	Si definisce carico urbanistico (Cu) di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso. Costituiscono variazione del calcolo urbanistico l'aumento o la ri-

		duzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso.
11	Potenzialità edificatoria <b>- Pe</b>	Si definisce potenzialità edificatoria (Pe) di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie edificabile (Se), consentita dalla congiunta applicazione dei diversi indici, vincoli e parametri urbanistico - edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti.
12	Capacità insediativa <b>- Ci</b>	Si definisce capacità insediativa (Ci) 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 delle zone produttive in addetti insediabili. Con essa può essere indicata anche la quota di superficie Su riservata ad uno specifico uso.
13	Zona territoriale omogenea	Parte del territorio definita dal piano urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano stesso, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione e prescrizioni.
14	Unità edilizia	Unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini.
15	Unità immobiliare	Essa rappresenta la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle proprie funzioni (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).
16	Intervento	Complesso delle operazioni finalizzate a realizzare, secondo un progetto unitario, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.
17	Destinazione d'uso	Per destinazione d'uso si intende il complesso omogeneo di attività ammesse dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dall'atto autorizzativo. In assenza o in indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso si desume dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
18	Comparto	Per comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale di un ambito soggetto ad attuazione unitaria secondo le modalità di cui all'art. 26 della LR 18/83 nel testo vigente.
19	Superficie per opere di urbanizzazione primaria <b>- S1</b>	E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta e distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché da altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444. La S1 è espressa in mq.
20	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria <b>- S2</b>	E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 e della legge 29.9.1964 n° 847 e successive modifiche ed integrazioni. Comprende gli spazi destinati ai servizi scolastici dell'obbligo, le attrezzature di interesse comune, il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444. La S2 è espressa in mq.

2. Oltre alle Zone, come definite nelle presente articolo al comma 1.13 del presente articolo, il P.R.G. identifica altresì, negli elaborati grafici, con apposito perimetro:
- *Ambiti a Disegno Unitario (ADU)*: cioè parti del territorio comunale la cui trasformazione è assoggettata alla definizione di Piani Attuativi e/o Progetti Unitari d’Intervento con Prescrizioni Esecutive, di cui all’art. 105 delle presenti Norme;
  - *Ambiti per Programmi Strategici (APS)*: cioè perimetri entro cui la pubblica Amministrazione intende predisporre progetti a matrice ambientale mirati alla tutela e valorizzazione delle risorse naturalistiche e culturali presenti ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, nonché progetti di nuove infrastrutture e servizi utili a generare e supportare lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, di cui all’art. 109 delle presenti Norme.

## CAPO II° - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

### Art. 11: Sagoma

1. La sagoma degli edifici viene definita come dal prospetto che segue:

	SAGOMA	DESCRIZIONE
1	<b>SaN</b> (Sagoma netta)	Si definisce sagoma netta di un edificio, o semplicemente sagoma netta (SaN), la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio. In particolare la sagoma netta è definita: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;</li> <li>• dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;</li> <li>• dalla superficie di calpestio del piano più basso.</li> </ul> Sono quindi esterni alla sagoma netta: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;</li> <li>• le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.</li> </ul>
2	Sagoma netta fuori terra	Si definisce sagoma netta fuori terra la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
3	Sagoma netta Entroterra	Si definisce sagoma netta entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.
4	<b>Ao</b> (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 fuoriterra dell'edificio (murature perimetrali anche interrate, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'Area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).
5	<b>Us</b> (Indice di utilizzazione del suolo)	Esprime il rapporto tra area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf), o l'area comunque impegnata ai fini planovolumetrici costruttivi.

6	<b>Si</b> (Superficie d'inviluppo)	<u>abrogato</u>
7	<b>Ai</b> (Area insediabile)	<u>abrogato</u>
8	<b>Unf</b> (Unità fondiaria)	<u>abrogato</u>
9	<b>Np</b> (Numero dei piani )	È il numero dei piani fuori terra, abitabili o agibili, anche solo in parte, che contribuiscono a determinare la Superficie edificabile, esclusi i sottotetti ed i piani seminterrati anche se abitabili o agibili.
10	Piano interrato	Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio. I locali dei piani interrati sono normalmente utilizzati a scopi accessori. Per tali locali deve essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio dell'aria. Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque. Al fine di permettere una buona permeabilità del suolo I piani interrati non possono eccedere: - il 70% del lotto di pertinenza, nella misura minima del 30% negli ambiti collinari; - l'80% del lotto di pertinenza nella misura minima del 20% negli ambiti pianeggianti.
11	Piano seminterrato	Sono locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede e l'intradosso del soffitto ad un livello più alto del marciapiede stesso. I seminterrati possono essere abitabili e/o agibili e destinati ad abitazioni, uffici etc., qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per l'abitabilità debbono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni. I seminterrati con altezza media fuori terra inferiore a mt. 0,80 non sono considerati Piani, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, e sono sottoposti alle prescrizioni dei piani interrati in materia di distanze e di permeabilità dei suoli.
12	Piano sottotetto	Per piano sottotetto s'intende quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. I locali ivi ricavati possono essere classificati abitabili o non abitabili. A) Ai fini del computo della «Se», i sottotetti non abitabili non rientrano nel computo delle quantità edilizie quando presentano le seguenti caratteristiche: 1) la quota di imposta delle falde, ovvero il punto d'incontro delle rette di sostegno del piano di facciata con l'intradosso del piano di falda, rispetto al piano di calpestio del sottotetto non superi l'altezza di mt. 0,50; 2) la pendenza delle falde contenuta entro un'inclinazione del 35%; 3) l'altezza netta interna, misurata come distanza tra colmo e piano di calpestio, non risulti superiore a mt. 3,00; 4) Siano destinati a scopi accessori quali: locali di sgombero, lavanderie, stenditoi, vani tecnici, direttamente collegati con le unità immobiliari dell'ultimo piano; non sono utilizzabili i locali aventi altezza media inferiore a mt. 2,40; 5) I locali con destinazione accessoria, già regolarmente realizzati alla data di adozione delle presenti NTA, ferma restando la destinazione d'uso assentita; Sono ammissibili tutte le coperture che virtualmente rientrano entro le falde della tipologia tipo di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3; B) Nel caso in cui non si rispetti, anche una sola delle suddette caratteristiche, la superficie sarà calcolata al 60%, salvo che una o più parti del sottotetto non abbia confor-

	<p>mazione tale da farlo ritenere abitabile (con possibili ricavi di locali maggiori-uguali a mq. 9,00, con altezza media mt. 2,70), e in tal caso, la specifica parte, sarà calcolata al 100%, fermo restando che:</p> <p>a. la quota di imposta delle falde, ovvero il punto d'incontro delle rette a sostegno del piano di facciata con l'intradosso del piano di falda, rispetto al piano del calpestio del sottotetto non superi l'altezza di ml. 1,20;</p> <p>b. la distanza tra colmo e piano di calpestio non risulti superiore a ml. 3,50;</p> <p>c. la pendenza delle falde sia contenuta entro l'inclinazione del 35%.</p> <p>C) L'aerazione e illuminazione dei locali sottotetto non abitabili è ammessa solo con aperture ricavate a filo di falda o sui timpani. <b>Non sono ammessi abbaini, tranne che negli edifici esistenti per una superficie massima pari al 5% della superficie netta della superficie del rispettivo locale.</b></p> <p>D) I sottotetti non sono considerati Piani, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.</p>
--	--

**Art. 12: Superfici**

1. Le superfici degli edifici sono definite come dal seguente prospetto:

	SUPERFICI	DESCRIZIONE
1	Superficie coperta <b>- Sq</b>	La superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi i volumi aggettanti chiusi <del>Ed escluse le parti aggettanti aperte come i balconi, sporti di gronda e simili, locali interrati</del> , con esclusione degli aggetti e sporti (come balconi, gronde e simili) inferiori a ml.1,50, e seminterrati.
2	Superficie edificabile <b>- Se</b>	<p>E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri.</p> <p>Sono esclusi dal computo della superficie edificabile, indipendentemente dalle zone omogenee di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli androni e tutte le scale fisse e mobili; tutti gli ascensori e montacarichi compreso accessori;</li> <li>• i locali per impianti tecnologici condominiali, come definiti dalle presenti norme, qualora realizzati al piano terra e nella misura massima del 10% della <b>Sc</b>.</li> <li>• gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto senza infissi), anche se coperti, quali logge ai piani superiori, Tali spazi non potranno superare il 30% della superficie coperta del fabbricato riferita ad ogni singolo piano;</li> <li>• le gallerie pedonali connesse con attività commerciali, nei limiti del 30% della superficie coperta dell'edificio; l'esclusione dal computo è senza limiti nel caso le gallerie siano destinate ad uso pubblico;</li> <li>• i locali destinati a garage nei limiti di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione;</li> <li>• i locali a piano terra con altezza utile inferiore a mt.2,40, aventi destinazione accessoria e già regolarmente realizzati alla data di adozione delle presenti NTA, ferma restando la destinazione d'uso assentita;</li> <li>• i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del primo solaio, sia inferiore a metri 0,80, ed a condizione che per le nuove costruzioni tali locali siano mantenuti entro l'ingombro della superficie coperta dell'edificio e destinati esclusivamente come accessori e pertinenze delle attività residenziali ( autorimesse o garages o locali per impianti tecnici/tecnologici), anche se di altezza superiore a metri 2,50. In tal caso la destinazione di autorimessa o garage o locali per impianti tecnici/tecnologici deve essere vincolata permanentemente con atto da trascriversi a cura e spese del proprietario;</li> <li>• le superfici ricavate nei sottotetti con falde inclinate inferiori al 35%, considerati non abitabili secondo le presenti norme;</li> <li>• la superficie orizzontale impegnata dalla eventuale quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri, se determinata da accorgimenti costruttivi finalizzati al risparmio</li> </ul>

		<p>energetico.</p> <p>Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se), i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico, come in precedenza definito, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona.</p> <p>La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: <math>Se / Sf = Uf</math></p>
3	Superficie abitabile - Sua utile	<p>La superficie utile abitabile (Sua) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, escluse le pertinenze.</p> <p>La superficie utile si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);</li> <li>• al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), degli spazi di partenza e di arrivo di scale interne ad un'unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) nelle percentuali di legge.</li> <li>• Le autorimesse non sono da considerarsi pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono superficie utile.</li> <li>• Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come superficie utile per 3/2 della loro superficie.</li> </ul> <p>Non costituiscono superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;</li> <li>• le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili;</li> <li>• i vani di ascensori e montacarichi;</li> <li>• tutti gli spazi non fruibili;</li> <li>• i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali;</li> <li>• i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 e superficie illuminante inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano);</li> <li>• le cabine elettriche.</li> </ul> <p>La superficie utile abitabile di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle superfici utili delle sue unità immobiliari e comunque secondo quanto disposto dal D.M. 1975.</p>
4	Superficie utile di servizi e accessori accessoria - Susa	<p>La superficie utile di servizi e accessori (Susa) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari: ad esempio soffitte condominiali, lavatoi, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere;</li> <li>• spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atrii e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;</li> <li>• pertinenze delle singole unità immobiliari, quali porticati privati, logge, balconi, terrazze poste allo stesso piano di locali abitabili, cantine, soffitte pertinenziali, autorimesse pertinenziali (siano esse chiuse oppure soltanto coperte); scale la cui superficie in proiezione va calcolata una volta sola;</li> <li>• spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili.</li> </ul> <p>La superficie accessoria si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature di spessore massimo 55 cm, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);</li> <li>• al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), della superficie di scale interne di un'unica unità immobiliare calcolata in proiezione una volta sola (es. alloggio in duplex, albergo e simili).</li> </ul> <p>Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono superficie accessoria in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale.</p> <p>Si considerano 'cantine' (e quindi superficie accessoria) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti, nel primo piano fuori terra con altezza media inferiore a ml.2,50.</p> <p>Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.</p> <p>Le parti fruibili di vani sottotetto (o soffitte):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono considerati pertinenze della unità edilizia qualora siano di uso esclusivo di una unità edilizia;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>sono considerati spazi comuni della unità edilizia qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più unità edilizie;</li> </ul> <p>e costituiscono pertanto superficie accessoria.</p> <p>Non costituiscono superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;</li> <li>le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili;</li> <li>i vani di ascensori e montacarichi;</li> <li>tutti gli spazi non fruibili;</li> <li>i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali;</li> <li>i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50, con superficie illuminante non superiore ad un ventesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano) costituita da aperture aventi singolarmente dimensione massima di mq. 0,40;</li> <li>le cabine elettriche.</li> </ul>
5	Superficie complessiva - <b>Sc</b>	<p>La superficie complessiva (Sc) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:</p> $Sc = Su + 60\% \text{ di } Sa$ <p>nella quale Su = Superficie utile e Sa = Superficie accessoria.</p> <p>Per gli interventi di edilizia pubblica, D.M. 10.05.1977, n. 801, la superficie complessiva (Sc) è data da:</p> $Sc = Su + 60\% (Sa + Sp)$ <p>dove per Sp, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinarsi ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.</p> <p>La superficie complessiva è la misura che si utilizza nel calcolo del contributo riferito al costo di costruzione.</p>
6	Superficie parcheggi - <b>Sp</b>	<p>La superficie parcheggi (Sp) è quella da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi. Va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi comprensiva degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso.</p>
7	Superficie lorda - <b>Sl</b>	<p>La superficie lorda (Sl) è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.</p>
8	Superficie di vendita - <b>Sv</b>	<p>La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.</p> <p>Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici, le celle frigorifere.</p> <p>Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.</p> <p>Le mostre aperte al pubblico non rientranti nella definizione di cui all'art. 115 del TULPS 18.06.1931, n. 773 e di cui all'art. 208 del relativo regolamento di esecuzione, sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella definizione di cui sopra.</p>
9	Superficie di pertinenza del fabbricato - <b>Spf</b>	<p>È la porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie. Essa va calcolata come differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e l'area occupata (Ao).</p>
10	Superficie esterna permeabile - <b>Sep</b>	<p>È la superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde nel sottosuolo. Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento sono considerate permeabili. La quota di superficie territoriale che il Piano prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolino o impediscano tale deflusso.</p> <p>La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle norme di Piano va calcolata in rapporto alla superficie dell'area inedificata rappresentata dalla Superficie di pertinenza del fabbricato (Spf). Nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.</p>

### Art. 13: Altezze e lunghezze

1. Le altezze di un edificio sono definite come dal seguente prospetto:

	ALTEZZA	DEFINIZIONE
1	Altezza utile	<p>L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• delle travi ricalate;</li> <li>• delle irregolarità e dei punti singolari;</li> <li>• delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi);</li> <li>• degli infissi interni, o controsoffitti.</li> </ul>
2	Altezza utile netta media - <b>hum</b>	<p>L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal regolamento edilizio. L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.</p>
3	Altezza dei piani - <b>Hp</b>	<p>L'altezza dei piani (<b>Hp</b>) è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto seguente.</p>
4	Altezza del fronte di un edificio - <b>Hf</b>	<p>Per fronte dell'edificio s'intende il profilo definito dal primo piano visibile di un edificio da un punto di vista ortogonale, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, considerato dalla linea di terra alla linea di copertura.</p> <p>Si definisce altezza di un fronte di edificio la massima differenza di quota (ossia la differenza misurata nel punto lungo il fronte in cui essa è massima) fra la quota del piano di utilizzo del terreno esterno al piede di ciascun fronte, ossia la quota del marciapiede stradale, dell'area cortiliva o del terreno naturale stimato, e la quota di intersezione fra il piano del fronte e l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Se.</p> <p>I sottotetti, anche se abitabili, sono esclusi dalla determinazione dell'altezza del fronte di un edificio nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• se realizzati sotto falde inclinate fino a 35% o sotto coperture diverse dalle falde che presentano un'altezza utile netta media <math>hum &lt; ml.2,40</math>;</li> <li>• se realizzati sotto coperture diverse dalle falde che presentano un'altezza utile netta media <math>hum &lt; ml.2,40</math> ed indietreggiati rispetto ai fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo e compresi i volumi aggettanti chiusi, per una distanza pari o superiore all'altezza utile interna (hum).</li> </ul> <p>In tutti gli altri casi altezza l'altezza di un fronte è calcolata dalla quota di intersezione fra il piano del fronte dalla linea del colmo.</p> <p>Dalla misura dell'altezza restano esclusi,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i torrioni dei vani scala e degli ascensori/montacarichi</li> <li>• i locali per impianti tecnici/tecnologici</li> <li>• le componenti di impianti dell'edificio</li> </ul> <p>se realizzati con altezza non superiore a mt. 3,30 rispetto al piano di calpestio del sot-</p>

		<p>totetto o dell'ultimo piano, salvo diverse altezze imposte da specifiche normative in materia;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20 (eventuali parapetti di altezza superiore vanno computati nell'altezza del fronte).</li> </ul> <p>Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'altezza massima va misurata da quest'ultima.</p> <p>Nel caso di terreno in pendenza, l'altezza del fronte è data dalla media ponderale fra le altezze a monte e a valle. Ai fini del calcolo dell'altezza media, le fronti più alte non potranno comunque superare l'altezza massima consentita se non nella misura di mt. 1,50 del suo valore.</p>
6	<del>Altezza di edificio</del> <del>-H</del>	<u>abrogato</u>
7	Piano di sistemazione esterna dell'edificio	<p>Riguarda il piano di calpestio perimetrale, a ridosso dell'edificio e nell'area del lotto, definito e sistemato prima o dopo i lavori di costruzione del fabbricato, (e comunque da definirsi e sistemare nell'arco di validità del Permesso di Costruire).</p> <p>La quota del piano di sistemazione esterna, prima e dopo i lavori, deve essere specificata negli elaborati progettuali annessi alla richiesta del Permesso di Costruire.</p> <p>I profili delle aree da sistemare, potranno essere modificati, con riporti, purché non si ecceda mediamente i mt. 0,80, ad eccezione della fascia litoranea che va dal lungomare alla Strada Statale 16, ove il rilevato non dovrà eccedere il limite massimo di mt. 0,60 rispetto al piano stradale o di sistemazione esterna prevalente nell'intorno. Nel caso in cui si fronteggino viabilità private o pubbliche il dislivello, dopo i lavori, non deve eccedere i mt. 0,60 rispetto al piano stradale o degli eventuali marciapiedi.</p> <p>Non saranno ammissibili muri di recinzione o di contenimento che eccedano l'altezza media pari a mt. 0,80 rispetto al piano di sistemazione esterna. Per il terreno di raccordo ai muri di contenimento, nel caso di pendenza accentuata, dovrà prevedersi da subito la installazione di arbusti e alberature, e ove necessario, l'adozione di opere di sostegno con legno e pietrame, il tutto finalizzato ad evitare ruscellamenti o smottamenti. Tali sistemazioni esterne sono finalizzate alla salvaguardia ambientale del territorio comunale, del paesaggio rurale e delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico.</p>

2. La lunghezza massima dei prospetti "L" è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**Art. 14: Volumi**

1. I volumi di un edificio sono definiti come dal seguente prospetto:

	VOLUME	DEFINIZIONE
1	Volume utile <b>- Vu</b>	È la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Ai sensi dell'art. 13, comma 7, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici/tecnologici).
2	Volume lordo <b>- Vl</b>	È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
3	Volume totale <b>- Vt</b>	È il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

**Art. 15: Distanze**

1. Le distanze intercorrenti tra fabbricati e le distanze degli stessi dai confini di proprietà, dai confini urbanistici o dai cigli stradali si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta (Sq) del fabbricato.
2. Ai fini della determinazione delle distanze le parti aggettanti degli edifici, come i balconi, le pensiline, le tettoie a sbalzo ecc., non possono superare il 40% della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio ed i confini di proprietà, di quelli urbanistici e anche dai cigli stradali.
3. Le distanze vengono definite come dal seguente prospetto:

	DISTANZA	DEFINIZIONE
1	<p>Distanza dai confini di proprietà o di zona - <b>D.1</b></p>	<p>E' la distanza minima intercorrente tra un fabbricato ed il confine. Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di zone dei piani urbanistici e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. Ai fini del calcolo delle distanze dai confini non vengono considerati i confini con le zone agricole "E" qualora le aree contermini con diversa destinazione facciano parte della medesima proprietà. La distanza dai confini di proprietà o di zona - D.1 è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale e deve essere pari ad 1/2 dell'altezza massima prevista per le singole zonizzazioni, fermo restando un distacco minimo assoluto di ml. 5,00. Nel caso di contiguità della stessa proprietà, le distanze minime dai limiti tra le singole zone urbanistiche sono da garantirsi solo laddove tali aree contigue hanno una conformazione a usi e attività pubbliche. Sono ammesse distanze inferiori dalle strade comunali di distribuzione interna agli insediamenti o dai confini di proprietà nel caso di realizzazione di piccoli manufatti destinati a portinerie, locali di servizio e centrali tecnologiche. Tali distanze devono essere comunque maggiori di ml. 3,00 ed i manufatti non devono superare l'altezza massima di ml. 4,80. Le cabine tecnologiche possono altresì essere realizzate a confine con le strade comunali nelle zone già urbanizzate e previo parere favorevole della Giunta Comunale. Le strutture precarie e/o stagionali, quali baracche in lamiera o in legno, gazebo di qualunque materiale, poggiate su massetti, tende parasole con ancoraggi fissi al terreno, etc. possono essere realizzate ad una distanza inferiore alla minima prevista per le singole zone omogenee, comunque nei limiti di ml. 3,00 dai confini di proprietà o in allineamento con eventuali fabbricati esistenti già posti ad una distanza inferiore a quella richiesta, ed i manufatti non devono superare l'altezza massima di ml. 3,00. Le aperture di vedute dirette e di balconi verso i confini possono, qualora ne ricorrano le circostanze sulla base delle prescrizioni relative alle singole zone omogenee, essere realizzate ad una distanza minima di ml. 1,50, mentre quelli di vedute laterali o oblique verso i confini possono essere realizzate ad un minimo di ml. 0,75. Sono altresì assoggettati a tali prescrizioni gli accessi costituiti da portefinestre, mentre non lo sono gli accessi costituiti da portoni pieni.</p>
2	<p>Distanza tra fabbricati - <b>D.2</b></p>	<p>La distanza tra fabbricati - D.2 è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti – cioè tra edifici o parti di edifici compresi nella sagoma derivante dalla reciproca proiezione dei rispettivi fronti sul piano verticale del fronte antistante. Tale distanza è da misurarsi su piani orizzontali posti alle quote dei piani di calpestio di ogni singolo livello di nuova realizzazione ed è quella che intercorre, al livello oggetto di intervento, tra la sagoma della superficie coperta prevista e quella antistante, se esistente al medesimo livello. Salvo quanto indicato per Zone di P.R.G. assunte e stabilite come di P.di R. o piano esecutivo di dettaglio in genere, tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- a ml. 10 nelle Zone B</li> <li>- all'altezza del fronte (Hf) del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00, in tutte le altre Zone Omogenee.</li> </ul>                     La distanza sopra indicata va mantenuta anche nel caso in cui la parete antistante sia provvista di porticato la cui pilastratura va considerata alla stregua delle pareti. Le distanze tra pareti finestrate come sopra indicate non si computano nel caso in cui tra gli edifici siano interposte strade pubbliche, fermo restando l'osservanza dei distacchi imposti da specifiche norme.                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le nuove costruzioni, in presenza nei lotti confinanti di edifici regolarmente costruiti dovranno osservare il distacco tra edifici stabilito dalla Legge 55/2019 e comunque non inferiore a ml.5 dai confini.</li> </ul> </p>

<p>3</p>	<p>Distanza dalle strade - Ds</p>	<p>E' la distanza minima tra l'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.                  Ai fini dell'applicazione delle Norme di Piano, vanno considerati oltre alle pareti esterne del fabbricato, i piani circoscritti alle strutture verticali.                  Nelle aree ricadenti in zona di nuova edificazione e infrastrutturazione a carattere residenziale (Zone C), produttivo ecc. la distanza tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli e salvo eventuali prescrizioni e allineamenti riportati nelle cartografie dello strumento urbanistico generale, deve essere uguale alla larghezza della sede stradale (compreso i marciapiedi) maggiorata di:                  - mt. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;                  - mt. 7,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e 15,00;                  - mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.                  Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate risultino inferiori al fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Nelle zone "A" "B" "D" di completamento e per le strade interne ai comparti sia private che pubbliche a seguito di cessione al Comune, la distanza dei fabbricati dalle strade esistenti e/o di previsione è stabilita nella misura minima di mt. 5.00, salva la possibilità di utilizzare ove ammesso l'allineamento con altri edifici esistenti, come specificato nelle presenti norme e comunque nel rispetto del DM 1444/68.</p>
<p>4</p>	<p>Casi particolari in tema di distanze</p>	<p>Nei lotti edificabili confinanti con lotti liberi è ammessa la edificazione sul confine di proprietà nel rispetto delle modalità previste dal Codice Civile purché in presenza di un pubblico atto di consenso stipulato tra le parti.                  E' altresì ammessa l'edificazione in aderenza o in comunione, secondo le norme del Codice Civile.                  Nelle nuove costruzioni i piani completamente interrati possono essere posti alla distanza minima di ml.1,50 dai confini; tuttavia nel caso di accordo tra i confinanti, a mezzo di scrittura privata registrata, tali volumi interrati possono essere posti a confine.                  Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici, intesi solo quelli su aree assoggettate ad intervento pubblico, escluse comunque le eventuali fasce di rispetto stradale, e le aree dell'Acquedotto del Ruzzo, salvo allineamenti preesistenti o previsti dallo strumento urbanistico, e ad eccezione delle sopraelevazioni, non devono essere inferiori a mt. 5,00.                  Inoltre, le distanze minime dei fabbricati dai confini con aree da destinarsi ad usi pubblici ricomprese nel lotto edificabile in attuazione, non devono essere inferiori a mt. 5,00.                  In caso di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, nelle sole zone "B" è ammesso conservare le distanze del volume esistente mentre le parti in ampliamento e/o sopraelevazione devono adeguarsi alle norme generali. In tali casi i corpi di fabbrica monopiano che sono stati oggetto di condono ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03, non fanno distanza se privi di pareti finestrate rivolte verso il confine di proprietà.                  Deroghe:                  - E' consentita la deroga alla distanza minima dai confini (D1) e tra edifici (D2) per costruzioni e/o parti di costruzioni monopiano facenti parte di edifici più vasti, la cui altezza interna utile sia inferiore a mt. 2.50 e l'altezza media fuori terra inferiore a mt. 2.50, da realizzare come pertinenze di edifici esistenti o da edificare, destinate con riferimento alla legge 122/89 a garage entro i limiti massimi richiesti dalla presente normativa in relazione alle diverse destinazioni d'uso, purché le pareti frontestanti non siano finestrate. Per tali interventi la distanza minima dai confini è mt. 3.00 e dagli edifici mt. 6.00. In tal caso i nuovi interventi nei lotti adiacenti dovranno rispettare solo il distacco dal confine.                  - E' ammessa la deroga del distacco tra fabbricati nel caso di interventi ricadenti nello stesso lotto o comparto in cui i diversi isolati vengano accorpati per almeno un livello fuori terra attraverso garage, porticati, logge e terrazze e/o travetti frangisole o altre strutture ornamentali. In tale caso il distacco minimo tra pareti non finestrate dei rispettivi corpi di fabbrica potrà essere ridotto a mt. 6,00. Inoltre, in pianta, detta forma di accorpamento dovrà estendersi in aderenza per almeno il 50% del prospetto più largo.                  - Ai sensi del DM 1444/68 sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di edifici che siano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plani volumetriche, nei quali sia specificatamente riportata l'indicazione delle distanze minime da rispettare. La suddetta possibilità di deroga è esclusa in caso di nuovi insediamenti in zona "C".</p>

## Art. 16: Interventi in zona agricola

1. Gli interventi in zona agricola sono definiti come dal seguente prospetto:

	PARAMETRI	DEFINIZIONE
1	Superficie agricola utilizzata - <b>S.A.U.</b>	Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
2	Imprenditore agricolo professionale <b>(IAP)</b>	Ai sensi del DL 99 del 29.03.2004 si considera professionale l'imprenditore agricolo in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, tali requisiti sono ridotti al 25%.
	Unità di lavoro a tempo pieno - <b>U.I</b>	Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).
4	Allevamento domestico	Si definisce allevamento domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
5	Allevamento zootecnico intensivo	Si definisce allevamento zootecnico intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.
6	Allevamento industriale	Si definisce allevamento industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente e comunque non ancorato alla produzione di Unità Foraggiere del Fondo.
7	Piano di sviluppo aziendale - <b>P.S.A.</b>	Il piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) deve contenere le indicazioni previste dalla vigente normativa regionale in materia.
8	Piano di sviluppo aziendale semplificato - <b>P.S.A. semplificato</b>	Il piano di sviluppo aziendale semplificato (P.S.A. semplificato) è la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• titolo di godimento dei terreni;</li> <li>• superficie dell'azienda;</li> <li>• forma di conduzione dell'azienda;</li> <li>• giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;</li> <li>• produzioni vegetali;</li> <li>• produzioni animali;</li> <li>• bilancio alimentare complessivo.</li> </ul>
9	Serra fissa	Per 'serra fissa' si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.
10	Unità fondiaria	Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini del P.R.G., si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico - economica condotta unitariamente

	<p>agricola - <b>(U.F.A. )</b></p>	<p>da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative). L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un permesso di costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore. Per la valutazione della sussistenza di tali condizioni il sindaco si avvale del parere della C.E.C. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da certificato di destinazione urbanistica che attesti l'inserimento delle aree in questione in zona E e gli eventuali permessi di costruire già rilasciati su tali aree.</p>
<p>11</p>	<p>Superficie fondiaria dell'unità agricola <b>(SfA)</b></p>	<p>Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.</p>
<p>12</p>	<p>Centro aziendale agricolo <b>(CaA)</b></p>	<p>Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.</p>
<p>13</p>	<p>Abitazione rurale <b>(AR)</b></p>	<p>Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza. In particolare, i nuovi fabbricati ad uso abitativo realizzati in zona agricola, devono rispettare le tipologie e le caratteristiche architettoniche e storiche dei manufatti esistenti al 1960. Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti. Ove ciò non sia possibile, gli interrati e i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni. In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai, alti non meno di cm 40. Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi. Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di 1.00 ml. I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche. Le nuove edificazioni di cui agli artt. 70 e 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente devono essere poste ad una distanza non inferiore a ml 20.00 dalla viabilità comunale, mentre possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 nel caso di strade vicinali. Le nuove edificazioni di cui all'art. 72 della L.R. 18/83 nel testo vigente devono essere poste ad una distanza non inferiore a ml 10.00 dai confini e ml. 20,00 dalla viabilità comunale e da altri fabbricati. In qualsiasi caso devono comunque essere rispettati i distacchi di cui al D.M. 01.04.1968 n° 1044. Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate; una altezza minima di ml 3.00; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito di necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad un'altezza di ml 2.00; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.</p>

		Nelle nuove abitazioni rurali la realizzazione di locali accessori all'attività agricola (di cui all'art. 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente) possono essere realizzati esclusivamente ai piani interrato, seminterrato o piano terreno e devono essere indipendenti dall'abitazione e senza comunicazione con la stessa.
--	--	--

## Art. 17: Ulteriori definizioni e prescrizioni

1. Nell'applicazione delle presenti norme sono inoltre da utilizzarsi le seguenti definizioni e prescrizioni:

- *Lotto fondiario edificabile*: è l'area di intervento individuata da unica *Sf*, rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di P.R.G.) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dalle presenti norme per consentire l'edificabilità.
- *Tipologia edilizia*: è una determinata organizzazione edilizia in cui i componenti sono regolati da rapporti riconoscibili, secondo schemi funzionali, spaziali e formali ripetuti.
- *Superfetazione*: manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative alle zone A;
- *Corpi incongrui*: manufatti di pertinenza ad unità edilizie, privi di valore storico, artistico, tipologico, che pur non contrastando con preesistenti valori architettonici e ambientali, si configurano tuttavia come aggiunte disorganiche che occupano le aree libere e pregiudicano, in tutto o in parte, un corretto rapporto di integrazione con l'unità edilizia principale. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative alle zone A;
- *Manufatti accessori alla residenza o ad altre attività*: piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui. Comprendono:
  - a) piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
  - b) serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;
  - c) pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
  - d) gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
  - e) autorimesse di altezza media non superiore a m. 2,40.

Il relativo progetto deve documentare in particolare le relazioni tra edifici principali e manufatti accessori, l'inserimento degli accessori nel contesto, i materiali impiegati e l'aspetto dell'oggetto edilizio.

- *Corpi tecnici esterni*: complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché alle opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti;
- *Fabbricato o edificio*: s'intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via. Per fabbricato residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

- *Ampliamento*: s'intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale e/o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente;
- *Intervento una tantum*: intervento edilizio che, determinando un incremento di  $Se$ , viene realizzato in un'unica soluzione. Ove consentito, tale intervento determina l'esaurirsi delle potenzialità edificatorie ad esso connesse, anche se l'aumento di  $Se$  non raggiunge i limiti massimi consentiti;
- *Filo stradale*: limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, incluse le banchine;
- *Allineamento edilizio*: determina la linea di avanzamento massimo degli edifici quando fronteggiano strade e spazi pubblici, o rispetto allo spazio al quale ci si riferisce.  
L'allineamento è possibile solo nell'ambito delle zone residenziali di completamento e nel caso di un tratto di strada o di spazio pubblico, compreso tra due consecutive intersezioni di strade pubbliche o uso pubblico, in cui l'edificazione ha raggiunto il 70% del fronte stradale, da valutare attraverso la sommatoria dei confini fronte strada dei singoli lotti. Esso è dato dalla linea congiungente i due fabbricati posti a destra e a sinistra del fabbricato da costruirsi, sullo stesso lato della via e distanti non più di ml. 50,00 dallo stesso.  
L'allineamento non è ammesso nel caso di preesistenza di un solo fabbricato nell'ambito dei ml. 50,00 su ambo i lati, dal fabbricato di progetto. In tutti i casi deve essere garantita la realizzazione di un marciapiede di larghezza almeno uguale a quella esistente con un minimo di mt. 1,50.
- *Abitazione*: per abitazione (appartamento, alloggio) s'intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile o terrazza.

#### **Art. 18: Utilizzazione degli spazi interni**

1. Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato con pareti, sono da considerare:
  - *Locali abitabili;*
  - *Stanze;*
  - *Vani accessori interni agli alloggi;*
  - *Vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari;*
  - *Locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali nei quali sia prevista la permanenza prolungata di persone.*
2. I locali abitabili, che consentono la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività, sono costituiti da:
  - *soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici assimilabili nella conformazione agli alloggi;*
  - *sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifico-tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, club, alberghi, pensioni, residence, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o da forte affluenza di pubblico;*
  - *officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio con esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;*
  - *aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura, residenze sanitarie, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.*
3. Per stanza (vano utile) s'intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pran-

zo, studi, salotti, ecc...) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i suddetti requisiti.

4. Per vani accessori s'intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamera, corridoi, ecc..., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopra citati per essere considerata stanza.
5. Sono spazi interni aperti le aree scoperte circondate da edifici per almeno i tre lati del perimetro delle aree medesime e che abbiano distanze tra pareti fronte stanti inferiori a quelle ammesse agli strumenti urbanistici vigenti.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- *Patio*: cioè lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt 4.00;
- *Cortile*: cioè uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8.00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/4 di quella delle pareti che la circondano, nel caso di pareti arretrate il calcolo deve essere esteso al piano verticale corrispondente le pareti stesse.
- *Chiostrina*: cioè uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt 4.00.

#### **Art. 19: Requisiti minimi degli alloggi e dei locali**

1. Gli alloggi a residenza stabile devono rispettare i requisiti imposti dal D.M. 05/07/1975 e pertanto avere una superficie utile abitabile minima stabilita in mq. 28 per alloggi mono - stanza per 1 persona e in mq. 38 per due persone.
2. Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati o con il contributo dello Stato la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq.95, oltre a mq.18 per autorimesse e posto macchina.
3. Gli alloggi a residenza temporanea non possono avere superficie utile abitabile inferiore a mq.35.
4. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq.14.
5. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.
6. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici, costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975.
7. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunicino con questo e siano dotate di aspirazione forzata dei fumi sui fornelli.
8. Le stanze da letto devono avere superficie minima di mq.9 se singole e di mq.14 se doppie o matrimoniali.
9. I corridoi devono avere larghezza non inferiore a ml.1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15.
10. Per i requisiti di abitabilità si fa rinvio, per quanto non espressamente previsto dalle presenti NTA, alle leggi e ai regolamenti in materia.
11. Le altezze minime dei vani – misurate da pavimento a soffitto – debbono rispettare le seguenti misure minime:
  - a. locali ad uso abitativo – compresi studi professionali ed uffici – : ml.2,70, da applicarsi anche nel caso dei vani di sottotetti abitabili;
  - b. locali accessori, esclusi androni e vani scala: ml.2,40;

- c. locali a diversa destinazione dalle precedenti: ml.3,00;
- d. locali nei quali sia prevista la compresenza di più di cento persone: ml.4,50; nel caso siano previsti adeguati impianti d'aerazione e ventilazione: ml.3,50.

## **CAPO III° - URBANIZZAZIONI E STANDARDS**

### **Art. 20: Opere di urbanizzazione**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
  - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
  - le fognature e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione della energia elettrica, gas, telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde pubblico attrezzato;
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al diretto servizio dell'insediamento.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
  - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
  - le chiese e gli altri edifici per il culto;
  - gli spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere.
3. Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

### **Art. 21: Dotazione di spazi pubblici**

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono generalmente individuate le aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche utili a soddisfare sull'intero territorio comunale la dotazione minima di mq. 18/ab prevista dal D.M. 1444/68.
2. Nelle aree interessate da nuovi interventi debbono comunque essere reperite altre aree per verde ed attrezzature pubbliche, a servizio di singole porzioni dell'abitato, secondo quanto stabilito dalle specifiche prescrizioni di Zona.
3. Nella formazione degli interventi urbanistici preventivi relativi alle zone di espansione residenziale, salvo diversa prescrizione della specifica normativa di Zona, è necessario tenere conto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, fissati dall'art.3 del D.M. 1444/68 in misura tale da assicurare per ogni abitante da insediare la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, di norma ripartita come di seguito indicato:
  - aree per le attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna e scuola dell'obbligo): 4,5 mq./ab. ;
  - aree per attrezzature di interesse comune (amministrative, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali): 2,0 mq./ab. ;
  - aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: 9 mq./ab. ;

- aree di parcheggi pubblici: 2,5 mq./ab.

Ferma restando la quantità complessivamente determinata, la stessa potrà essere diversamente ripartita tra le suddette destinazioni, sulla base di una specifica indagine sullo stato dei luoghi che individui il fabbisogno prevalente nell'ambito di riferimento.

## **Art. 22: Disciplina dei parcheggi**

1. I parcheggi previsti dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;
- P3 – parcheggi privati di uso pubblico;
- P4 - Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici.

### **▪ P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria**

I parcheggi pubblici - P1 - previsti come urbanizzazione primaria - sono parcheggi di proprietà pubblica e pubblico utilizzo necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del ambito urbano. La loro previsione in termini di quantità è regolamentata dal DM 2.4.68 n° 1444.

I parcheggi P1 sono previsti in un opportuno raggio di accessibilità. I parcheggi di urbanizzazione primaria esistenti in ambito urbano sono individuati dalle tavole di PRG.

Nei Piani Attuativi i parcheggi pubblici devono essere previsti come standard urbanistico, dimensionati in proporzione delle capacità insediative previste da specifiche norme di zona ed individuati nelle tavole ed elaborati di dettaglio. La loro esistenza o la loro previsione in opportuno raggio di accessibilità sono condizioni necessarie per il rilascio dei Permessi di Costruire. Ove previsto le aree da destinarsi a parcheggi di urbanizzazione primaria vanno rese disponibili per l'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale al momento del rilascio del Permesso di Costruire ed attrezzato contestualmente alle costruzioni. Essi vanno individuati in fase di progettazione dei singoli edifici e sono di norma localizzati sul fronte stradale al diretto servizio delle attività insediate.

### **▪ P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria**

I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse più generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta. Nell'aggregato urbano omogeneo esistente, o di nuova previsione, i parcheggi di urbanizzazione secondaria sono individuati negli elaborati grafici del Piano. I diretti proprietari delle aree ove ricadono tali parcheggi, possono includere gli stessi nell'applicazione degli indici volumetrici relativi alle destinazioni edificabili adiacenti, purché vengano realizzati e ceduti gratuitamente in proprietà al Comune con atto d'obbligo unilaterale e/o convenzione regolarmente registrata e trascritta.

### **▪ P3 - Parcheggi privati di uso pubblico**

I parcheggi privati di uso pubblico – P3 – riguardano le dotazioni prescritte per il corretto svolgimento di attività ad alto carico urbanistico (insediamenti commerciali, terziari e turistico-ricettivi). Essi devono essere dislocati in adiacenza a sedi viarie o altre aree di uso pubblico, previsti su aree non frammentate e di facile accesso e realizzati in maniera da consentirne un facile utilizzo. Gli spazi per parcheggi privati di uso pubblico potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile - adeguata destinazione dei

suoli – siano compresi nel raggio di ml 200 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato di uso pubblico a mezzo di atto trascritto che colleghi la fruizione pubblica alla destinazione dell'immobile cui sono asserviti. Espressamente per le attività commerciali devono essere rispettate tutte le norme in materia indicate in direttive e leggi regionali di urbanistica commerciale. Dovranno comunque essere rispettate le quantità indicate in funzione delle destinazioni d'uso al comma seguente.

▪ **P4 - Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici.**

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato e di stretta attinenza alla utilizzazione dell'edificio stesso.

Essi, ricavati al coperto come autorimesse o come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati.

L'entità dei parcheggi privati viene fissata, in aggiunta agli spazi per la sosta e ai parcheggi pubblici eventualmente prescritti, in rapporto ai diversi usi del territorio previsti dalle presenti Norme e con le modalità indicate. I parcheggi privati vanno comunque previsti in misura non inferiore ai minimi fissati all'art. 18 della legge 765/67, modificata con legge 122/89 e con le quote destinate ai disabili di cui al D.M. 236/89. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile (adeguata destinazione dei suoli) e compresa nel raggio di mt 100 dall'immobile, e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato a mezzo di atto trascritto.

2. Calcolo del fabbisogno di parcheggi:

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

▪ le superfici da porre a base del calcolo sono:

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

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

▪ La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati è obbligatoria:

- negli interventi di ristrutturazione edilizia, nella misura pari al 50% di quella prevista;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, anche quando conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, nella misura pari a quella prevista.

▪ La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati non è obbligatoria:

- in tutti i casi non previsti dal comma precedente;
- negli interventi residenziali che non comportano la creazione di nuovi alloggi;
- negli interventi residenziali di tipo agricolo;
- negli interventi che non comportano la realizzazione di Se o variazione di destinazione d'uso tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore a due posti auto (superficie netta di 25 mq. complessivi);
- negli interventi in edifici compresi nelle zone "A";
- in ogni altro intervento che non determini aumento della dotazione di parcheggi complessivi; negli interventi di edilizia residenziale pubblica, già disciplinati da specifiche leggi.

➤ In merito alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico, valgono le seguenti norme:

- non è obbligatorio realizzare parcheggi privati di uso pubblico nel caso in cui tali spazi, calcolati in base alle presenti norme e per l'intero intervento, siano inferiori a mq. 40;
  - i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima e costante accessibilità in relazione all'attività prevista.
- Per i parcheggi privati (P4) e privati di uso pubblico (P3) la dotazione minima di posti auto va determinata come segue - il calcolo è riferito alla misura intera, ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo; la *Se* è calcolata escludendo la superficie dei parcheggi e delle autorimesse - :
- a) per la residenza:
    - 1 posto auto privato per ogni unità immobiliare di *Se* inferiore a 75 mq e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
    - in aggiunta a quanto sopra 1 posto auto privato ogni 50 mq - o frazione - di *Se*;
  - b) per il commercio al minuto:
    - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di *Se*;
    - 3 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq di superficie di vendita in aggiunta a quelli di cui al punto precedente;
  - c) per la media e grande distribuzione e centri commerciali al dettaglio:
    - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di *Se*;
    - 1,1 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di superficie di vendita per interventi da 1001 mq a 1500 mq di superficie di vendita;
    - 2,0 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di superficie di vendita per interventi superiori a 1500 mq di superficie di vendita;
  - d) per gli spazi destinati a commercio all'ingrosso
    - 1 p.a. privato ogni 100 mq. di *Se*;
    - 1 posto auto di uso pubblico ogni 200 mq di *Se*;
  - e) per le attività direzionali - altre funzioni terziarie
    - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di *Se*;
    - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di *Se*;
  - f) per ospedali, cliniche, attrezzature sanitarie
    - 1 posto auto privato per 100 mq. di *Se*;
    - 1 posto auto privato di uso pubblico per ogni 3 posti letto
  - g) per i pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili)
    - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di *Se*;
    - 3 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di *Se*;
  - h) per gli edifici a destinazione produttiva:
    - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di *Se*;
  - i) per l'artigianato di servizio alla persona e all'impresa:
    - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di *Se*;
    - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 150 mq. di *Se*;
- Per gli edifici destinati ad altri servizi e attrezzature pubbliche, oltre a quelli indicati nel presente articolo, la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti Norme.
- Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% - approssimato all'unità - dello standard globale calcolato su ciascuna destinazione d'uso.
3. La dotazione di parcheggi può essere soddisfatta anche attraverso spazi interni ai fabbricati – purché opportunamente indicati e di facile accesso - e autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici.
  4. Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altri elementi di arredo; per i parcheggi di uso pubblico dovrà essere prevista anche l'illuminazione e la segnaletica.

5. In ogni caso, nell'ambito del lotto di pertinenza, a ogni unità abitativa dovrà corrispondere obbligatoriamente almeno un posto auto. Il cui vincolo pertinenziale dovrà risultare negli atti pubblici. Nessuna unità abitativa potrà essere compravenduta disgiunta da detta obbligatoria pertinenza a parcheggio. In sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto, ove si attesti il vincolo.
6. Ogni posto auto dovrà avere la dimensione minima dello stallo (posto auto) di m 2,50 x 5,00.

## CAPO IV° CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI

### Art. 23: Definizione degli usi

1. Il PRG costituisce il riferimento e l'indirizzo delle future trasformazioni edilizie e urbanistiche e individua gli usi del territorio. Le destinazioni sono localizzate sul territorio in rapporto al livello organizzativo e funzionale dello stesso.
2. Nelle singole zone vengono definiti gli usi consentiti; per quanto riguarda gli usi facenti parte dell'elenco ma non richiamati nelle zone omogenee, sono da ritenersi compatibili con la zona solo in quanto eventualmente esistenti, mentre non è prevista la possibilità di nuovo insediamento.
3. Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti diversi usi urbani ed agricoli del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone dello strumento urbanistico.

#### • USO AGRICOLO (A)

Nei successivi punti vengono definiti i diversi usi agricoli del territorio che costituiscono le destinazioni d'uso previste per le diverse zone agricole dallo strumento urbanistico generale:

- A1: Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (strade interpoderali, impianti in genere, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, impianti di depurazione dei rifiuti liquidi di carattere urbano o di carattere interaziendale le cui opere sono state approvate dal Consiglio Comunale) nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie;
- A2: opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, perforazione di pozzi finalizzate alle attività agricole, ma che per loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche. Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali, e sono regolamentate da specifiche leggi statali e regionali e, pertanto, sono soggette a preventiva autorizzazione delle autorità preposte.
- A3: Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per gli animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento) nel rispetto della normativa regionale in materia;
- A4: interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati ad allevamenti zootecnici e/o per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli (quali caseifici, cantine, frigoriferi ecc.) nel rispetto della normativa regionale in materia, nonché ad attività complementari compresa l'abitazione per il personale di custodia e locali per uffici nei limiti di mc.800;
- A5: interventi diretti alla realizzazione di residenza, strettamente necessaria alla conduzione del fondo, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue ca-

- ratteristiche contadine, nel rispetto della normativa regionale in materia; nelle abitazioni agricole possono essere compresi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc.) e locali per piccole attività di servizio quali: artigianali, turistico ricettive, commerciali, agrituristiche, country-house, ricreative o similari esercitate dagli imprenditori agricoli a titolo principale e/o da altri aventi diritto ai sensi di legge;
- A6: interventi diretti alla svolgere attività agrituristiche e di country-house (art.37 L.R. 75/95) nel rispetto della vigente normativa regionale in materia;
  - A7: interventi diretti alla svolgere attività per il turismo rurale, di ricezione e ospitalità, in strutture turistiche all'aria aperta, nel rispetto della vigente normativa regionale in materia.
- **USO FORESTALE (F)**
    - F1: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, riforestazione, difesa del suolo;
    - F2: interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
    - F3: interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
  - **USO PASCOLIVO (P)**
    - P1: ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
    - P2: razionalizzazione dell'uso di superfici e foraggiere;
    - P3: miglioramento di prati, praterie, pascoli e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
  - **USO TURISTICO-RICETTIVO (R)**
    - R1: *infrastrutture di attrezzamento*  
Percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, parcheggi verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali;
    - R2: *infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;*
    - R3: *strutture ricettive*  
bar, ristoranti, bungalows, insediamenti agrituristici, ostelli, dancing, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere, residenze di campagna;
    - R4: *strutture ricettive all'aria aperta*  
campeggi e aree di sosta come definite dalla LR 23.10.2003 n° 16;
    - R5: *strutture scientifico culturali*  
comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici;
    - R6: *orti botanici;*
    - R7: *attività ricettive*  
Alberghi, pensioni, locande, hotel e residence, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie sia alle parti di servizi sia spazi di soggiorno e ritrovo;
    - R8: *infrastrutture di fruizione e servizio*  
Attrezzature di rifugio, ristoro, soccorso, parcheggi, impianti sportivi.
  - **USO URBANO (U)**
    - U1: *residenze e servizi ad esse connessi*
      - U1.a: Residenze  
L'uso residenziale comprende gli alloggi intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie ecc.) gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie condominiali ecc.) e le autorimesse private.
      - U1.a: servizi connessi alle residenze  
Nell'uso U1 sono altresì compresi i servizi connessi alle residenze per max il 40% della Se massima realizzabile. Il suddetto rapporto è da considerarsi anche disgiuntamente dalla realizzazione delle residenze e può essere esteso previa DCC fino la 100% della Se massima realizzabile, senza che ciò costituisca variante al Piano, per esigenze di quartiere e di integrazione funzionale quali:

- alberghi, pensioni, pubblici esercizi, esercizi commerciali, esercizi pubblici; attrezzature private, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino;
  - attrezzature private per prestazione di servizi, sedi di società, banche, studi professionali, uffici privati, assicurazioni, consorzi, sedi di partiti, sindacati, associazioni;
  - laboratori di analisi e laboratori artigianali di servizio alla residenza, purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni di aeriformi e rumori;
  - magazzini, garage, officine ed ogni altra attività artigianale esclusivamente di servizio alla residenza
- con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttivi che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale.
- *U2: Attività commerciali e direzionali.*  
Nelle zone in cui è ammesso l'uso U2 l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D.Lgs. 114/98 è comunque subordinato agli indirizzi programmatici e ai criteri dettati dalla LR 62/1999. Gli usi U2 si distinguono nelle seguenti attività:
    - U2.a: Pubblici esercizi  
I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar sale di ritrovo con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico che quelli di servizio.
    - U2.b: Attività commerciali complementari e al dettaglio  
Tali attività sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentari ed extra alimentari al minuto; per la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto; la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici di macchine utensili ecc.; vendite giornali, vendite di prodotti tipici locali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali ecc.
    - U2.c: Centri commerciali  
I centri commerciali comprendono: attività commerciali al dettaglio, magazzini e depositi nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari all'attività commerciale.
    - U2.d Attività commerciali all'ingrosso  
Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari con relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari con esclusione di attività commerciali di dettaglio.
    - U2.e: Uffici e studi professionali  
Attività direzionali, finanziarie amministrative e terziarie in genere di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso pubblico.
    - U2.f: Centri direzionali  
Attività direzionali ad elevato concorso di pubblico che comprendono: sedi per ricerca, uffici per import export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione dei servizi reali all'impresa. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio quali mense, ristoranti, bar, palestre, centri benessere ed altri servizi alla persona; i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

- U2.g: Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero  
Le attività ricettive comprendono gli alberghi, pensioni, locande, hotel e residence, villaggi turistici e similari.
- U2.h: Abitazioni collettive  
Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura.
- U2.i: Esposizioni, mostre  
Comprendono esposizioni, mostre e usi analoghi con riferimento sia agli spazi di servizio e di supporto che agli uffici, agenzie ed altri usi complementari agli stessi.
- o U3 Attività produttive
  - U3.a: Magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce.  
Tali usi sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazioni delle merci, a cui possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari.
  - U3.b: Artigianato di servizio.  
L'Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino attività produttive vere e proprie, complementari e comunque subordinate alla residenza.
  - U3.c: Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano  
Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità si verifica quando le lavorazioni non sono nocive né moleste con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi, anche in rapporto alla tipologia architettonica che deve armonizzarsi con il contesto dove si insedia, nonché da un numero limitato di addetti.  
La compatibilità viene verificata dalla competente Asl sia in via preventiva, alla presentazione del permesso di costruire, che prima dell'inizio dell'attività produttiva.
  - U3.d: Industria compatibile con l'ambiente urbano  
Comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità viene verificata dalla competente Asl sia in via preventiva, alla presentazione del permesso di costruire, che prima dell'inizio dell'attività produttiva. Sono comunque escluse le seguenti industrie insalubri di prima classe:
    - acciaierie e fonderie
    - centrali termoelettriche
    - concerie
    - distillerie
    - filande
    - impianti e laboratori nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento di combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;
    - Inceneritori
    - Industri chimiche, produzione anche per la vendita per via petrolchimica;
    - raffinerie di petrolio;
    - zuccherifici, raffinazione dello zucchero.
  - U3.e: stazioni e deposito automezzi, macelli.  
Tali usi, a cui possono accompagnarsi presenze parziali di processi produttivi complementari sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, e movimentazione delle merci. Essi comprendono le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

All'interno degli edifici esistenti o da realizzare, delle attività consentite, sarà possibile destinare una superficie, fino a max 30% della Se complessiva, a spacci aziendali per la vendita e l'esposizione dei prodotti o ad attività commerciali per la vendita al minuto e all'ingrosso, nonché a mense e dopo lavoro al servizio delle aziende.

Gli scarichi liquidi e aeriformi devono rispettare le leggi vigenti in materia.

- *U4: Parcheggi attrezzati di uso pubblico*  
Comprendono garage e autorimesse entro e fuori terra ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. È ammessa la presenza di officine e lavaggi auto.
- *U5: Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani*  
Comprendono stazioni per i trasporti, nodi di scambio intermodale, sedi per aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico ecc.
- **USO SERVIZI SOCIALI (S)**  
Comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi.
  - *S1: servizi per l'istruzione*  
I servizi per l'istruzione comprendono scuola media, scuola elementare, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport;
  - *S2: attrezzature di interesse comune*  
Le attrezzature di interesse comune comprendono attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, ecc.
    - S2.a: attrezzature socio sanitarie  
Comprendono ambulatori, servizi per gli anziani e per i disabili, ospedali, cliniche, day hospital, laboratori per analisi, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunioni, le sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici;
    - S2.b: Attrezzature culturali  
Comprendono sedi di mostre ed esposizioni, centri culturali, centri sociali, sedi di associazioni culturali e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti ecc.
    - S2.c: Attrezzature amministrative e di sedi istituzionali  
Comprendono le sedi amministrative sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.
    - S2.d: Cinema, teatri, locali per lo spettacolo  
Comprendono cinema, teatro, locali per lo spettacolo e lo svago, locali da ballo, sale di ritrovo e similari.
  - *S3: attrezzature religiose*  
Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto ed ogni altra attrezzatura complementare, come servizi sociali, parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport;
  - *S4: Attrezzature per il verde, il tempo libero e spazi urbani*  
Comprende aree destinate ad attività libera ed alla ricreazione sistemate sia con alberature, piante ornamentali, panchine, ecc., riservate per la gran parte alle attrezzature per il giuoco dei bambini, sia con pavimentazioni, nelle quali è consentita la posa di piccoli manufatti in precario ad uso ricreativo (chioschi e servizi igienici);
  - *S5: attrezzature sportive*  
Impianti e servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport le aree destinate a verde sportivo. Esse comprendono le attrezzature coperte, come palestre attrezzature fisse smontabili per campi sportivi, palazzotti dello sport, piscine coperte, ed attrezzature scoperte corrispon-

- denti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto;
- **S6 S7: attrezzature per l'istruzione superiore**  
Comprendono tutte le scuole oltre l'obbligo in tutte le loro articolazioni (scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali, le sedi universitarie e per la ricerca) ed i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici,
  - **S7 S8: sedi cimiteriali**  
Attrezzature di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico;
- **USO TECNOLOGICO (T)**  
Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione dell'acqua, gli impianti per il trattamento di rifiuti e simili, mattatoi, impianti di telefonia mobile, ecc.
    - **T1 Attrezzature urbane**  
impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione, impianti di stoccaggio di materiali.
    - **T2 Reti**  
strade poderali, interpoderali, urbane ed extra urbane, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci, impianti di telecomunicazione, ed impianti idroelettrici;
    - **T3 impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, ecc.)** destinate alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas metano, e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche).
    - **T4: distributori di carburanti**  
Attrezzature e servizi relativi all'attività di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica. Gli usi di cui al presente punto sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge;
  - **USO ESTRATTIVO (E)**
    - **E1:** utilizzazione del territorio per la coltivazione e l'escavazione, lavorazione e trasformazione di materiali.
  - **USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA**  
Ove si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda dei servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.
  - **USI TRANSITORI DI AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE**  
In tutte le aree a destinazione pubblica che risultano libere, ovvero edificate con destinazione non conforme alle prescrizioni delle presenti norme si stabilisce che in via transitoria l'amministrazione comunale può autorizzare eventuali utilizzazioni private delle aree stesse, limitatamente a delle opere pertinenziali che non contrastano con il decoro urbano, che non produca disturbi e intralci alla circolazione.  
L'autorizzazione è a titolo temporaneo e si intende rilasciata a condizioni che la stessa decada a tutti gli effetti con il primo provvedimento deliberativo con il quale il comune dà inizio all'attuazione delle finalità dell'area.  
Il richiedente inoltre si deve impegnare, con atto unilaterale d'obbligo e/o idonea ed adeguata fidejussione, a restituire l'area in pristino alle condizioni originarie, provvedendo a sue cure e spese alla rimozione di eventuali rottami e alla risistemazione del terreno. In ogni caso il Sindaco può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'autorizzazione contrasta con quanto rilasciato.

## TITOLO III° DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO I° - CARATTERI GENERALI DEL PRG

#### Art. 24: Elaborati del P.R.G.

1. Costituiscono elaborati del Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati:

#### **A - Relazioni, norme e prescrizioni**

- *A1 - Relazione Generale*
- *A2 - Norme Tecniche d'Attuazione (NTA)*
- *A3 - Dimensionamento residenziale e verifica degli standards*

#### **B - Analisi territoriale**

- *B1 - Studi*
  - B1.a - Studio per la definizione delle linee guida
  - B1.b - Studio agronomico
  - B1.c - Studio di microzonizzazione sismica  
(per parere Genio Civile ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 - ex art. 13 della Legge n.64/1974 - e validazione ai sensi della L.R. n.28/2011 e L.R. n. 53/2012 art 2 comma 1)
- *B2 - Inquadramento Territoriale (scale varie)*
- *B3 - Il sistema insediativo (scale varie)*
- *B4 - Il sistema ambientale (scale varie)*
- *B5 - Trasposizione integrata della pianificazione sovraordinata (scala 1: 10.000)*
- *B6 - Analisi dell'infrastrutturazione del territorio*
  - B6.a – Analisi del Sistema mobilità e dei servizi (scala 1: 10.000)
  - B6.b – Analisi del Sistema delle reti infrastrutturali (scala 1: 10.000)

#### **C - Progetto del territorio**

- *C1 – Sistema ambientale e Sistema insediativo (scala 1: 10.000)*  
(delimitazione centri edificati art.18 L. 865/71)
- *C2 – Carta dei Vincoli (scala 1: 5.000)*
- *C3 – Destinazione d'uso del suolo (scala 1:5.000)*
- *C4 – Beni culturali e paesaggistici (DL 42/2004: Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 2)*
  - C4.a – Individuazione planimetrica
  - C4.b – Schede: Ville - Parchi- Giardini
- *C5 – Infrastrutturazione del territorio*
  - C6.a – Sistema della mobilità e dei servizi
  - C6.b – Sistema delle reti infrastrutturali
- *C6 – Programmi strategici*

#### **D - Studi ed elaborati strumentali**

- *D1 – Relazione geologica*
  - D1.a – Carta geologica
  - D1.b – Carta geomorfologica
  - D1.c – Carta idrogeologica
  - D1.d – Carta dei vincoli preesistenti
  - D1.e – Carta delle acclività
- *D2 – Carichi Insediativi – (ex Art.13 Legge 64/74)*

- D2.a Uso dei suoli su vincoli (scala 1:10.000)
- D2.b Carichi insediativi (scala 1: 5.000)
- **D3 – Recepimento P.R.P.**
  - D3.a – Schede di rettifica perimetri ai sensi dell'art. 18.3 comma a) delle NTA del PRP 31.03.1990
  - D3.b – Proposta di rettifica P.R.P. (scala 1:25.000)
- **D4 – Trasparenza amministrativa**
  - D3.a Individuazione planimetrica delle proprietà immobiliari dei consiglieri comunali (scala 1:10.000)
  - D3.b Accertamento della consistenza delle proprietà immobiliari dei singoli consiglieri comunali (scala 1:2.000)

L'eventuale inclusione nelle suddette planimetrie di edifici che in tutto o in parte sono stati o possono essere assoggettati a riesame amministrativo o giurisdizionale non ratifica né legalizza gli stessi.

2. Il P.R.G. recepisce e mette in coerenza i Piani Attuativi e Programmi complessi in atto o approvati o proposti in fase di sua formazione, i cui elaborati sono da considerarsi parti integranti del Piano stesso.
3. I Piani e programmi di cui al punto precedente sono di seguito identificati agli art. 103 e 104 e nelle tavole di P.R.G.
4. Gli elaborati di progetto del P.R.G. hanno valore prescrittivo e costituiscono parte integrante delle presenti norme; per quanto riguarda le funzioni d'indirizzo e le funzioni prescrittive relative alle varie zone, valgono le disposizioni di cui ai rispettivi articoli.
5. Gli elaborati "Norme Tecniche di Attuazione" e gli elaborati grafici sono in diretta relazione in quanto questi ultimi individuano alle diverse scale la classificazione funzionale e la destinazione di zona le cui modalità di intervento vengono illustrate nelle N.T.A.
6. In caso di mancata corrispondenza fra normativa tecnica ed elaborati grafici prevale la norma scritta.
7. Relativamente agli interventi previsti nei Piani Attuativi, nei Programmi complessi e nei Progetti Unitari d'Intervento, in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici prevale quella a scala con minore denominatore.
8. Le schede d'attuazione per interventi privati (SAP), parte dei programmi complessi eventualmente recepiti, costituiscono documento a base del Permesso di Costruire ai sensi del *TU* ed i loro contenuti hanno valore prescrittivo e vincolante per l'attuazione dell'intervento secondo le modalità indicate nei rispettivi programmi.

#### **Art. 25: Modalità di attuazione del P.R.G.**

1. Nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, il P.R.G. si attua mediante due modalità:
  - a. intervento edilizio diretto
  - b. intervento urbanistico preventivo.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi delle modalità indicate al punto precedente sono precisate nel successivo Capo II° del presente Titolo delle N.T.A.
3. Le prescrizioni normative e grafiche del P.R.G. individuano unità minime d'intervento e le specifiche modalità d'attuazione ad iniziativa sia pubblica che privata.

**Art. 26: Monitoraggio dell'attuazione del P.R.G.**

1. Allo scadere del periodo previsto per l'attuazione dei Piani attuativi previsti, le zone interessate da detti strumenti, se inattuale, saranno considerate aree prive di disciplina urbanistica ai sensi dell'art. 41 quinquies della Legge 1150/42 come modificato dall'art. 4 delle Legge 10/77, o eventualmente dovranno essere stipulate nuove convenzioni con i privati qualora l'efficacia delle previsioni urbanistiche per tali zone d'espansione risulti dalla valutazione sulla traducibilità delle programmatiche di cui al punto precedente.

**Art. 27: Potenzialità edificatoria delle aree**

1. Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle norme di zona esprimono sempre valori massimi.
2. Nelle zone soggette a prescrizioni esecutive o a piano preventivo in caso di contrasto tra il riferimento grafico e l'indicazione numerica del valore prevale sempre il valore numerico.
3. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal REC e dall'esito delle verifiche sulle condizioni ambientali e di urbanizzazione.
4. Gli indici di utilizzazione fondiaria o le quantità indicate nelle norme specifiche di zona rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento).
5. Ai fini della identificazione del lotto su cui si attua l'intervento edilizio e della determinazione delle sue potenzialità edificatorie possono essere conteggiate le superfici di aree contigue o limitrofe, qualora poste entro il raggio di ml 150 dal perimetro dello stesso e appartenenti sotto il profilo urbanistico alla stessa zona omogenea. Tali aree dovranno essere asservite a tal fine attraverso apposito atto notarile, registrato e trascritto, da esibirsi al Comune al momento dell'utilizzazione edificatoria del lotto stesso. Possono altresì essere computate le aree destinate dal P.R.G. a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come parcheggi, verde pubblico, strade ecc., che non sono ricomprese in ambiti a disegno unitario, purché le stesse vengano realizzate e cedute gratuitamente in proprietà al Comune con convenzione regolarmente registrata e trascritta. In tal senso possono essere considerate tutte le strade di previsione del P.R.G. e comunque tutte quelle che alla data di adozione del nuovo P.R.G. non erano definite, urbanizzate e aperte al pubblico.
6. L'indice si applica in via generale per il calcolo della superficie edificabile, in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
7. Nella determinazione della superficie edificabile su un lotto si dovrà detrarre dalla potenzialità edificatoria di questo la superficie edificabile (Se) degli edifici esistenti o assentiti alla data di adozione del presente PRG. Alla data anzidetta deve altresì farsi riferimento per la determinazione del lotto edificabile.
8. Per superficie edificabile (Se) esistente s'intende in generale quella regolarmente assentita o condonata così come rilevabile dagli atti del Comune e valutata secondo le presenti Norme, nonché quella già assentibile in base alla specifica norma di zona del previgente strumento urbanistico.

9. Negli interventi previsti da piani particolareggiati, qualora vi sia discordanza tra la dimensione della superficie territoriale dell'intervento come riportata nella relativa planimetria approvata e la superficie reale misurata sul terreno "picchettato", per la determinazione della capacità edificatoria dell'area va applicato un indice di utilizzazione fondiario (Uf) desunto dai dati riportati nel piano particolareggiato, al netto delle cessioni previste che rimangono invariate.
10. Quando venga realizzata la superficie edificabile corrispondente a una determinata superficie fondiaria (Sf), essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio ai fini edificatori e resta vincolata alla successiva non edificazione; pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata nel calcolo della superficie fondiaria di nuovi interventi edilizi.
11. Per tutti gli interventi di trasformazione edilizia è comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.
12. Per tutti gli interventi di trasformazione edilizia è comunque previsto il rispetto delle prescrizioni di cui all'art.114: *Vincoli Idrogeologici* e, per quanto disposto al comma 5c, dovranno essere considerati i versanti con pendenza superiore al 30% individuati nella tavola D1.e "Carta dell'acclività" salvo verifica della stessa da parte del proponente mediante apposito studio/rilievo altimetrico.

## CAPO II° - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

### Art. 28: Definizione e tipologia degli strumenti

1. Nel rispetto delle prescrizioni esecutive (art. 9 e art. 17 della LR 18/83 nel testo vigente), il PRG si attua mediante:
  - Intervento diretto
  - Intervento indiretto

### Art. 29: Intervento diretto

1. Per interventi diretti si intendono gli interventi edilizi realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio non risulti subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.
2. L'intervento edilizio diretto rappresenta lo strumento ordinario d'intervento in tutte le zone del territorio Comunale ove esistono le opere di urbanizzazione primaria, nonché nelle zone agricole. Nel caso di opere di urbanizzazione e infrastrutture mancanti, il titolo abilitativo dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o ad un impegno unilaterale da parte del privato; tale convenzione è comunque obbligatoria per interventi che interessano aree con superficie fondiaria (SF) superiore a 5.000 mq e l'entità delle aree pubbliche da cedere sarà determinata in sede di redazione della convenzione attuativa dei singoli interventi nel rispetto del DM 1444/68.
3. In particolare il P.R.G. si attua mediante intervento diretto nei seguenti casi:
  - nelle aree non interessate da Piani Attuativi, nel rispetto delle prescrizioni (grafiche e normative) contenute nello stesso P.R.G.;
  - nelle aree disciplinate da Piani Particolareggiati Attuativi vigenti e convenzionati preceden-

temente all'adozione del P.R.G.

4. Il P.R.G. si attua altresì per intervento diretto condizionato nelle sub-Zone C3 non interessate da perimetrazioni, dove il rilascio dei permessi di costruire è comunque subordinato alla stipula preventiva di apposita convenzione per la cessione delle aree da destinare a strade e a spazi pubblici. Quest'ultimi da prevedersi comunque nel rispetto dei rapporti fissati dagli artt.3 e 4 del DM 1444/68, dal computo dei quali sono escluse le aree destinate a strada pubblica.
5. L'intervento diretto si attua previo rilascio di Permesso di Costruire, sulla base di progetti edilizi riguardanti singoli edifici.
6. Il PdC, a eccezione dei casi previsti dalla Legge, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
7. A scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui al punto precedente, commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
8. Il PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla trasformazione di luoghi le cui caratteristiche risultino alterate.
9. I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio del PdC sono normati dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento Edilizio Comunale e specifiche delibere di Consiglio Comunale.
10. L'intervento diretto è altresì subordinato all'accertamento da parte dell'ufficio competente del verificarsi delle seguenti condizioni di urbanizzazione dell'area interessata:
  - *Accessibilità dell'area;*
  - *Dotazione delle reti fognante, idrica e di distribuzione di energia elettrica.*
11. Nelle zone di P.R.G. ove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, in attesa della formazione ed approvazione del piano attuativo, sono consentiti interventi edilizi diretti sui fabbricati esistenti del tipo di quelli ammessi dalle presenti norme.

### **Art. 30: Intervento indiretto**

1. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario, di iniziativa pubblica o privata, fra quelli previsti dalle leggi nazionali e regionali e dalle presenti Norme tecniche di attuazione.
2. In tutte le zone appositamente individuate dal P.R.G. e in tutte le zone in cui sia richiamato il ricorso a interventi urbanistici attuativi delle previsioni del P.R.G., l'intervento edilizio è subordinato alla formazione e approvazione dello strumento urbanistico di attuazione previsto.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi previsti per l'attuazione del P.R.G. sono:
  - a. Piani Particolareggiati - Progetti Unitari d'Intervento
  - b. Piani per l'Edilizia di tipo Economico e Popolare
  - c. Piani delle Aree da destinare ad Attività Produttive
  - d. Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio
  - e. Programmi integrati d'intervento
  - f. Programmi di riqualificazione urbana
  - g. Piani di Lottizzazione
4. I Piani attuativi avanti definiti sono regolati nelle procedure e nei contenuti - oltre che dalle leggi nazionali in materia - dagli artt. 19, 20, 21, 23, 24, 27,28,29, 30 bis e 30 ter della LR 18/83 nel

testo vigente, che si intendono qui integralmente trascritti.

5. L'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica avviene in appositi ambiti a specifica destinazione o in ambiti di cui all'art. 51 della L.865/71.
6. Entro due anni dall'approvazione del P.R.G., il Comune è tenuto ad adottare i Piani di Attuazione di iniziativa pubblica previsti. In caso di inadempienza provvede la Regione in via sostitutiva. Comunque, trascorso invano un periodo di 3 anni dalla data di approvazione del P.R.G. gli interventi potranno essere attuati anche su iniziativa dei privati proprietari delle aree nelle stesse modalità previste per gli interventi privati.
7. Il P.R.G. si attua mediante intervento diretto convenzionato nelle aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi - redatti anche alternativamente ai sensi della L. 241/90, della L. 142/90, del D.Lgs 267/2000, della LR 18/83 nel testo vigente e/o dell'art. 102 delle presenti NTA - in esso contenuti ed individuati nelle planimetrie di Piano quali Ambiti Residenziali soggetti a Prescrizioni Esecutive (ARPE n° ...) e Ambiti Produttivi Operativi (APO n° ...).
8. Il P.R.G. si attua con intervento indiretto, mediante Piani Particolareggiati o Progetti Unitari d'Intervento di iniziativa privata, negli ambiti in esso individuati con perimetro di Ambiti soggetti a Disegno Unitario (ADU) in cui, per esigenza di un'equa distribuzione tra oneri e benefici e per esigenze di interventi unitari, l'intervento è condizionato alla stipula della convenzione di cui all'art. 28 della L. 1150/42 e alla realizzazione, da parte dei proprietari, di tutte le infrastrutture previste negli elaborati di dettaglio. Le previste opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, quindi, saranno realizzate e cedute al Comune a cura e spese dei privati proponenti, previa stipula di convenzione. A tal fine i proprietari interessati dovranno a loro spese redigere l'apposito progetto esecutivo di tutte le infrastrutture necessarie a rendere edificabile la sottozona.

All'interno del perimetro ADU le aree interessate da realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria - come parcheggi, verde pubblico, strade ecc., - possono essere computate ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria complessiva applicando su di esse l'indice di utilizzazione fondiaria previsto per la Zona Omogenea inclusa nella perimetrazione. In caso di più Zone Omogenee presenti all'interno della perimetrazione, i diversi indici dovranno essere applicati in base alla incidenza percentuale delle singole Zone Omogenee sulla edificabilità complessiva data dalla somma delle potenzialità edificatorie dei rispettivi lotti edificabili.

La realizzazione delle opere d'urbanizzazione in quota proporzionale alla capacità edificatoria dell'intervento unitario determina lo scomputo dei relativi oneri di cui alla L.R. 89/98. Sono prescrittivi gli allineamenti lungo le strade e gli spazi pubblici e - ove previsti - la localizzazione delle reti e dei parcheggi di urbanizzazione primaria, la dislocazione degli spazi da destinare ad urbanizzazioni secondarie. È data facoltà ai proponenti - senza che ciò costituisca variante al P.R.G. - di articolare i progetti architettonici, nei limiti sopra descritti, all'interno delle superfici d'intervento e nel rispetto degli indici di Zona. Qualora specificatamente previsto per la Zona Omogenea di riferimento, la progettazione e l'attuazione degli interventi può essere demandata alla formazione di sub-ambiti con le modalità ivi dettate.

9. Non costituisce variante al P.R.G.:
  - *l'adeguamento della viabilità allo stato dei luoghi e all'urbanizzazione circostante;*
  - *l'adeguamento del perimetro in conseguenza di utilizzazione di aree con precedenti interventi edilizi.*
10. Nel caso di inerzia dei proprietari di aree nell'attuazione degli interventi unitari all'interno dei suddetti settori o di espresso diniego di alcuni di essi, è facoltà del Consiglio Comunale, anche a richiesta di parte dei proprietari, individuare sub - ambiti di superficie accorpata non inferiore al 50% dell'ambito perimetrato, fermo restando quanto prescritto per le cessioni, convenzionamen-

ti e urbanizzazioni espressamente indicate nelle tavole di Piano e quanto stabilito dalla norma di Zona, oppure coincidente con quella di lotti residui a seguito precedenti suddivisioni.

L'individuazione di sub – ambiti di intervento da parte del Consiglio Comunale deve garantire:

- *l'equa ripartizione degli oneri e benefici nell'intero ambito;*
- *l'acquisizione da parte del pubblico delle aree destinate a standard e strade;*
- *la realizzazione delle principali previsioni infrastrutturali (viabilità e parcheggi pubblici) e le eventuali previsioni di P.R.G. per pubblici servizi.*

11. In base agli istituti contemplati dagli artt. 30, 30 bis e 30 ter della Legge Regionale 18/83, nel testo vigente, la rimodulazione dell'assetto urbanistico/edilizio di ambiti territoriali, attuabile mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione e di nuova costruzione e/o attraverso sia la costruzione o l'incremento delle opere di urbanizzazione, potrà aver luogo mediante un accordo stipulato tra il Comune ed il privato interessato qualora sia evidente l'interesse pubblico perseguito e dia luogo ad utilità per l'ente, da sottoporsi all'approvazione del Consiglio Comunale con le procedure dettate dalla L.R. 18/83 nel testo vigente.

12. In relazione al programma triennale delle Opere Pubbliche ed alle specifiche finalità descritte nella relazione generale, il Piano ricerca intese e proposte da e con Enti Pubblici o soggetti privati al fine pervenire, attraverso specifici Programmi Negoziati, alla trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio comunale in attuazione delle previsioni del P.R.G.

A tal fine il Comune può procedere all'acquisizione di proposte di intervento, sulla base dei criteri e modalità di valutazione al "*Regolamento di Attuazione dei Programmi di Adeguamento e Integrazione dell'Assetto Edilizio Urbanistico di parti del territorio comunale*" - approvato con D.C.C. n.69 del 13.11.2008 e successivamente aggiornato con D.C.C. n. 39 del 18.10.2012 - in cui sono determinate anche le percentuali minime di offerta al pubblico da applicarsi alle plusvalenze generate dai programmi - pervenendo alla perimetrazione e conformazione della superficie territoriale (St) interessata dal programma d'intervento. Sulla superficie territoriale così delimitata si applicano i parametri e gli indici edilizi previsti dal programma, previa delibera di approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.

13. Le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni sono definite nel programma triennale riferito al quinquennio delle opere pubbliche o in sede di convenzione qualora ne sia prevista la realizzazione a carico dei privati proponenti.

14. Abrogato

15. Nella fase di progettazione delle aree, sarà possibile per i proprietari, proporre dislocazioni alternative alle aree di urbanizzazione (verde, parcheggi, etc.), purché le stesse siano in collegamento diretto con le viabilità pubbliche e di facile fruizione da parte della collettività. Le dislocazioni alternative delle aree di urbanizzazione sono possibili se non vanno a stravolgere il disegno complessivo del comparto e non modificano la posizione di tali aree ricadenti tra due o più comparti di diversa proprietà.

Solo nel caso di intervento organico esteso a un'intera sottozona è possibile apportare rettifiche anche alla ubicazione delle sedi viarie, sempreché le motivazioni riguardino impedimenti reali di natura tecnica e sia dimostrato il miglioramento qualitativo delle infrastrutture.

In tali casi la proposta insediativa sarà sottoposta all'esame dell'amministrazione comunale che previo parere della Commissione Urbanistica Comunale, la sottoporrà all'esame della Consiglio Comunale. L'approvazione diverrà esecutiva una volta acquisiti eventuali pareri degli organi competenti su vincoli esistenti.

16. Nelle aree sottoposte a strumento urbanistico preventivo, con salvaguardia delle SottoZone M1,

M3 ed M4 (viabilità, parcheggi e piste ciclopedonali), e in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree di pertinenza dei fabbricati esistenti (organismi edilizi dotati di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) ed utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:

- *determinazione della SF considerando l'ingombro del fabbricato principale esistente (all'interno della perimetrazione del comparto), con l'esclusione di annessi separati e superfetazioni, maggiorato di m. 10 per lato;*
- *applicazione di indici e parametri previsti delle presenti norme per la Zona di riferimento o, in alternativa, al successivo art.48 (SottoZona B3 - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento);*
- *la superficie edificabile non assorbita potrà essere spesa nell'ambito del comparto.*

### **Art. 31: Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti**

1. In generale è soggetta a convenzionamento l'attuazione degli interventi privati su aree di nuovo impianto residenziali, industriali e del terziario o previsti all'interno di eventuali programmi complessi (Programmi integrati e di riqualificazione urbana, operativi, ecc.).
2. Sono altresì soggette a convenzione le cessioni di aree in diritto di proprietà e l'assegnazione di aree in diritto di superficie nei PIP e nei PEEP.
3. Nelle aree di cui al precedenti comma 1 e 2 il rilascio dei permessi di costruire è comunque subordinato alla stipula, preventiva o contestuale, di convenzione, ove saranno specificati i tempi e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie, nonché delle cessioni di aree da destinare a strade e a spazi pubblici. Quest'ultimi sono comunque da prevedersi nel rispetto dei rapporti fissati dagli artt.3 e 4 del DM 1444/68, dal computo dei quali sono escluse le aree destinate alle sedi viarie. I suddetti rapporti, a valere sulle prescrizioni di tutte le singole zone omogenee urbane, sono comunque da rispettarsi in tutti gli ambiti inedificati con caratteristiche omogenee, anche costituiti da proprietà diverse, che si estendono unitariamente per una superficie maggiore di un ettaro e per i quali le previsioni edificatorie devono essere comunque attuate attraverso l'intervento urbanistico preventivo (comparto, lottizzazione, progetto unitario, ecc.) qualora il Comune, a seguito di apposita verifica sullo stato di urbanizzazione, lo ritenga necessario per la realizzazione o il potenziamento delle opere e dei servizi necessari a soddisfare taluni bisogni della collettività, vale a dire la realizzazione o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. La convenzione deve prevedere:
  - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti nelle presenti norme o da prescrizioni di dettaglio, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - le modalità di sistemazione e le forme di gestione convenzionata degli usi pubblici di aree, in esubero rispetto ai minimi di legge, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo con il privato;
  - l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in ambiti considerati di nuova espansione ai sensi della LR 18/83 nel testo vigente - degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento;
  - gli elementi progettuali delle opere da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in ambiti considerati di nuova espansione ai sensi della LR 18/83 nel testo vigente - degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e dell'eventuale gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;

- la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso;
  - le fasi di intervento ed i tempi di realizzazione;
  - i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
  - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
5. Le convenzioni, qualora abbiano valore di *PdC*, devono contenere gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione ove previste, i termini temporali per la loro attuazione - anche per stralci funzionali -, le modalità di controllo sulla esecuzione, i criteri per l'eventuale cessione al Comune, le idonee garanzie finanziarie.
17. Scaduti i termini della convenzione, l'intervento edilizio nelle aree edificabili inattuate torna ad essere subordinato alla formazione ed approvazione di un nuovo strumento urbanistico di attuazione e relativo convenzionamento, mentre le aree destinate dal piano attuativo decaduto ad opere di urbanizzazione mantengono la conformazione a destinazione pubblica e come tali, qualora non già cedute al Comune, sono sottoposte a vincolo espropriativo.

## TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

### CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE. Criteri e parametri di intervento

#### Art. 32: Ambiti a destinazioni prevalenti

1. Il P.R.G. individua preliminarmente nel territorio tre ambiti principali e assegna a questi delle funzioni generali nell'assetto del territorio prescrivendone le destinazioni prevalenti:
  - a. *Ambiti di tutela ambientale*
  - b. *Ambiti destinati alla produzione agricola e alla valorizzazione del territorio rurale*
  - c. *Ambiti destinati all'attività insediativa urbana*
2. All'interno degli ambiti vengono comprese più zone territoriali omogenee per tipologia del tessuto urbano, morfologia del territorio, ruolo nell'assetto del territorio comunale, densità edilizia. In taluni casi e per specifiche peculiarità, le zone omogenee sono limitate anche a singoli edifici e relative aree di pertinenza o d'influenza.
3. Il P.R.G. indica per ciascuna zona omogenea la dotazione di funzioni primarie, secondarie e complementari che, opportunamente dimensionate, garantiscano pluralità di funzioni, compresenza di diverse tipologie d'intervento, integrazione urbana, nel rispetto del dimensionamento del carico urbanistico ammissibile previsto nell'intero ambito del territorio comunale.

#### Art. 33: Divisione del territorio comunale in Zone Omogenee

1. Con riferimento all'art. 2 del DM 1444/68<sup>1</sup>, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, il P.R.G. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee e sottozone:
  - *Zone territoriali omogenee "A". Ambiti ambientali e culturali, come di seguito articolate:*
    - A1- Centro Antico
    - A2 - Edifici e complessi di valore architettonico - monumentale;
    - A3 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale;
    - A4 - Aree di interesse archeologico
      - A4.a - *Siti archeologici*
      - A4.b - *Beni archeologici puntuali*
      - A4.c - *Aree di rispetto archeologico*
      - A4.d - *Aree di attenzione archeologica*

<sup>1</sup> DM 1444/68 - Art. 2. (Zone territoriali omogenee).

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui -fermo restando il carattere agricolo delle stesse- il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

- A5 - Ambiti di Recupero Edilizio e Riqualificazione Urbana
- *Zone territoriali omogenee "B". Ambiti edificati di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie, come di seguito articolate:*
  - SottoZona B1 - Insedimenti intensivi
    - B1.a – Ordinari*
    - B1.b – Frontemare e collinari*
  - SottoZona B2 - Insedimenti estensivi
    - B2.a – Ambito litoraneo*
    - B2.b – Ambito pedecollinare e vallivo*
    - B2.c – Ambito collinare*
  - SottoZona B3 - Insedimenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento
  - SottoZona B4 - Insedimenti P.E.E.P. esistenti
- *Ambiti di trasformazione "C". Ambiti di espansione residenziale e di riqualificazione urbana, da destinare al soddisfacimento del fabbisogno residenziale come di seguito articolati:*
  - SottoZona C1 - Ambiti di espansione residenziale pubblica
  - SottoZona C2 - Ambiti di espansione residenziale privata
    - C2.a – Ambito litoraneo*
    - C2.b – Ambito pedecollinare e vallivo*
    - C2.c – Ambito collinare*
- *Zone territoriali omogenee "D". Ambiti a destinazione produttiva, come di seguito articolate:*
  - SottoZona D1- Insedimenti produttivi a carattere industriale/ artigianale
    - D1.a – Industriale/ artigianale di completamento*
    - D1.b – Industriale/ artigianale di nuova formazione*
  - SottoZona D2 - Insedimenti produttivi a carattere artigianale/ commerciale/ direzionale
    - D2.a – Artigianale/ commerciale/ direzionale di completamento*
    - D2.b – Artigianale/ commerciale/ direzionale di nuova formazione*
  - SottoZona D3 - Insedimenti produttivi a carattere turistico-ricettivo/alberghiero
    - D3.a – Turistico-ricettivo/alberghiero di completamento*
    - D3.b – Turistico-ricettivo/alberghiero di nuova formazione*
  - SottoZona D4 - Strutture ricettive all'aria aperta
    - D4.a – Campeggi e villaggi turistici esistenti*
    - D4.b – Campeggi e villaggi turistici di nuova formazione*
    - D4.c – Ambito per il turismo rurale*
  - SottoZona D5 - Attrezzature Generali a Servizio degli Insedimenti Produttivi
  - SottoZona D6 - Fascia Litoranea
  - SottoZona D7 - Zona al servizio della Pesca
- *Zone territoriali omogenee "E". Zone agricole e territorio rurale, come di seguito articolate:*
  - SottoZona E1 - Aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale:
    - E1.a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico*
    - E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico;*
  - SottoZona E2 - Produzione agricola;
  - SottoZona E3 - Aree agricole di contatto con il territorio urbanizzato;
  - SottoZona E4 - Aree agricole per il riordino degli insediamenti;

- SottoZona E5 - Aree agricole di supporto e concentrazione.
  - *Zone territoriali omogenee “F”. Zone destinate a verde urbano*
    - SottoZona F1 - Verde pubblico e attrezzato
      - F1.a - Verde pubblico e attrezzato esistente*
      - F1.b - Verde pubblico e attrezzato di progetto*
    - SottoZona F2 – Aree per attività ed attrezzature sportive
    - SottoZona F3 – Verde privato
    - SottoZona F4 – Ville e parchi
      - F4.a – Ville litoranee e verde privato vincolato*
      - F4.b – Ville e parchi di rilevante valore storico-architettonico*
      - F4.c – Ville e parchi di rilevante valore ambientale*
    - SottoZona F5 – Verde di rispetto stradale
  - *Zone territoriali omogenee “G”. Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o d’interesse generale.*
    - SottoZona G1 – Attrezzature pubbliche e di interesse generale
      - G1.a - Attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti*
      - G1.b - Attrezzature pubbliche e di interesse generale di progetto*
    - SottoZona G2 –Impianti tecnologici
  - *Zone territoriali omogenee “M”. Infrastrutture e servizi per la mobilità.*
    - SottoZona M1 - Strade
    - SottoZona M2 - Attrezzature di servizio alla mobilità
    - SottoZona M3 - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
    - SottoZona M4 - Pista ciclo/pedonale
    - SottoZona M5 - Aree di sedime delle infrastrutture territoriali
  - *Perimetri. Ambiti soggetti a programmi di intervento con progettazione e attuazione unitaria*
    - Ambiti soggetti a disegno unitario (da attivarsi o attivati) divisi in:
      - *ARPE. n: Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive*
      - *APO. n: Ambiti Produttivi Operativi*
    - APS.n - Ambiti interessati da Programmi Strategici
2. Il P.R.G. definisce inoltre nell’ambito territoriale comunale i centri abitati e le aree urbane:
- a. Sono centri abitati, ai sensi dell’art. 3 del Codice della strada, un insieme di edifici, delimitato lungo le via d’accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.
  - b. Costituiscono aree urbane:
    - i centri abitati di cui al punto precedente
    - le aree dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della L. n° 847/64 oltre che delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo d’insediamento
    - le aree di nuovo impianto previste dal P.R.G;
    - le aree per il riordino degli insediamenti.
3. In ogni ambito urbano o extraurbano il Piano specifica, sulla base delle analisi, rilievi e scelte di intervento anche con distinzioni e definizioni di dettaglio:
- il carattere dell’insediamento, il ruolo nel tessuto urbano e/o territoriale, il tipo e gli elementi costitutivi l’assetto urbanistico;

- modalità di attuazione degli interventi;
- le destinazioni d'uso degli immobili, degli edifici e delle aree;
- gli interventi consentiti e particolari prescrizioni;
- parametri edilizi-urbanistici che regolano l'edificazione.

## **CAPO II° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A". Ambiti ambientali e culturali**

### **Art. 34: Zone "A"- Definizioni e obiettivi**

1. Sono individuate come Zone omogenee "A", perimetrata con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G., ed in particolare nella tavola "C3", le aree di pregio ambientale e quelle interessate da agglomerati urbanistico - edilizi o singoli manufatti che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, testimoniale.
2. Le zone "A" si articolano nelle seguenti SottoZone:
  - A1- Centro Antico
  - A2 - Edifici e complessi di valore architettonico - monumentale;
  - A3 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale;
  - A4 - Aree di interesse archeologico
    - A4.a - Siti e Beni archeologici puntuali
    - A4.c - Aree di rispetto archeologico
    - A4.d - Ambiti di attenzione archeologica
  - A5 - Ambiti di Recupero Edilizio e Riqualificazione Urbana
3. Le Zone "A" sono soggette alle prescrizioni esecutive di cui alle presenti norme. Tali prescrizioni si basano sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determinano i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. Gli interventi nella zona "A" devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.
5. Comunque, nelle aree con previsione di trasformazione edilizia è necessario accertare la presenza di manufatti e siti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario individuati dal PTP quali Zone A.1.5, che richiedono particolare tutela. Per tali aree valgono le prescrizioni ad efficacia diretta dell'articolo 10 del P.T.P. In particolare, per ciò che riguarda le aree di interesse archeologico oltre alla individuazione contenuta nelle tavole di P.R.G., si rimanda all'individuazione contenuta negli elaborati grafici del P.T.P. e le trasformazioni eventualmente previste dalle destinazioni urbanistiche è subordinata all'acquisizione del nulla osta da parte della competente Soprintendenza, fermo restando la necessaria intesa da raggiungersi con la stessa in sede di conferenza di servizi.

### **Art. 35: Norme generali per le zone "A" con esclusione delle SottoZone "A5": interventi ammessi, modalità di attuazione**

6. In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intero perimetro delle Zone "A" con esclusione delle Sottozone "A5" valgono le seguenti norme generali:
  - sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - demolizione senza ricostruzione laddove prescritto;
  - ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione laddove prescritto;
  - interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti anche se riferiti a parti di zona, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera zona, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:
    - a) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti non interessate dall'intervento;
    - b) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
    - c) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso.
  - Risanamento igienico – edilizio.
2. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti di zona purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso.
  3. Nel caso sussistano particolari caratteristiche del tessuto urbanistico - edilizio esistente, specifiche esigenze di intervento volto alla valorizzazione dell'intero insediamento e in funzione del livello di degrado dei singoli corpi di fabbrica, oltre a quanto consentito dalla applicazione delle norme di zona, si può prevedere:
    - a) riorganizzazione delle aree libere;
    - b) accorpamenti di unità edilizie distinte, alle seguenti condizioni:
      - che siano adiacenti
      - che l'intervento di accorpamento non coinvolga più di due unità
      - che il ridotto spessore del corpo di fabbrica sia riconosciuto tale da non consentire un funzionale recupero della tipologia originaria. In tal caso le due unità potranno essere assoggettate all'intervento di ristrutturazione edilizia;
    - c) interventi di ampliamento e completamento degli edifici esistenti, se realizzabili in applicazione degli indici previsti dal PRG e nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente.
  4. Resta comunque esclusa in ogni caso la demolizione dei corpi di fabbrica originari salvo che per le parti riconosciute come superfetazioni dell'organismo originario.
  5. Il rilascio dei permessi di legge, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, è in generale subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del presente P.R.G.
  6. Negli interventi di cui al comma 4 si potrà non procedere alla demolizione delle superfetazioni nel caso in cui:
    - a) il corpo classificato come tale sia connesso funzionalmente all'edificio su cui si interviene. A tal fine la proprietà richiede al competente ufficio comunale il riesame della classificazione del corpo edilizio presentando adeguata documentazione storica e sullo stato di fatto, volta a dimostrare che il corpo edilizio di cui si tratta costituisce un accrescimento funzionale organico all'edificio principale, e la sua conservazione non contrasta con gli obiettivi del recupero e riuso.
    - b) nel caso di interventi parziali nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni ri-

chieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente; in tal caso il permesso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo trascritto nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire quanto individuato in sede di approvazione del progetto, nel momento in cui sarà realizzato da parte delle proprietà interessate un intervento edilizio soggetto a demolizione delle superfetazioni.

- c) Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il P.R.G.
  - d) La superficie edificata (Se) delle superfetazioni non può essere in alcun caso computata ai fini di una eventuale ricostruzione.
7. In deroga alle disposizioni di cui ai commi precedenti possono essere autorizzate opere nel sottosuolo degli immobili, ai sensi dell'art.9 della L. 24.3.1989 n.122, per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, quando non espressamente vietati dalle norme di Zona;
  8. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde a quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.

**Art. 36: Prescrizioni generali per le Zone "A" con esclusione delle SottoZone "A5" : stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974**

1. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico, è quello esistente alla data di adozione del presente P.R.G., come ricavato dai rilievi fotografici di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della richiesta di titolo abilitativo, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva.
2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo e, in assenza o indeterminazione di tale atto, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
3. In generale, non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del P.R.G. salvo che nei seguenti casi:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal P.R.G. come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
    - a) gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
    - b) la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
    - c) i prescritti rapporti di permeabilità dei suoli;
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi, se in armonia con i criteri indicati dalle presenti norme e dalla disciplina edilizia;
  - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge e non siano riscontrabili soluzioni tecniche diverse;
4. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
5. Qualora, nel corso di interventi su edifici vincolati ai sensi della L. 1089/1939, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo Permesso di Costruire o DIA o autorizzazione e relativo nulla osta del-

la competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

6. All'interno della disciplina particolareggiata del Centro Antico, sono ammesse le deroghe di cui all'art.12 della L. 64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).
7. Nella Zona A1 il Piano Attuativo può prevedere interventi in applicazione delle leggi 18 Aprile 1962 n. 167, 22 Ottobre 1971 n. 865 e di quanto altro previsto in materia di edilizia economica e popolare.
8. Nel caso di aree libere interne al perimetro di Zona "A1" destinate dal P.R.G. all'edificazione, la realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto degli indici e dei parametri per esse previsti dalle presenti norme e all'allineamento sul fronte stradale anche mediante accorpamento.
9. Nel caso di edifici in tutto o in parte caduti, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti o desunti per allineamento delle linee di gronda con edifici contigui o porzioni di essi; potranno essere consentite variazioni di altezza non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
10. In recepimento delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo, nelle SottoZone A1 (art. 38. Centro Antico di Tortoreto) e A2 (art. 39, Edifici e Complessi di Valore architettonico e Monumentale), così come per le SottoZone A4 (art.41 Aree di interesse archeologico), considerando caratteristiche insediamentali e modello urbano, si ritiene necessaria l'assistenza archeologica in tutti i lavori di scavo, sotto cm 30,0 dai piani di calpestio attuali e dei livelli al piano terra dei singoli caseggiati, rifacimento di massetti pavimentali, scavi di rete per servizi e sottoservizi o comunque che non siano semplicemente di decorticamento superficiale. Tale assistenza è necessaria ai fini dell'accertamento di eventuali rilevanze struttive preesistenti obliterate, o stratificate nel contesto urbano, che potrebbero essere ricollegabili a modelli tipologici abitativi ancora più antichi di quanto pervenuto storicamente. In considerazione di ciò, e che l'intervento di ricostruzione può diventare preziosa occasione di tutela e rilevazione di dati strati grafici, reperti archeologici, e di notizie storiche importanti sulle origini dell' insediamento, si prescrivono interventi di controllo e di documentazione archeologica in sede di attuazione dei singoli interventi. Le modalità di esecuzione dei suddetti controlli ed interventi di documentazione dovranno essere concordate preventivamente con la Soprintendenza.

**Art. 37: Prescrizioni generali per le Zone "A" con esclusione delle SottoZone "A5" : altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali**

1. La realizzazione di autorimesse interrate (prevista dall'art. 9, comma 1, L.122/89) può avvenire, anche in deroga alle norme del P.R.G. nelle zone A, purché si tratti di autorimesse pertinenziali alle singole unità immobiliari e non in contrasto con le norme di zona. La deroga suddetta può essere estesa anche alla demolizione e ricostruzione di autorimesse esistenti, qualora previste da specifici progetti per la realizzazione di opere pubbliche.
2. Negli edifici di cui alle zone A, sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze e indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.E.C. , purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
  - o altezza media non inferiore a m. 2,40
  - o altezza minima non inferiore a m. 2,00
  - o indice di illuminazione non inferiore a 1/12 (1/16 nel caso dei sottotetti).
3. Negli edifici di cui alla zona A1, è inoltre consentita in via generale:
  - o la creazione di soppalchi, anche se ciò determina un incremento di Se;

- l'utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati.
- È inoltre ammesso, in caso di ristrutturazione edilizia l'aumento di Se nei limiti del volume e della sagoma esistenti anche con demolizione e ricostruzione e quote differenti dei piani di calpestio orizzontali solo quando tale intervento non comporti la demolizione di volte in muratura.

### **Art. 38: SottoZona "A1" - Centro Antico di Tortoreto**

1. La SottoZona A1.a -Centro Antico di Tortoreto - interessa il nucleo urbano originario del capoluogo e gli edifici adiacenti più significativi, che con esso concorrono alla formazione di un unico insieme di valore storico, architettonico ed ambientale.
2. Ai sensi dell'art. 27 comma 1 della LR 18/83 nel testo vigente, la perimetrazione di cui sopra ha valore di individuazione di zona ove si rende opportuno il recupero del "Patrimonio Edilizio Esistente". Per tale zona il rilascio del Permesso di Costruire o di autorizzazioni è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero di Iniziativa pubblica da redigere ai sensi degli artt.li 27, 28, 29, 30 della LR 18/83 nel testo vigente e delle limitazioni dettate nelle prescrizioni esecutive delle presenti N.T.A. relative alla zona A1. Il piano di Iniziativa Pubblica disciplinerà il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e più in generale gli interventi di recupero urbanistico.
3. Le norme generali di cui ai precedenti articoli ~~36, 37 e 38~~ 35,36 e 37 dovranno essere integrate alle Norme Tecniche del PRPE.
4. abrogato
5. Fino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica saranno ammesse solo le seguenti categorie di intervento di cui all'art. 3 del testo unico per l'edilizia:
  - a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
  - c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Inoltre sono ammessi i seguenti interventi:

  - recupero e risanamento delle aree libere;
  - variazione e mutamento o cambio di destinazione d'uso;
  - attrezzature del territorio.
6. Gli usi consentiti sono: U1; R5; R7; S1; S2; S3; S4; T3.  
Sono inoltre ammessi l'artigianato di servizio alla persona (parrucchiere, barbieri, sartorie e simili), nonché attività artigianali, limitatamente al mantenimento delle superfici esistenti alla data di adozione del PRG con esclusione di quelle nocive, inquinanti, rumorose, maleodoranti e comunque incompatibili con il carattere residenziale della zona perimetrata.  
Sono comunque da escludersi tassativamente e da de - localizzarsi le seguenti attività:
  - Attività di commercio all'ingrosso di ogni genere

- Depositi e negozi che necessitano per il carico e lo scarico delle merci di mezzi di trasporto pesanti
  - Attività di allevamento di bestiame a qualsiasi livello e tipo, anche di uso domestico, ed ogni altra attività comunque incompatibile con il carattere residenziale della zona.
7. Nella formazione del PRPE e nella progettazione degli interventi ammessi, particolare previsione dovrà essere effettuata per un adeguamento agli standard di legge dei parcheggi pubblici o di uso pubblico che potranno essere reperiti con qualsivoglia soluzione architettonica - urbanistica.
  8. I locali posti ai vari piani, qualunque sia la loro destinazione originaria, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse.
  9. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico.
  10. Il cambio d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, a esso collegata direttamente.
  11. I parcheggi previsti per la realizzazione di negozi in base alla normativa vigente devono essere accessibili al pubblico e comunque nel rispetto di quanto disposto nell'art. 22 delle presenti NTA.
  12. Sono espressamente vietate le realizzazioni di opere nel sottosuolo degli immobili esistenti.

#### **Art. 39: SottoZona "A2" - Edifici e complessi di valore architettonico e monumentale**

1. Tale Zona comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi, per unicità, per caratteri architettonici o artistici, quali:
  - Chiesa di san Nicola di Bari, via Terranova, 16, con D.M. del 28/04/2017;
  - Mura sottostanti la piazza e la torre, via XX Settembre con D.M. 17/10/2016;
  - Piazza Garibaldi, piazza Garibaldi, con D.M. 17/10/2016;
  - Torre dell'Orologio, piazza Garibaldi, con D.M. 02/02/2017.
2. In tale zona sono consentite le medesime categorie di intervento previste al precedente art.38 comma 6 5.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in aggiunta alle attuali sono: U1, R3, R5, R7, S1, S2, S6, S7.
4. I locali posti ai piani terra e interrato, qualunque sia la loro destinazione, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;
5. I locali al 1° piano degli edifici in zona A2 di tipo specialistico (storici o di recente costruzione), possono essere destinati a tutte le attività non residenziali tra quelle ammesse per la zona, limitatamente alle parti non idonee all'uso residenziale. Sono comunque consentite le destinazioni per piccoli uffici sia pubblici che privati.
6. I locali destinati a residenza ed i locali non occupati posti ai piani sovrastanti il piano terra, compresi i sottotetti abitabili, appartenenti alle altre tipologie edilizie non citate al comma che precede, devono essere destinati a residenza.
7. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il cambio d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

#### **Art. 40: SottoZona "A3" - Complessi edilizi e manufatti di interesse storico-architettonico e documentale**

1. Tale zona comprende le unità edilizie che hanno assunto una rilevanza storico-architettonica nel

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

2. Tali zone sono così classificate:
  - SottoZona A3.a Edilizia di interesse storico-architettonico;
  - SottoZona A3.b Case in terra cruda;
    - Le destinazioni d'uso ammesse, in aggiunta a quelli attuali, sono U1, R3, R5, R7, S1, S2, S6, S7.
3. Nelle SottoZone A3.a sono consentite le medesime categorie di intervento previste al precedente art. 38 comma 5; sono consentiti altresì ampliamenti fino al 30% della Se esistente, nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipo logici del manufatto esistente a condizione che la Se complessiva ad intervento avvenuto sia contenuta nei limiti di 266,00 mq.
4. La Sottozona A3.b individua le antiche abitazioni contadine costruite in terra cruda (pingiaie) presenti nell'ambito del territorio comunale, ma prossime all'estinzione in assenza di politiche di tutela. Per tali costruzioni arcaiche si impone la necessità di salvaguardia mediante le seguenti prescrizioni:
  - i proprietari possono presentare progetti di recupero e riutilizzo di tali case anche a fini turistici e culturali limitatamente alle medesime categorie di intervento previste al precedente art.38 comma 6 5.
  - Al fine della loro tutela, le volumetrie delle costruzioni in terra cruda assoggettate al recupero, previo impegno scritto di tutela e conservazione delle "pinciaie" stesse potranno essere scomutate, qualora si andassero a realizzare altri edifici nell'ambito della proprietà; ovvero le abitazioni in terra cruda non vanno computate nel calcolo dei parametri edilizi ammissibili dalle norme di Piano; ovvero è possibile utilizzare il volume esistente per la realizzazione di una nuova costruzione.
  - l'Amministrazione Comunale potrà predisporre forme di incentivazione, prevedendo provvidenze in conto capitale in percentuale alla spesa ritenuta ammissibile per i lavori di recupero.
5. Le edicole votive, anche se non graficamente individuate, sono sottoposte alle prescrizioni precedenti art.38 comma 5.

#### **Art. 41: SottoZona "A4" - Siti Archeologici**

1. Il Piano identifica aree e manufatti di interesse archeologico per i quali, ai sensi dell'art. 10.5 delle NTA del PTP le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione sono definiti d'intesa con la competente Soprintendenza.
2. In relazione alle diverse caratteristiche dei beni e del livello di conoscenza tale zona è distinta come segue:
  - A4.a – Siti e beni archeologici puntuali
  - A4.b - Aree di rispetto archeologico
  - A4.c - Ambiti di attenzione archeologica
3. La Sottozona *A4.a – Siti e beni puntuali archeologici* identifica con apposito retino i beni assoggettati a tutela delle cose di rilevante interesse archeologico in base alla Legge 01/06/1939 n.1089, già interessati da programmi di tutela e valorizzazione formati d'intesa con la competente Soprintendenza.

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- a) E' fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni di qualsiasi genere anche con carattere di provvisorietà, tranne che strutture di servizio alle attività di scavo e di studio.
  - b) Qualsiasi intervento che preveda comunque modifiche dell'andamento superficiale dei luoghi o loro copertura con pavimentazioni di qualsivoglia genere, ivi compresi impianti per lavorazioni da vivaio o scavi o ogni opera pubblica, dovrà essere sottoposto all'esame ed approvazione da parte della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo.
  - c) Sono ammesse solo attività di studio, ricerca, scavo e restauro inerenti i beni archeologici ad opera di istituti scientifici autorizzati.
4. La Sottozona *A4.b - Aree archeologiche* : identifica con apposito retino le aree ed i manufatti assoggettati a tutela delle cose di rilevante interesse archeologico in base alla Legge 01/06/1939 n. 1089.

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni di qualsiasi genere anche con carattere di provvisorietà;
  - b) sono autorizzati esclusivamente interventi di restauro, ristrutturazione e sopraelevazione degli edifici già esistenti, nel rispetto degli indici di zona, senza ampliamenti della superficie coperta e senza ulteriori opere di scavo a livello fondale, previo esame ed eventuale approvazione dei relativi progetti da parte della Soprintendenza;
  - c) qualsiasi intervento che preveda comunque modifiche dell'andamento superficiale dei luoghi o loro copertura con pavimentazioni di qualsivoglia genere ivi compresi impianti per lavorazioni da vivaio, o scavi di qualsivoglia genere, ed ogni opera pubblica nei suddetti terreni localizzati dovrà essere sottoposta all'esame ed approvazione - se del caso - da parte della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo.
  - d) Fino alla redazione e all'entrata in vigore di misure ed interventi di tutela e valorizzazione definiti d'intesa con la competente Soprintendenza sono ammesse solo attività di studio, ricerca, scavo e restauro inerenti i beni archeologici ad opera di istituti scientifici autorizzati.
5. La Sottozona *A4.c - Ambiti di attenzione archeologica* : identifica con apposita perimetrazione gli ambiti in cui si è riscontrato il rinvenimento di reperti dispersi. Tale circostanza, pur non costituendo una condizione esaustiva per l'imposizione di un vincolo di inedificabilità, consiglia tuttavia di sottoporre cautelativamente le trasformazioni previste ad un attento controllo. Pertanto, nelle aree di attenzione archeologica, oltre alle attività e trasformazioni sopra indicate e ferme restando disposizioni più restrittive emanate dalla competente Soprintendenza, sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione dei suoli previsti dal Piano previo assenso della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
6. Al fine di perseguire la pubblica utilità senza svuotare il diritto della proprietà privata, è possibile perseguire l'acquisizione al pubblico della proprietà dei fondi interessati dalle previsioni dei precedenti punti 3) e 4) mediante compensazione con traslazione di potenzialità edificatoria, a tal fine attribuendo alle aree interessate dal vincolo e oggetto di cessione un indice di edificabilità virtuale pari a 0,7 mq/mq. Tale credito di edificabilità, da riportare in pubblico registro in occasione della cessione, sarà vendibile ed utilizzabile, anche in forma frazionata, esclusivamente: all'interno dell'Ambito Insediativo di riferimento, di cui all'elaborato C1-Sistema Ambientale ed Insediativo; in aree ricadenti in Zone Omogenee "B, C, D2 e D3" e nei limiti di densità fondiaria complessiva non superiore a quella consentita nella zona di destinazione incrementata del 50%.

Oltre tale deroga, l'utilizzo della potenzialità edificatoria, liberamente commerciabile, non consentirà ulteriori deroghe agli altri parametri urbanistici previsti dal PRG per la Zona omogenea di destinazione.

#### **Art. 42: SottoZona “A5” – Ambiti di Recupero Edilizio e Riqualficazione Urbana**

1. Riguarda i nuclei originari del Lido, che gravitano su Via Carducci e Via Trieste, non di antica formazione, ma rappresentativi dell'evoluzione storica e culturale del centro cittadino.
2. In questa SottoZona le trasformazioni si attuano mediante Piani Particolareggiati ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 18/83, sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata.
3. L'unità minima d'intervento è l'isolato circoscritto dalla maglia stradale esistente.
4. Per la redazione dei Piani di Recupero è prevista la compilazione di una corografia – quadro d'insieme delle unità minime d'intervento, contenente, per ogni ambito, specifici indici, parametri e prescrizioni urbanistiche ed edilizie di dettaglio e quanto altro previsto all'art. 29 della L.R. 18/1983.
5. Le modalità d'intervento sono stabilite in base alle tipologie insediative, alle esigenze e possibilità di rinnovo e riuso urbano, alle compatibilità urbanistiche e progettuali di piano.
6. Ai Piani di Recupero e alle relative unità minime d'intervento si applicano indici che nel complesso danno luogo a una densità edilizia non superiore, in relazione al settore urbano edificato, ad un indice globale di utilizzazione territoriale (UT) di mq/mq 1,2.
7. Nelle more della formazione dei Piani di Recupero, si applicano i seguenti articoli della presente normativa:
  - o Art. 44: Norme generali per le zone “B”
  - o Art. 45: Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana.
  - o Art. 46: SottoZona B1. Insediamenti intensivi;
8. L'attuazione avviene mediante intervento diretto per singole o più unità senza obbligo di accorpamento; sarà guidata dal progetto planivolumetrico di massima annesso al previgente P.R.E. in base al quale è fatto obbligo di progettazione e attuazione unitaria per ogni singola sagoma plani-altimetrica individuata nella tavola 4.1 parte integrante dello stesso.
9. I fabbricati ricompresi in tale ambito, potranno essere sopraelevati anche di più piani, sempreché i proprietari cedano gratuitamente all'Amministrazione Comunale il 30% della superficie coperta del piano terra, da destinare a porticati pubblici per passeggiate al coperto, destinando obbligatoriamente l'area del piano terra residua per attività commerciali e di servizio. Qualora tra la superficie ceduta all'Amministrazione Comunale da destinare a porticati pubblici per passeggiate al coperto e la strada pubblica sia presente uno spazio libero di proprietà del richiedente, detto spazio dovrà anch'esso essere ceduto alla pubblica amministrazione per finalità di arredo urbano (piazzole pedonali, aiuole, panchine ecc.) Tale spazio è da identificarsi come l'area più ampia delimitata dalle strade pubbliche e dalle proiezioni sulle stesse dei fronti liberi della superficie ceduta, le cui dimensioni devono assicurarne la fruizione pubblica. Di detti spazi di cessione i privati proprietari potranno ottenere, parzialmente, l'uso a fini turistici o legati alle attività commerciali quali ristoranti, bar, gelaterie ecc. purché non si crei intralcio alla prevalente circolazione pedonale. Le modalità generali e di cessione delle quote suddette (porticati agibili e finiti in ogni parte), dovranno avvenire dietro convenzionamento o atto d'obbligo preventivamente al rilascio del relativo Permesso di Costruire.
10. Gli interventi diretti sono così regolati:
  - o sopraelevazioni in deroga ai distacchi applicando i parametri del Codice Civile qualora ammesse da Piano particolareggiato vigente, fermo restando la superficie coperta esi-

- stente, con esclusione dei corpi aggiunti, quali tettoie, ripostigli, annessi vari;
- o aumento del numero dei piani secondo quanto specificato dal progetto guida annesso al piano;
  - o sono consentiti accorpamenti e fusioni con deroga tra pareti finestrate o chiuse purché nel rispetto delle norme di Codice Civile;
  - o sono ammessi eventuali interventi sostitutivi, con demolizione e ricostruzione, mantenendo la superficie coperta e i distacchi preesistenti da strade, confini e fabbricati. Tali distacchi possono essere mantenuti per l'intera altezza degli edifici.
11. Il ricorso agli art. 44, 45 e 46 per gli edifici ricadenti nell'ambito della "zona A5" di cui al precedente comma 7 è sempre ammesso, sempreché ne ricorrano le condizioni, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati rientranti nel progetto planivolumetrico di cui al precedente comma 8 per i quali potranno essere attuati solo gli interventi di cui al presente articolo, nel rispetto dell'ingombro fissato nel suddetto planivolumetrico.
12. L'utilizzo delle disposizioni di articoli diversi può essere possibile solo nel rispetto delle indicazioni di cui al progetto planivolumetrico di cui al precedente comma 8 sulle altezze dei fabbricati alle quali non sono ammesse deroghe.
13. Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici ricadenti nell'ambito della SottoZona A5, in applicazione del presente articolo, su richiesta debitamente motivata circa l'impossibilità di procedere alla cessione del 30% da destinare a porticati pubblici, il Consiglio Comunale, in alternativa alla cessione del suddetto spazio porticato, potrà consentire in alternativa cessioni di locali chiusi, completamente finiti ed agibili, che la pubblica amministrazione potrà utilizzare per scopi di promozione turistica o per qualsiasi altra attività. Inoltre, nei casi non risultasse possibile tale ipotesi potrà disporre, in subordine, la monetizzazione, tenendo a base il valore di cessione dello spazio porticato. In tali casi i fabbricati dovranno essere dotati di una idonea pensilina che aggetti almeno ml. 2.00 e che corra lungo l'intera facciata, in modo da garantire comunque aree coperte.
14. Nella SottoZona A5 gli usi consentiti ai vari piani, sono: U1; U4; R5; R7; S1; S2; S3; S9; T3.

### **CAPO III° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B". Ambiti edificati di recente formazione a prevalente destinazione residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie**

#### **Art. 43: Zone "B" - Definizioni e obiettivi**

1. Sono definite Zone "B" le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale costituite da centri urbani, frazioni e agglomerati sparsi nel territorio comunale, per le quali il P.R.G. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.
2. Tali Zone comprendono ambiti con caratteri diversi per tipologia e modalità di formazione dell'insediamento e completamente o parzialmente urbanizzate nonché per dotazione di servizi ed urbanizzazioni, sono così classificate:
  - o SottoZona B1. Insediamenti intensivi;
  - o SottoZona B2. Insediamenti estensivi;
  - o SottoZona B3. Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento;
  - o SottoZona B4. Insediamenti P.E.E.P. esistenti

In aggiunta alle norme generali di Zona, in tali SottoZone valgono anche le singole prescrizioni,

indici e parametri indicati in ciascuna di esse.

3. Nelle Zone “B” il P.R.G. si attua generalmente mediante interventi edilizi diretti. L'intervento diretto è costituito da:
- o ristrutturazione edilizia
  - o completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti inedificati;
  - o sostituzione dell'edilizia esistente;
  - o adeguamento, anche attraverso interventi che prevedono incrementi della Se esistente in funzione dei parametri edilizi di zona.

#### **Art. 44: Norme generali per le zone “B”**

1. Nelle zone “B”, in generale, sono consentiti interventi edilizi diretti con incremento di cubatura secondo i parametri insediativi di ciascuna SottoZona.
2. Per le nuove costruzioni contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire si dovrà cedere gratuitamente una superficie pari all'8% della superficie fondiaria, da destinare a parcheggi pubblici. Tale cessione deve essere localizzata a ridosso delle viabilità principali o di servizio, per una facile fruizione pubblica, con sistemazione a cura e spese del concessionario.
3. Nel caso di lotti non affacciati sulle pubbliche viabilità, interclusi o marcatamente arretrati e serviti da modeste viabilità derivanti da servitù di passaggio, la cui cessione dell'8% risulterebbe dispersiva in quanto non effettivamente fruibile, ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale, sentito il parere dell'ufficio urbanistico e della commissione urbanistica, la cessione stessa potrà essere sostituita con la monetizzazione il cui valore è determinato sulla base della vigente tabella IMU approvata dal Consiglio Comunale.
4. Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito in tutte le zone “B”, il mantenimento del sedime attuale (nei limiti del Rapporto di Copertura indicato nelle norme di zona); è inoltre consentita un'altezza pari a quella dell'edificio esistente; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.
5. Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggior altezza del nuovo fabbricato, nel rispetto nei limiti prescritti dalle presenti Norme.
6. Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla LR 62/99 23/2018.
7. E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.
8. Nel caso di aree con perimetrazione identificante Insedimenti a disegno unitario, fermi restando gli indici ed i parametri previsti per le singole sottozone, l'edificazione è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito progetto unitario di attuazione di iniziativa privata - redatto e approvato con le modalità previste al precedente art. 30. Nella progettazione e realizzazione degli insediamenti di cui al presente punto devono essere comunque rispettate le dotazioni minime di aree da destinare a standards urbanistici (come definiti dal DM 1444/68) e strade, per una quantità complessiva comunque non inferiore al 25% della superficie territoriale di intervento. In particolare, il piano attuativo dovrà garantire: l'accessibilità dei singoli lotti alle principali reti infrastrutturali; la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica da individuarsi prioritariamente sulla base delle indicazioni di piano; la realizzazione diretta delle necessarie opere di urbanizzazione e/o di quelle previste, a scomputo dei relativi oneri di cui alla L.R.89/98;

9. Nelle aree di cui al punto precedente, nel rispetto di quanto in esso prescritto, l'attuazione delle previsioni di Piano potrà avvenire anche mediante interventi a progettazione e realizzazione unitarie costituenti sub-ambiti funzionali di attuazione della estensione minima del 30% della St perimetrata, ferme restando le prescrizioni previste per le specifiche zonizzazioni.
10. Nel caso di edifici esistenti (organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) all'interno del perimetro di cui ai punti precedenti, con salvaguardia della Zona M (infrastrutture e servizi per la mobilità) ed in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree dai comparti di nuovo impianto urbano ed utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
  11. determinazione della SF considerando alternativamente: a) la superficie fondiaria riportata nell'atto concessorio; b) il perimetro massimo complessivo dato dall'ingombro dei manufatti esistenti e dalle relative congiungenti, con l'esclusione di superfetazioni, maggiorato di massimo ml. 10 per lato;
  12. applicazione sulla superficie fondiaria, come sopra determinata, di indici e parametri previsti per la sottozona di riferimento, o in alternativa della disciplina degli interventi su edifici esistenti prevista dalle presenti norme;
  13. ripermetrozazione dell'ambito sottoposto alle prescrizioni dei precedenti punti 4 e 5, con contestuale riconsiderazione della St complessiva conseguentemente ridotta.
  14. Fatte salve eventuali prescrizioni specifiche previste per le singole sottozone, nelle Zone B gli usi consentiti ai vari piani, sono: U1; U4; R5; R7; S1; S2; S3; S9; T3.
  15. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dalle presenti norme potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alle stesse.
  16. Negli edifici con funzioni produttive in atto che risultano in contrasto con le specifiche norme di zona sono ammessi interventi solo per adeguarsi a sopraggiunti obblighi di legge relativi allo svolgimento delle attività produttive in essere. In tal caso eventuali incrementi di Se dovranno essere contenuti entro i minimi tecnici strettamente necessari al rispetto di detti obblighi.
  17. Nel caso di realizzazione di nuove attività turistico-alberghiere (alberghi e RTA), anche attraverso la trasformazione di edifici esistenti comunque destinati, è ammesso il ricorso in deroga ai parametri previsti dall'art. 64.

#### **Art. 45: Disciplina degli interventi su aree libere all'interno della struttura urbana**

1. Sono da considerare aree libere della struttura urbana esistente:
  - a) lotti di terreni compresi tra le zone di adeguamento e ristrutturazione di proprietà diversa da quella degli edifici limitrofi, la cui capacità edificatoria, eventualmente espressa dal precedente strumento urbanistico, non sia stata utilizzata e che comunque non siano risultanti da frazionamenti di aree di pertinenza di edifici esistenti, fatta salva l'applicazione del seguente punto b);
  - b) lotti edificabili individuabili nelle Zone B costituenti, allo stato attuale, aree di pertinenza di edifici esistenti, una volta soddisfatto l'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalla sottozona di riferimento del fabbricato esistente;
  - c) lotti risultanti non edificati a seguito di demolizioni di fabbricati senza la contestuale ricostruzione.
2. Per lotto libero deve quindi intendersi quello che non contiene alcuna costruzione e quello corrispondente ad eventuali ulteriori superfici eccedenti il lotto edificato.
3. L'edificazione sulle aree libere interne al tessuto urbano, risultanti inedificate alla data

dell'adozione del PRG, è regolata dagli indici e parametri prescritti per la SottoZona di riferimento.

#### **Art. 46: SottoZona “B1” - Insediamento intensivo**

1. La zona comprende le aree totalmente e densamente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone consolidate e sostanzialmente sature, a prevalente destinazione residenziale, che costituiscono la formazione originaria dei tessuti urbani e richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana ed in cui la dotazione di infrastrutture e di servizi è adeguata al fabbisogno dell'insediamento.
2. Le opere si attuano attraverso intervento diretto mediante le seguenti categorie di intervento:
  - o manutenzione ordinaria
  - o manutenzione straordinaria
  - o restauro e risanamento conservativo
  - o ristrutturazione edilizia
  - o demolizione e ricostruzione
  - o nuova edificazione
  - o variazione di destinazione d'uso.
3. Nelle Zone B1 è ammesso il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, qualora esso sia chiaramente riconoscibile nel contesto urbano interessato dall'intervento.
4. Per ogni lotto di pertinenza dei fabbricati esistenti e di nuova previsione dovrà essere prevista la recinzione dello stesso, secondo i criteri ed indirizzi della disciplina edilizia. Per le aree libere non edificate è fatto obbligo al proprietario di tenerle pulite da vegetazioni spontanee ed incontrollate e depositi di materiale di qualsiasi genere.
5. Per le zone in edificate, anche costituite da proprietà diverse, aventi caratteri omogenei e superficie maggiore di 1 ettaro, ai sensi del precedente art. 30, l'attuazione delle previsioni insediative è subordinata alla definizione di un progetto unitario preventivo (comparto, piano di lottizzazione, ecc.) con l'indicazione delle aree destinate a strade e a spazi pubblici, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 5 delle presenti N.T.A. da cedere gratuitamente al Comune; tale intervento può essere attuato anche dall'Amministrazione Comunale e, nel caso di inerzia della stessa, da parte dei privati proprietari.
6. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni con demolizione degli edifici esistenti o loro riarticolazione funzionale poste lungo le strade principali di Tortoreto Lido e precisamente: via Trieste, via Carducci, via Oberdan, piazza Matteotti, via Giovanni XXIII° nel tratto tra via L. da Vinci e via Carducci, via L. da Vinci nel tratto tra la ferrovia ed il mare, via Archimede nel tratto tra via L. da Vinci e via Carducci, via D'Annunzio nel tratto tra la ferrovia ed il mare, il piano terra deve essere destinato ad attività commerciali – direzionali e servizi, tranne nei casi in cui siano previste non più di n° 4 unità immobiliari ad uso residenziale.
7. In base alla loro localizzazione ed alle specifiche relazioni ambientali le zone “B1” si articolano a loro volta nelle sottozone:
  - “B1.a. Insediamenti intensivi ordinari
  - “B1.b. Insediamenti intensivi frontemare o collinari
8. Nella SottoZona “B1.a - *Insediamenti intensivi ordinari*”, assicurate le opere di urbanizzazione primaria e l'accessibilità dei lotti, è possibile procedere con intervento diretto alla costruzione di edifici, recupero, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti o loro ampliamento, applicando i seguenti indici e parametri:

Superficie minima lotto	<b>Sf</b>	<b>400 mq</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,7 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>13,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>H/2 con minimo di ml. 5,00</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>ml 5,00</b>

9. Nelle SottoZone “*B1.b - Insediamenti intensivi fronte mare o collinari*”, che riguardano la fascia fronte mare di larghezza ml. 25,00 e l’ambito collinare, come graficizzato nella tavola C1 – Sistema Ambientale e Sistema Insediativo, assicurate le opere di urbanizzazione primaria e l’accessibilità dei lotti è possibile procedere con intervento diretto alla costruzione di edifici, recupero, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti o loro ampliamento, applicando i seguenti indici e parametri:

Superficie minima lotto	<b>Sf</b>	<b>400 mq</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,7 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>10,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>3</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>H/2 con minimo di ml. 5,00</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>ml 5,00</b>

#### **Art. 47: SottoZona “B2” - Insediamenti estensivi**

1. Comprendono aree direttamente limitrofe e/o contigue alla Sottozona B1, urbanizzate e ormai consolidate, a prevalente destinazione residenziale che presentano una certa commistione di funzioni e attività connesse alla residenza. Pressoché legate alle principali vie di collegamento costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare, morfologicamente e funzionalmente connesse con i tessuti compatti dai quali si differenziano tipologicamente per la loro collocazione entro un contesto a minore densità. Si tratta di zone, che richiedono soprattutto azioni di qualificazione urbana.
2. In questa zona, assicurate le opere di urbanizzazione primaria, è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - demolizione e ricostruzione
  - nuova edificazione
  - variazione di destinazione d’uso
3. In base alla loro localizzazione ed alle specifiche relazioni ambientali le zone “B2” si articolano a loro volta nelle sottozone:
  - B2.a \_ Insediamenti estensivi: Ambito Litoraneo
  - B2.b \_ Insediamenti estensivi: Ambito Pede-collinare e vallivo
  - B2.c \_ Insediamenti estensivi: Ambito Collinare

4. Per tali aree il Piano specifica gli indici, i parametri ed il rapporto tra superfici fondiarie e aree di cessione da rispettare nella realizzazione degli interventi.
5. Nelle aree campite come SottoZona “B2.a \_ Insediamenti estensivi: *Ambito Litoraneo*” gli interventi dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Superficie minima lotto	<b>Sf</b>	<b>500 mq</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,50 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>10,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>3</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>&gt; ½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>ml 5,00</b>

6. Nelle aree campite come SottoZona “B2.b \_ Insediamenti estensivi: *Ambito Pede-collinare e vallivo*” gli interventi dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Superficie minima lotto	<b>Sf</b>	<b>700 mq</b>
Indice di fabbricabilità territoriale	<b>Uf</b>	<b>0,50 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>7,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 5,00</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>ml 5,00</b>

7. Nelle aree campite come SottoZona “B2.c \_ Insediamenti estensivi: *Ambito Collinare*” gli interventi dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Superficie minima lotto	<b>Sf</b>	<b>1000 mq</b>
Indice di fabbricabilità territoriale	<b>Uf</b>	<b>0,50 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>7,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 5,00</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>ml 5,00</b>

**Art. 48: SottoZona “B3” - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento**

1. Le SottoZone B3 comprendono aree a prevalente destinazione residenziale dotate di tutte le opere di urbanizzazione ma parzialmente edificate in cui si rende opportuno, ai fini di una razionale utilizzazione del territorio, una edificazione di completamento anche mediante nuova edificazione. Costituitesi dal consolidamento di nuclei rurali a bassa densità edilizia o come espansione marginale del tessuto compatto, costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare.
2. Tali zone si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - demolizione e ricostruzione
  - nuova edificazione

- variazione di destinazione d'uso

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

Superficie minima lotto	<b>Sf</b>	<b>600 mq</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>ml. 7,00</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 5,00</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>ml 5,00</b>

4. In tutte le zone B3 è fatta obbligo, precedentemente al ritiro del certificato di agibilità, della piantumazione di un albero di alto fusto ogni 150 mq di superficie fondiaria.

#### **Art. 49: SottoZona “B4” - Insediamenti P.E.E.P. esistenti**

1. La SottoZona “B4” comprende le aree destinate ad insediamenti residenziali per l’edilizia economica e popolare su cui insistono dei Piani per l’Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della Legge 167 e s.m.i. , che al momento dell’adozione del presente P.R.G. sono approvati, attuati e/o in corso di attuazione, e che il P.R.G. recepisce integralmente.
2. Nell’ambito delle aree P.E.E.P. esistenti, i porticati appartenenti agli edifici realizzati prima dell’entrata in vigore del P.R.E., purché liberi e non utilizzati a posteggio auto, potranno essere chiusi per essere destinati ad attività commerciali, pubblici esercizi, uffici e studi professionali, circoli ricreativi, sale di esposizione e per conferenze, per il piccolo artigianato di servizio, per servizi sociali di quartiere, attrezzature amministrative e sedi istituzionali, attrezzature socio-sanitarie, attività culturali in genere.
3. È consentita inoltre la trasformazione dei porticati e dei locali chiusi di cui al punto 2 esistenti alla data di adozione della variante al PRG, in unità residenziali/abitative laddove il proprietario reperisca gli standard necessari ai sensi del DM 1444/68 per la trasformazione, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard di cui ai commi 1 e 2 sono vincolati alla acquisizione da parte del Comune di aree destinate ai parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, e negli spazi e servizi pubblici.
4. L’intervento potrà essere sia di iniziativa pubblica che privata. Nel caso di intervento privato il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di un’apposita convenzione nella quale si stabilisce la cessione gratuita a favore del Comune di Tortoreto di una quota di porticato non inferiore al 40% dell’intero intervento proposto. La quota verrà trasferita al Comune di Tortoreto così come si trova e libera da ogni vincolo o servitù.
5. Tale disposizione da intendersi premio di cubatura, ha lo scopo di rivitalizzare le aree di edilizia economica e popolare, attraverso l’integrazione delle varie attività sociali e per scongiurare qualsiasi rischio di ghettizzazione. Si intende dare un contributo concreto per migliorare le aree P.E.E.P attraverso il recupero degli edifici esistenti dalle tipologie ormai obsolete, per restituirli ad una nuova dignità per una reale integrazione con l’intero tessuto urbano di cui è parte signifi-

cativa. L'obiettivo finale è l'offerta di una migliore qualità della vita per i cittadini interessati. Deve essere rispettata la dotazione minima di standard per le nuove funzioni insediate.

6. Qualora sia dimostrata l'irrazionalità dimensionale e funzionale delle suddette cessioni di quote di porticati, è ammessa la loro monetizzazione per un costo pari al 50% del valore stabilito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili ad uso residenziale di tipo economico, con l'ulteriore applicazione di un indice di vetustà degli immobili pari ad una riduzione del 10% per ogni quinquennio o frazione dello stesso passato dalla fine dei lavori dell'opera, fino ad un massimo del 50%.

## **CAPO IV° - AMBITI DI TRASFORMAZIONE "C". Ambiti di espansione residenziale e di riqualificazione urbana,**

### **Art. 50: Zone "C" - Definizioni e obiettivi**

1. Il P.R.G. individua ambiti del territorio destinati alla espansione e riqualificazione dell'ambiente urbano distinti attraverso categorie principali di intervento, tutti volti alla riqualificazione e strutturazione della parte degli ambiti territoriali interessati a vario titolo dal fenomeno insediativo.
2. Le finalità specifiche sono definite dalla natura degli strumenti attuativi previsti.
3. Gli ambiti individuati comprendono nel proprio perimetro varie zone con le caratteristiche di omogeneità di cui alla L 765/67 e DM 1444/68, ivi compresi gli insediamenti di nuovo impianto come previsti all'art. 9 punti "f" ed "i" della LR 18/83 nel testo vigente. Per questi ultimi è previsto l'onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità dell'insediamento a carico del titolare del intervento.
4. Negli ambiti "C" del presente articolo sono contenute norme di dettaglio e prescrizioni speciali attraverso discipline funzionali alla particolarità urbana del territorio comunale di Tortoreto, secondo quanto disposto dalla LR 18/83 nel testo vigente.
5. Le aree comprese all'interno delle Zone C si dividono nelle seguenti SottoZone:
  - o SottoZona C1. Espansione residenziale pubblica
    - C1.a Ambito Litoraneo
    - C1.b Ambito Salino
  - o SottoZona C2. Espansione residenziale privata
    - C2.a \_ Ambito Litoraneo
    - C2.b \_ Ambito Pede-collinare e vallivo
    - C2.c \_ Ambito Collinare
6. Nelle Zone C il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto con prescrizione esecutiva e diretto con piano attuativo unitario.
7. Le modalità attuative e la superficie territoriale (St) costituente la zona di nuovo impianto, sono determinate dal tipo di perimetro.
8. Per queste zone il P.R.G. fornisce indicazioni di massima delle reti viarie, dei percorsi pedonali, di spazi di sosta e parcheggio e delle reti tecnologiche principali necessari alla infrastrutturazione degli insediamenti.

**Art. 51: Norme generali per le Zone “C”**

1. Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.
2. Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici e i parametri edilizi di cui alla LR 23/2018.
3. Aree in cessione per infrastrutture primarie e secondarie nei limiti minimi del 40% e comunque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 21 delle presenti NTA.
4. Gli usi consentiti sono: U1; U4; R5; R7; S1; S2; S3; S9; T3.
5. Nel caso di edifici esistenti (organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) all'interno del perimetro di cui ai punti precedenti, con salvaguardia della Zona M (infrastrutture e servizi per la mobilità) ed in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree dai comparti di nuovo impianto urbano ed utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
  - o determinazione della SF considerando alternativamente: a) la superficie fondiaria riportata nell'atto concessorio; b) il perimetro massimo complessivo dato dall'ingombro dei manufatti esistenti e dalle relative congiungenti, con l'esclusione di superfetazioni, maggiorato di massimo ml. 10 per lato;
  - o applicazione sulla superficie fondiaria, come sopra determinata, di indici e parametri previsti per la sottozona di riferimento, o in alternativa della disciplina degli interventi su edifici esistenti prevista dalle presenti norme;
  - o riperimetrazione dell'ambito sottoposto alle prescrizioni dei precedenti punti 4 e 5, con contestuale riconsiderazione della St complessiva conseguentemente ridotta.

**Art. 52: SottoZona “C1” - Espansione residenziale pubblica**

2. Le aree comprese nella SottoZona C1, destinate all'iniziativa pubblica, sono sottoposte alla preliminare formazione ed approvazione di Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della legge n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Tali aree ricadono sostanzialmente nelle zone P.E.E.P. previgenti, non ancora attuate o incomplete, che si confermano.
4. Per l'intervento nella SottoZona si fa riferimento alle norme vigenti in materia di edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.
5. In tali zone è ammesso anche l'intervento di iniziativa privata, con assegnazione sia di singoli lotti o comparti edificatori, sia dell'intera area individuata a P.E.E.P., ciò dietro preventivo convenzionamento, contenente gli obblighi, tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché il rispetto di tutte le norme e limitazioni in materia di edilizia economica e popolare, oltre al concordamento dei prezzi di vendita con l'amministrazione pubblica.
6. I Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare devono essere estesi ad ognuno degli ambiti territoriali aventi medesima campitura e perimetrazione nelle planimetrie di P.R.G.
7. In base alla loro localizzazione ed alle specifiche relazioni ambientali le zone “C1” si articolano a loro volta nelle SottoZone:
  - “C1.a \_ P.E.E.P. Ambito Litoraneo
  - “C1.b \_ P.E.E.P. Ambito Salino

8. Nelle Sottozone *C1.a \_ P.E.E.P. Ambito Litoraneo* i Piani di Zona devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Utilizzazione Territoriale	<b>Ut</b>	<b>0,40</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>13,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di h con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>

9. Nelle Sottozone *C1.b \_ P.E.E.P. Ambito Salino* i Piani di Zona devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Utilizzazione Territoriale	<b>Ut</b>	<b>0,40</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>10,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>3</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di h con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>

10. Nella progettazione e realizzazione degli insediamenti devono essere comunque rispettate le dotazioni minime di aree da destinare a standards urbanistici (come definiti dal DM 1444/68), comunque non inferiore al 40% della superficie territoriale di intervento.

### **Art. 53: SottoZona “C2” – Espansione residenziale privata**

1. Sono aree inedificate, interne o limitrofe alle strutture urbane esistenti alle quali sono collegate morfologicamente e funzionalmente. Esse completano il disegno urbano ed i margini dell'edificato verso il territorio agricolo.
2. Il P.R.G destina tali aree alla formazione di nuovi nuclei autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi nelle quali, al fine di rendere organica e razionale l'attuazione del piano, gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati alla formazione di Piani Particolareggiati o progetti unitari di intervento in caso di interventi diretti regolati da convenzione.
3. In base alla loro localizzazione ed alle specifiche relazioni ambientali le zone “C2” si articolano a loro volta nelle sottozone:
  - C2.a \_ Espansione residenziale privata: Ambito Litoraneo
  - C2.b \_ Espansione residenziale privata: Ambito Pede-collinare e vallivo
  - C2.c \_ Espansione residenziale privata: Ambito Collinare
4. Per tali aree il Piano specifica gli indici, i parametri ed il rapporto tra superfici fondiarie e aree di cessione da rispettare nella realizzazione degli interventi.
5. Nelle aree campite come SottoZona “C2.a \_ Espansione residenziale privata: Ambito Litoraneo” gli interventi dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale	<b>Ut</b>	<b>0,50 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>13,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Aree in cessione per infrastrutture primarie e secondarie		<b>&gt; 40% di St e comunque nel rispetto del DM 1444/68</b>

6. Nelle aree campite come SottoZona “C2.b \_ *Espansione residenziale privata: Ambito Pedecollinare*” gli interventi dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale	<b>Ut</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>7,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 5,00</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Aree in cessione per infrastrutture primarie e secondarie		<b>&gt; 30% di St e comunque nel rispetto del DM 1444/68</b>

7. Nelle aree campite come SottoZona “C2.c \_ *Espansione residenziale privata: Ambito Collinare*” gli interventi dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale	<b>Ut</b>	<b>0,3 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>7,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 5,00</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Aree in cessione per infrastrutture primarie e secondarie		<b>&gt; 20% di St e comunque nel rispetto del DM 1444/68</b>

8. In caso di lotti residui a seguito di precedente sub compartazione, in alternativa alla formazione di sub-comparti, su una superficie accorpata non inferiore a mq. 1.500 è possibile procedere alla realizzazione diretta degli interventi mediante un progetto unitario di intervento che garantisca la continuità delle reti, regolato dai parametri della SottoZona di riferimento.
9. I proprietari dei lotti liberi alla data di adozione del P.R.G., contestualmente alla richiesta del PdC, devono dimostrarne l'accessibilità e garantirne l'allaccio alle reti dei sottoservizi, nonché cedere gratuitamente al Comune le prescritte aree per urbanizzazioni, secondo le indicazioni di piano, ove previste, altrimenti secondo quelle del Consiglio Comunale. In tal caso le superfici di cessione concorrono a costituire la superficie territoriale. L'area deve essere reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensioni lineari minime di ml 3x5, attrezzata e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento. Le unità minime d'intervento sono definite dalle particelle catastali costituenti singoli lotti della superficie minima di mq. 600.
10. Nel caso di aree con perimetrazione identificante Insediamenti a disegno unitario, fermi restando gli indici ed i parametri previsti al precedente punto 4, l'edificazione è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito progetto unitario di attuazione di iniziativa privata - redatto e approvato con le modalità previste al precedente art. 30. Nella pro-

gettazione e realizzazione degli insediamenti devono essere comunque rispettate le dotazioni minime di aree da destinare a standards urbanistici (come definiti dal DM 1444/68) e strade. In particolare, il piano attuativo dovrà garantire: l'accessibilità dei singoli lotti alle principali reti infrastrutturali; la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica da individuarsi prioritariamente sulla base delle indicazioni di piano - ove previste - o di quelle fornite dal responsabile del procedimento; la realizzazione diretta, qualora possibile, delle previste opere di urbanizzazione, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria di cui alla L.R. 89/98.

11. Nelle aree di cui al punto precedente, nel rispetto di quanto in esso prescritto, l'attuazione delle previsioni di Piano potrà avvenire anche mediante interventi a progettazione e realizzazione unitarie costituenti sub-ambiti funzionali di attuazione della estensione minima del 50% della St perimetrata, ferme restando le prescrizioni relative alle specifiche zonizzazioni previste.
12. Nel caso di edifici esistenti (organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) all'interno del perimetro di cui ai punti precedenti, con salvaguardia della Zona M (infrastrutture e servizi per la mobilità) ed in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree dai comparti di nuovo impianto urbano ed utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
  - o determinazione della SF considerando alternativamente: a) la superficie fondiaria riportata nell'atto concessorio; b) il perimetro massimo complessivo dato dall'ingombro dei manufatti esistenti e dalle relative congiungenti, con l'esclusione di superfetazioni, maggiorato di massimo ml. 10 per lato;
  - o applicazione sulla superficie fondiaria, come sopra determinata, di indici e parametri previsti per la sottozona di riferimento, o in alternativa della disciplina degli interventi su edifici esistenti prevista dalle presenti norme.
  - o ripermimetrazione dell'ambito sottoposto alle prescrizioni dei precedenti punti 10 e 11, con contestuale riconsiderazione della St complessiva conseguentemente ridotta.

## **CAPO V° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D". Ambiti destinati ad attività economiche**

### **Art. 54: Zone "D"- Definizioni e obiettivi**

1. Sono individuate come Zone omogenee D con apposita simbologia e/o perimetrata nelle tavole del P.R.G. le parti del territorio comunale, insediate o di nuovo impianto, da destinare ad attività economiche.
2. Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, di deposito, magazzinaggio e vendita di beni, e alle attività direzionali e di servizio all'impresa e alla persona.
3. Le zone produttive esistenti risultano dislocate in diverso modo sul territorio, tanto da risultare a volte integrate con il tessuto urbano residenziale e a volte collocate in zone specifiche secondo la loro particolarità. Esse comprendono le aree destinate alle attività turistiche ricettive, commerciali, direzionali, artigianali, industriali, attività agricole e per la pesca.
4. Per quanto detto il P.R.G. individua le seguenti sottozone destinate alle attività economiche:
  - SottoZona D 1 - Insediamenti produttivi a carattere industriale/ artigianale
    - o Zona D1.a – Industriale/ artigianale di completamento
    - o Zona D1.b – Industriale/ artigianale di nuova formazione
  - SottoZona D 2 - Insediamenti produttivi a carattere artigianale/ commerciale/ direzionale
    - o Zona D2.a – Artigianale/ commerciale/ direzionale di completamento

- Zona D2.b – Artigianale/ commerciale/ direzionale di nuova formazione
- SottoZona D 3 - Insediamenti produttivi a carattere turistico-ricettivo/ alberghiero
  - Zona D3.a – Turistico-ricettivo/ alberghiero di completamento
  - Zona D3.b – Turistico-ricettivo/ alberghiero di nuova formazione
- SottoZona “D4” – Strutture ricettive all’aria aperta
  - Zona D4.a – Campeggi e villaggi turistici esistenti
  - Zona D4.b – Campeggi e villaggi turistici di nuova formazione
- SottoZona D5 - Attrezzature Generali a Servizio degli Insediamenti Produttivi
- SottoZona D6 – Zona per servizi alla balneazione
- SottoZona D7 - Zona al servizio della pesca

#### **Art. 55: Norme generali per le Zone “D”**

1. In tutte le sottozone di cui all’articolo precedente non sono ammessi gli impianti e le attività produttive a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della normativa vigente tranne nei casi eventualmente previsti dalle specifiche norme di SottoZona ed a condizione che:
  - la distanza degli edifici limitrofi non sia inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti per i diversi tipi di impianti;
  - siano realizzati tutti i provvedimenti di legge per la sicurezza degli impianti e la eliminazione dei fattori inquinanti;
  - la zona non sia compresa nel vincolo di tutela idrogeologica e nelle zone ad alto rischio per la vulnerabilità dei punti di prelievo e delle falde acquifere utilizzate per uso potabile;
  - siano assicurati interventi tecnologici per il contenimento del rischio rapportati all’intorno edificato o edificabile delle specifiche zone d’insediamento.

E’ altresì vietato l’insediamento delle attività insalubri o inquinanti elencate nel D.M. 05.09.1994 e ove tali attività di accertata nocività fossero già insediate, il Sindaco ne imporrà la dismissione entro 3 anni dalla conclusione degli accertamenti stessi.
2. Nelle zone D sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia
  - ampliamento e nuova edificazione
3. Gli interventi nelle zone insediate che comportano il raddoppio della Se esistente oppure nuova costruzione, i proprietari devono cedere alla A.C. un’area a parcheggi o verde attrezzato non inferiore al 10% della St. Tale area andrà reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a m. 3, in forma non frammentata di facile accesso e utilizzo e ceduta gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell’intervento.
4. Gli usi consentiti nelle singole sottozone sono specificati nei rispettivi articoli.
5. Le attività commerciali, ove consentite, devono rispettare gli indirizzi programmatici di pianificazione commerciale adottati con delibera C.C. n. 71 del 29/10/1999 in sede di recepimento della L.R. n. 23/2018.
6. Nelle SottoZone D1 e D2 la limitazione alla destinazione residenziale nei complessi produttivi non si applica nel caso di fabbricati esistenti antecedentemente all’approvazione del pre-vigente P.R.E. e in cui le attività artigianali siano contenute nei limiti del 50% dell’intera Se del fabbricato esistente.

**Art. 56: SottoZona “D1”- Insediamenti produttivi a carattere industriale/artigianale**

1. Il P.R.G. individua quali Zone D1 le aree già destinate ad impianti e attrezzature per l’esercizio di attività produttive di carattere artigianale e industriale presenti sul territorio comunale. In considerazione delle diverse caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti le sottozone D1 sono suddivise e conseguentemente normate in:
  - *Zona D1.a – Industriale/artigianale di completamento*
  - *Zona D1.b – Industriale/artigianale di nuova formazione*

**Art. 57: SottoZona “D1.a” - Industriale/artigianale di completamento**

1. Le Zone D1.a individuano aree già destinate ad impianti e attrezzature per l’esercizio di attività produttive di carattere industriale-artigianale, parzialmente attuate ed in via di completamento.
2. Nelle aree residue presenti nella sottozona, oltre ai manufatti connessi all’esercizio dell’attività produttiva, sono consentiti tutti gli interventi per l’installazione di apparecchiature e macchinari connessi alla funzionalità dello stabilimento, magazzini, silos, torri, uffici, esposizioni e simili, nonché l’alloggio per il custode o titolare dell’azienda nella misura massima di mq150 di superficie edificata complessiva.
3. E’ consentita la realizzazione di manufatti tecnologici (cabine elettriche, tecniche, ecc.) ad una distanza minima di ml. 1,5 dal confine di proprietà, a condizione che abbiano accesso diretto e autonomo da strada.
4. Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto il cui progetto dovrà contenere e garantire le previsioni d’accesso e di manovra funzionali al lotto.
5. L’attività edificatoria nella sottozona “D1.a” deve rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 700</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,65 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,4 mq/mq 0,45 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>- 10,50 ml</b> - nel caso di particolari e documentate esigenze tecniche riferite ai soli laboratori destinati ad attività produttive il limite è elevato a ml. 13,50
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>3</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Indice di Piantumazione		<b>N° 1 albero ad alto fusto per ogni 100 mq di nuova superficie coperta</b>

- o Per le attività produttive esistenti è fatta salva la volumetria e la superficie complessiva esistente alla data di adozione del P.R.G.
  - o Nei limiti definiti al precedente comma, sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. In quest’ultimo caso, pur conservando volumetria e superficie complessive, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade fissate per la zona.
  - o Nel caso di interventi su lotti liberi è dovuta una cessione di aree per infrastrutture primarie e secondarie pari al 20% dell’area interessata e comunque nel rispetto del DM 1444/68;
  - o Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni per le parti di nuova realizzazione è dovuta una cessione di aree per infrastrutture primarie nel rispetto del DM 1444/68.
6. Nel caso di complessi produttivi attivi siti all’interno degli ambiti con prevalente destinazione residenziale o in aree incongrue allo svolgimento dell’attività, prima dell’eventuale demolizione e ri-

costruzione dovranno essere espletati tutti i tentativi per il trasferimento dell'attività in zone più compatibili con gli insediamenti produttivi. In caso di risultato favorevole, previo apposito atto convenzionale tra i proprietari ed il Comune, ratificato dal Consiglio Comunale, l'attuale previsione urbanistica a Zona per insediamenti produttivi sarà automaticamente e senza nessun ulteriore provvedimento trasformata a Zona B1 e la prevista edificazione avverrà con intervento edilizio diretto, con l'obbligo di prevedere spazi da destinare ad uso pubblico, per parcheggi e verde pubblico, nel rispetto del DM 1444/68 e comunque per un minimo del 30% dell'area della zona trasformata. I suddetti spazi dovranno essere attrezzati a cura e spese del titolare dell'intervento e ceduti gratuitamente al comune.

7. Nel caso di edifici o complessi produttivi dismessi, siti all'interno di ambiti con prevalente destinazione residenziale, i proprietari possono proporre programmi di riqualificazione finalizzati alla riconversione e riqualificazione dell'area dismessa mediante la definizione di un programma d'intervento a progettazione e attuazione unitarie e con le procedure stabilite dalla L.R. 18/83 nel testo vigente e nel rispetto del Regolamento approvato dal Consiglio Comunale di Tortoreto con Delibera n° 69 del 13.11.2008 e successivamente aggiornato con D.C.C. n. 39 del 18.10.2012. In tal caso le trasformazioni potranno avvenire nei limiti delle volumetrie esistenti e nel rispetto delle prescrizioni e degli usi previsti per la Zona B1 a condizione che il progetto unitario d'intervento preveda spazi da destinare ad uso pubblico, per parcheggi e verde pubblico, nel rispetto del DM 1444/68 e comunque per un minimo del 30% dell'area della zona trasformata. I suddetti spazi dovranno essere attrezzati a cura e spese del titolare dell'intervento e ceduti gratuitamente al comune. In caso di accordo tra i proprietari ed il Comune il programma negoziato dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale.
8. Gli usi consentiti sono: U2; U3; U4 e U5; S4 e S5 limitatamente a palestre, palazzetti dello sport e piscine coperte; T1 con esclusione delle discariche controllate e inceneritori; T3.  
Nell'ambito della Superficie edificabile consentita (Se), per ogni unità produttiva è possibile la realizzazione di un alloggio, per il titolare o per il custode, di superficie Se non superiore a mq. 150, nonché la realizzazione di locali di vendita (spacci aziendali) per una superficie max di mq. 250, sempreché compatibili con gli indirizzi della programmazione commerciale comunale. E' altresì consentita la realizzazione di unità immobiliari da destinarsi ad attività commerciali per una superficie inferiore al 30% della superficie edificabile.
9. Nelle Sottozone "D1.a" è consentito l'insediamento e lo svolgimento di attività di raccolta dei veicoli fuori uso e di rottamazione, e dei relativi componenti, nonché quelle connesse con il loro riciclo nel rispetto, oltre che delle norme generali vigenti per tali attività, delle seguenti prescrizioni:
  - a. le aree utilizzate e/o da utilizzarsi come depositi con attività di cui al D.L. 22/97 (decreto Ronchi) art.7, comma I), sono da individuarsi attraverso apposita perimetrazione e da destinarsi specificamente all'attività di deposito all'aperto di materiali e prodotti -funzione legata alla commercializzazione -, o funzionali ad attività di rottamazione mediante l'identificazione con apposito retino, su proposta del proprietario e a cura dell'ufficio tecnico;
  - b. tali aree possono essere funzionalmente connesse con un'altra attività produttiva principale, ma non sono edificabili - ai sensi del Decreto 22/97 e della Legge n.426/98- come attività di trattamento e recupero di rifiuti solidi non inquinanti se non nella misura necessaria alla realizzazione di un ufficio e dei relativi servizi, per non più di 100 mq da realizzare nel rispetto dei seguenti parametri:
    - altezza massima edifici ml. 7,50;
    - numero dei piani 2;
    - distanza dai confini ml. 5,00;
    - distanza dalle strade calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/68.
  - c. Nel rispetto dei parametri di cui al comma precedente è consentita la realizzazione di strutture annesso coperte aventi caratteristiche di temporaneità e rimovibili, conformemente alla norma UNI,

tamponate solo perimetralmente per non più del 70% del perimetro della superficie orizzontale coperta e con indice di superficie coperta (Sq) inferiore al 20%.

Sono da intendersi strutture temporanee e rimovibili quei manufatti collocati o fissati sul suolo, pubblico o privato, destinate a far fronte a specifiche esigenze contingenti e che non comportino modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano. Le costruzioni temporanee si possono definire tali sia quando per caratteristiche strutturali occupano il suolo solo temporaneamente, sia quando, pur essendo stabili, risultino nel tempo adattabili ad esigenze diverse grazie all'utilizzo di strutture flessibili che "attrezzano" lo spazio e lo rendono variabile alle mutare delle stesse. La rimovibilità delle strutture invece è da intendersi quale caratteristica di reversibilità del processo costruttivo, cioè la sua capacità di tornare al punto di partenza "senza lasciare tracce", esprimendo in tal senso il più alto livello di temporaneità. In tal senso sono reversibili le costruzioni che:

- sono assemblate a secco, senza utilizzo di leganti;
  - possiedono un attacco a terra poco invasivo, cioè con fondazioni poco profonde e non eccessivamente ancorate;
  - sono costruite con materiali e sistemi ecocompatibili o riciclabili;
  - è nota la procedura di montaggio e di smontaggio.
- d. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui al successivo punto e) ed alla presentazione di uno studio di prefattibilità ambientale avente i contenuti di cui alla Legge n° 109/94.
- e. Tali aree sono soggette inoltre alle seguenti ulteriori prescrizioni:
- sistemazione dei lati lungo tutti i confini e le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere sono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dal proprietario e a scelta dall'amministrazione comunale;
  - previsione di una quota almeno pari al 15% dell'intera zona da destinare a verde (all'interno della quale prevedere la barriera vegetale di cui al punto precedente);
  - separazione dalle zone destinate a parcheggio delle aree destinate a deposito e movimentazione delle merci e impermeabilizzazione delle stesse con rete separata e adeguata di raccolta delle acque.

Le possibilità insediative offerte dal presente comma 9 sono da considerarsi strettamente legate allo svolgimento delle esistenti attività di deposito all'aperto di materiali e prodotti - funzione legata alla commercializzazione -, o funzionali ad attività di rottamazione. In tal senso, la cessazione di tali attività comporta il venir meno della necessità derivante dal dover far fronte a esigenze contingenti e conseguentemente la perdita del requisito di temporaneità delle strutture realizzate che dovranno in tal caso essere rimosse.

10. In recepimento del parere della PROVINCIA DI TERAMO Area 3 – Settore 3.10 Pianificazione del territorio, Urbanistica, Piste ciclo-pedonali, pervenuto in sede di conferenza dei servizi in data 16.01.2025 prot.1496, limitatamente alla previsione di ampliamento dell'area posta in Zona D1a - "industriale/artigianale di completamento" a monte della c.da Salino, considerato che le aree interessate ricadono entro il perimetro delle buffer zones della Rete Ecologica Provinciale, al fine di salvaguardare un alto rapporto tra superficie drenante vegetata e superficie impermeabilizzata si prescrive un rapporto di permeabilità dei suoli pari al 25% della superficie di intervento. Nel caso di oggettiva difficoltà al rispetto della suddetta percentuale all'interno del lotto di intervento per ragioni legate alla organizzazione dell'attività produttiva, è possibile perseguire il medesimo obiettivo, riservando a tale scopo aree urbane limitrofe, anche mediante la realizzazione di parcheggi con pavimentazioni drenanti grigliate erbose; in questo caso la percentuale andrà calcolata su tutte le aree interessate, comprese quelle funzionali allo scopo.

**Art. 58: SottoZona” D1.b” – Industriale/artigianale di nuova formazione**

1. Riguarda aree da assoggettare a nuova edificazione a fini produttivi, principalmente localizzate a ridosso della Provinciale Salinello.
2. Per esigenze di equa distribuzione tra oneri e benefici, l'intervento nella sottozona è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso alle aree di naturale connessione della zona, che preveda:
  - o l'individuazione delle aree oggetto di cessione per infrastrutture primarie nei limiti minimi del 20% e comunque nel rispetto del DM 1444/68;
  - o individuazione e obbligo della realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie ed eventualmente previste negli elaborati di P.R.G.
3. L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 1.000</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,65 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>10,50 ml</b></li> <li>o nel caso di particolari e documentate esigenze tecniche riferite ai soli laboratori destinati ad attività produttive il limite è elevato a ml. 13,50</li> </ul>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf</b> con minimo di ml. 5 , aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di Zone B
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>
Indice di Piantumazione		<b>N° 1 albero ad alto fusto per ogni 100 mq di nuova superficie coperta</b>

4. Al fine del rispetto delle distanze dalle strade *Ds* non vengono considerate le cabine elettriche e del gas a servizio dell'azienda che possono essere inglobate nella recinzione e comunque nel rispetto di ulteriori disposizioni di legge.
5. Per i lotti non in collegamento con la viabilità generale di P.R.G., il progetto edilizio dovrà contenere e garantire le previsioni d'accesso e di manovra funzionali al lotto.
6. La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.
7. *Gli usi consentiti sono: U2; U3; U4; U5; S5 limitatamente a palestre palazzetti dello sport e piscine coperte; T1 con esclusione delle discariche controllate ed inceneritori; T3.*

Nell'ambito della Superficie edificabile consentita (*Se*), per ogni unità produttiva è possibile la realizzazione di un alloggio, per il titolare o per il custode, di superficie *Se* non superiore a mq. 150, nonché la realizzazione di locali di vendita (spacci aziendali) per una superficie max di mq. 250, sempreché compatibili con gli indirizzi della programmazione commerciale comunale. E' altresì consentita la realizzazione di unità immobiliari da destinarsi ad attività commerciali per una superficie inferiore al 30% della superficie edificabile.

**Art. 59: SottoZona “D2” - Insedimenti produttivi a carattere artigianale/ commerciale/ direzionale**

1. Il P.R.G. individua quali SottoZone D2 le aree destinate all'insediamento di attività produttive di carattere artigianale/ commerciale/ direzionale, sia esistenti che di nuova formazione.

2. In considerazione delle diverse caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti le sottozone D2 sono suddivise e conseguentemente normate in:

- Zona D2.a – Artigianale/ commerciale/ direzionale di completamento
- Zona D2.b – Artigianale/ commerciale/ direzionale di nuova formazione

Nelle Zone D2 sono ammessi i seguenti usi: U1; U2; U3.a; **U3b; U3c**; U4; U5; S2; S3; S5; S6; T3.

E' comunque vietato l'insediamento di attività insalubri o inquinanti e qualsiasi altra attività che possa essere ritenuta nociva o incompatibile con l'ambito urbano di riferimento.

**Art. 60: SottoZona “D2.a” - Artigianale/commerciale/direzionale di completamento**

1. Il P.R.G. individua e norma con le SottoZone “D2.a” le aree parzialmente edificate, destinate ad attività di carattere artigianale/ commerciale/ direzionale, parzialmente attuate ed in via di completamento.
2. Di norma l'edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 1000</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,70</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>14,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>&gt; ½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>&gt; ml. 10,00</b>
Indice di Piantumazione		<b>N° 1 albero ad alto fusto per ogni 100 mq di nuova superficie coperta</b>

3. Nelle SottoZone D2.a le attività possono essere realizzate in concomitanza con eventuali residenze; in tal caso, queste ultime non potranno eccedere una superficie edificabile pari al 30% di quella totale.
4. L'intervento deve prevedere una superficie a parcheggi superiore al 40% della superficie fondiaria interessata dallo stesso, garantita con qualsivoglia soluzione architettonica ed urbanistica. La restante parte della superficie fondiaria non occupata dall'edificio dovrà rispondere a tutti i requisiti più volte richiamati per le esigenze di arredo urbano e ambientale.

**Art. 61: SottoZona “D2.b” - Artigianale/commerciale/direzionale di nuova formazione**

1. Il P.R.G. individua e norma con le SottoZone “D2.b” le aree destinate ad attività di carattere artigianale/ commerciale/ direzionale da assoggettare a nuova edificazione privata, situate a ridosso di ambiti urbanizzati e compatibili con le destinazioni d'uso previste.
2. Di norma l'edificazione nella zona per esigenze di equa distribuzione tra oneri e benefici è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso alle aree di naturale connessione della zona con individuazione delle aree oggetto di cessione con l'obbligo della realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie ed alla stipula di una convenzione, deliberata dal Consiglio Comunale, tra Comune e proprietari delle aree interessate nella quale sono definiti e disciplinati i seguenti elementi sulla base di proposte unitarie dei privati:
  - a. le caratteristiche tipologiche dell'intervento
  - b. l'assunzione a cura e spese, da parte del titolare del permesso di costruire, della realizzazione in tut-

to o in parte delle opere di urbanizzazione e di quelle necessarie per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi degli artt. 5 e 10 della Legge 10/77.

3. Per nuovi insediamenti commerciali e direzionali l'attività edificatoria nella sottozona D2.b deve rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 1.000</b>
Indice di Utilizzazione territoriale	<b>Ut</b>	<b>0,80 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>14,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>
Indice di Piantumazione		<b>N° 1 albero ad alto fusto per ogni 100 mq di nuova superficie coperta</b>
Aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei limiti minimi del 25% e comunque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 29 delle presenti NTA		

4. Nelle Zone D2.b le attività possono essere realizzate in concomitanza con eventuali residenze; in tal caso, queste ultime non potranno eccedere una superficie edificabile pari al 25% di quella totale.
5. L'intervento deve prevedere una superficie a parcheggi superiore al 40% della superficie fondiaria interessata dallo stesso, garantita con qualsivoglia soluzione architettonica ed urbanistica. La restante parte della superficie fondiaria non occupata dall'edificio dovrà rispondere a tutti i requisiti più volte richiamati per le esigenze di arredo urbano e ambientale.

#### **Art. 62: Sottozona "D3" - Insediamenti produttivi a carattere turistico – ricettivo/ alberghiero**

1. Il P.R.G. individua quali Sottozone D3 le aree destinate all'insediamento di strutture a carattere turistico-ricettivo e alberghiero.
2. In considerazione di quanto disposto dalla Legge 29 marzo 2001, n° 135 "Riforma della legislazione nazionale del turismo" e del collegato DPCM 13 settembre 2002 che detta a livello nazionale i principi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico, nonché delle vigenti leggi regionali di settore, sono strutture ricettive:
- gli immobili destinati ad attività ricettive alberghiere disciplinate dalla LR 23 luglio 1982, n° 45;
  - le strutture ricettive extra-alberghiere disciplinate dalla L.R. 28 aprile 1995, n° 75;
  - le strutture ricettive all'aria aperta disciplinate dalla L.R. 23 ottobre 2003, n° 16;
3. Le sottozone D3 sono suddivise e conseguentemente normate in:
- *SottoZona D3.a – Turistico-ricettivo / alberghiero di completamento*
  - *SottoZona D3.b – Turistico-ricettivo / alberghiero di nuova formazione*
4. In considerazione della diffusa presenza nella tessitura urbana di attività ricettivo-alberghiera, integrate e compatibili con le residenze, data la forte vocazione turistica del territorio comunale, per le strutture ricettive di cui ai precedenti commi 2.a e 2.b esistenti alla data di adozione del P.R.G. si prescrivono le seguenti norme:
- E' ammesso un incremento *una-tantum* delle superfici edificabili esistenti, anche se derivanti da precedenti incentivi, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria e alle altezze e nei limiti di quanto prescritto dal Codice Civile e nel rispetto dei seguenti parametri:
    - o 50% di incremento per fabbricati che abbiano una SE nei limiti di mq.1.200;
    - o 30% di incremento per fabbricati che abbiano una SE nei limiti di mq.1.800;
    - o 20% di incremento per fabbricati che abbiano una SE nei limiti di mq. 2.400;

- b. Per superfici esistenti superiori è consentito un incremento una tantum in deroga nel limite max del 10%, purché finalizzato all'effettivo miglioramento e riqualificazione delle strutture.
- c. Gli interventi in deroga devono comunque rispettare i seguenti parametri:

<b>Litoranea</b>		
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>21,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>6</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>

<b>Pedecollinare</b>		
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>14,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>

<b>Collinare</b>		
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,30</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>7,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>

- d. Gli interventi edilizi dovranno essere comunque contenuti nel seguente limite massimo:
- $U_f = 1,5 \text{ mq/mq}$  applicato al lotto di appartenenza; tale limite potrà essere derogato solo negli incrementi finalizzati alla qualità dell'accoglienza che prevedano, per almeno il 50% della  $S_e$  eccedente tale limite, le seguenti destinazioni: ristorante, sala prima colazione, spazi sportivi (palestra) e centro benessere.
5. Per il carattere segnatamente turistico di Tortoreto, sull'intero territorio comunale sono consentite rotazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente e di progetto, indipendentemente dalle destinazioni attuali, per destinazioni a carattere turistico – ricettivo.
6. Limitatamente agli usi previsti nelle zone omogenee di riferimento, unità immobiliari a carattere turistico - ricettivo possono essere previste all'interno di interventi con destinazioni d'uso miste . In caso di interventi con destinazioni d'uso miste gli incrementi previsti dal presente articolo potranno riguardare solo la superficie edificabile ( $S_e$ ) prevista a destinazione turistico-ricettiva.
7. Oltre che in tutte le Zone D, nelle aree classificate dal vigente P.R.G. come Zona B, Zona C qualora già attuate, e SottoZone A5, F3 ed F4, sono ammessi interventi di tipo diretto per la realizzazione o ristrutturazione di insediamenti turistico-ricettivi anche se risultanti dalla trasformazione o sostituzione di edifici esistenti. A tal fine è consentita l'applicazione dei seguenti criteri di intervento:

- a) incremento delle originarie potenzialità edificatorie fino al 50% in caso di strutture di cui al precedente comma 2.a);
  - b) incremento delle originarie potenzialità edificatorie fino al 30% in caso di strutture di cui al precedente comma 2.b).
  - c) In caso di interventi con destinazioni d'uso miste i suddetti incrementi potranno riguardare solo la quota di superficie edificabile ( SE) prevista a destinazione turistico-ricettiva.
8. Tutti gli interventi che prevedono una superficie edificabile (SE) a destinazione turistico – ricettiva di cui al precedente punto 7, saranno regolati dai seguenti indici e parametri:

<b>Litoranea</b>		
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,50</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>21,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>6</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>

<b>Pedecollinare</b>		
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>14,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>

<b>Collinare</b>		
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>7,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>

9. In caso di interventi che coinvolgano edifici esistenti e lotti liberi ricadenti in Zone diverse, la potenzialità edificatoria è determinata dalla somma delle rispettive superfici edificabili (SE) realizzabili.
10. Abrogato
11. Abrogato
12. Le deroghe previste dal presente articolo si applicano a tutti gli indici urbanistici, fatta salva solo l'applicazione del DM 1444/68 e del codice civile in materia di distanze.
13. L'incremento *una tantum* in deroga ai parametri ed indici edilizi di zona per gli edifici turistico-alberghieri dovrà essere subordinato ad apposito vincolo di destinazione d'uso del fabbricato per 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità alla stessa destinazione d'uso esistente alla data di adozione del P.R.G.
14. Gli incrementi ammessi sui fabbricati sono validi per una sola volta e per edifici che non ne abbiano già usufruito sulla base delle norme del pre-vigente P.R.E.
15. Le previsioni di ampliamenti e sopraelevazioni in deroga agli indici e parametri sugli edifici esistenti, previsti dai diversi commi del presente articolo possono essere cumulabili negli effetti e nelle modalità di applicazione solo all'interno delle previsioni dello stesso comma e non tra commi diversi.
16. La deroga agli indici previsti non è applicabile a quelli che, per la normativa nazionale, sono definiti "inderogabili" (altezze, distanze e densità fondiaria) e che sono preposti al corretto assetto

delle aree urbane.

17. Al fine di migliorare la dotazione di standard offerta dalle strutture ricettive, possono comunque essere realizzati piani interrati destinati esclusivamente a parcheggi pertinenziali anche in deroga alle eventuali prescrizioni della Zona di riferimento.
18. Possono altresì realizzarsi sulle coperture piane di tutte le strutture turistiche:
  - a) attrezzature ricreative quali solarium, vasche e piscine, tutte e comunque nei limiti di un'altezza pari a ml. 1,50 misurata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile ;
  - b) apparecchiature e impianti tecnologici, quali i diversi sistemi di pannelli solari, tutti e comunque nei limiti di un'altezza pari a ml. 2,00 misurata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile;
  - c) scale di accesso, ascensori e relativi fine corsa con un'altezza massima (H) di ml. 3,50.  
Al di sopra dell'ultimo piano abitabile è esclusa la realizzazione di ogni altro manufatto diverso dalle suddette tipologie.
19. Per adeguare le strutture esistenti alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e antincendio è possibile realizzare strutture per evacuazione in deroga alle norme sulle distanze previste dalle prescrizioni su DC e DS, anche per cortili e chiostrine interni ai fabbricati o camini o di uso comune a più fabbricati, senza che ciò pregiudichi i diritti di terzi e comunque facendo salvo l'obbligo del rispetto delle distanze di cui agli articoli 8732 e 9073 del codice civile.
20. Abrogato
21. Abrogato

### Art. 63: SottoZona “D3.a” - Turistico – ricettivo/ alberghiero di completamento

1. La sottozona comprende aree parzialmente attuate con realizzazione di attrezzature turistico-ricettive.
2. Specificatamente le attività ammesse sono: U2; U4; R1; R3; R5; R7; S2; S4; S5; S10.
3. L'attività edificatoria nella sottozona “D3.a” deve rispettare i seguenti parametri:

<b>Litoranea</b>		
Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 700</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>1,00 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>21,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>6</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>
Aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei limiti minimi del 20% e comunque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 29 delle presenti NTA		

<sup>2</sup> Art. 873 Distanze nelle costruzioni: Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

<sup>3</sup> Art. 907 Distanza delle costruzioni dalle vedute: Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino (1027 e seguenti), il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.

<b>Pedecollinare</b>		
Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 1000</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,50 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>14,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>
Aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei limiti minimi del 20% e comunque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 29 delle presenti NTA		

<b>Collinare</b>		
Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 1500</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>7,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>
Aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei limiti minimi del 20% e comunque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 29 delle presenti NTA		

#### **Art. 64: SottoZona “D3.b” - Turistico – ricettivo/ alberghiero di nuova formazione**

1. La sottozona “D”3.b comprende aree site sia nella fascia litoranea che nella parte collinare del territorio ed a ridosso delle principali vie di comunicazione.
2. L'intervento nella sottozona, per esigenze di equa distribuzione tra oneri e benefici e per esigenze di interventi unitari è articolato per specifici comparti unitari condizionati ai relativi convenzionamenti di legge.
3. I proprietari interessati dovranno a loro spese redigere l'apposito progetto esecutivo di tutte le infrastrutture necessarie a rendere edificabile la sottozona.
4. L'edificazione della sottozona è regolata dai seguenti parametri:

<b>Litoranea</b>		
Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 1000</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,80 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,35 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>21,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>6</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>
Aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei limiti minimi del 20% e co-		

munque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 29 delle presenti NTA

<b>Pedecollinare</b>		
Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 1500</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,50 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>14,00 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>
Aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei limiti minimi del 20% e comunque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 29 presenti NTA		

<b>Collinare</b>		
Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	<b>Mq. 2000</b>
Indice di fabbricabilità fondiario	<b>Uf</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,25 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>7,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>
Distacco tra edifici	<b>De</b>	<b>ml. 10,00</b>
Aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei limiti minimi del 20% e comunque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 29 delle presenti NTA		

5. Nelle Zone D3.b l'insediamento di attività turistiche può avvenire in concomitanza con eventuali residenze; in tal caso, queste ultime non potranno eccedere una superficie edificabile pari al 30% di quella totale.
6. Specificatamente le attività ammesse sono: U2; U4; R1; R3; R5; R7; S2; S4; S5

#### **Art. 65: Sottozona "D4" – Strutture ricettive all'aria aperta**

1. Il P.R.G. individua quali Sottozone D4 le aree ove è consentito l'installazione di campeggi e villaggi turistici, e delle attrezzature relative, come definiti e regolamentati dalla L.R. 23 ottobre 2003, n° 16.
2. In considerazione delle diverse caratteristiche degli insediamenti turistici esistenti le sottozone D4 sono suddivise e conseguentemente normate in:
  - *Zona D4.a – Campeggi e villaggi turistici esistenti*
  - *Zona D4.b – Campeggi e villaggi turistici di nuova formazione*
  - *Zona D4.c – Ambiti per il turismo rurale*
3. La realizzazione delle strutture all'interno dei villaggi turistici e campeggi è disciplinata dalla L.R. 23.10.2003 n° 16 (disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta) che viene interamente recepita nelle presenti norme.
4. Ogni attività ricettiva deve essere dotata di scarichi acque nere o di idonei impianti di depurazione degli effluenti liquidi in modo da assicurare il rispetto delle disposizioni contenute nella legge 10 maggio 1976, nr. 319.

**Art. 66: Sottozona “D4.a” - Campeggi e villaggi turistici esistenti**

1. Il PRG individua gli ambiti già utilizzati a campeggi e villaggi turistici.
2. L'indice massimo di utilizzazione fondiario è pari ad 1/4 dell'area.
3. In ogni caso i permessi di costruzione sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione e degli allacci ai pubblici servizi, o in subordine all'impegno da parte del richiedente a realizzare le urbanizzazioni necessarie contemporaneamente alla costruzione del campeggio, pena il mancato rilascio del certificato di agibilità.
  - a. unità abitative sparse di cui all'art. 12 comma 13, L.R. 16/03:
    - H max = mt. 7.00
    - P = 2
  - b. unità abitative aggregate per formare residence di cui all'art. 12 comma 13 L.R. 16/03:
    - H max = mt. 10.00
    - P = 3
4. Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici i servizi igienici generali, gli uffici, i magazzini e gli alloggi per il personale per un'incidenza massima del 30% della Superficie edificabile.
5. Gli usi consentiti sono: R3 limitatamente a bar, ristoranti, bungalows; R4.

**Art. 67: Sottozona “D4.b” - Campeggi e villaggi turistici di nuova formazione**

1. Il PRG individua gli ambiti destinati alla realizzazione di nuove strutture ricettive all'aria aperta, come definite dell'art. 4 della L.R. 23 ottobre 2003, n°16, ove è consentita l'installazione di campeggi, villaggi turistici e delle relative attrezzature.
2. Gli insediamenti dovranno comunque rispettare i seguenti indici riferiti alle superfici destinate all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta:

Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	<b>0.10 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>ml. 4,50</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>1</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 10,00</b>
Distacco tra edifici	<b>Df</b>	<b>ml. 10,00</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>art.15 comma 3 punto 3</b>

3. Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici i servizi igienici generali, gli uffici, i magazzini e gli alloggi per il personale, per un'incidenza massima del 30% della Superficie edificabile (Le strutture di cui al presente comma devono essere ad un solo piano – salvo quando ricavate all'interno di edifici esistenti).
4. I campeggi di cui al presente articolo, devono essere realizzati ed attrezzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella LR 16/04.
5. Gli usi consentiti sono: R3 limitatamente a bar, ristoranti, bungalows, insediamenti agrituristici; R4.
6. In ambito rurale possono essere realizzate strutture ricettive all'aria aperta ai sensi del successivo Art. 110: ATR - Ambiti per il turismo rurale.

#### **Art. 68: Sottozona “D5” - Attrezzature Generali a Servizio degli Insedimenti Produttivi**

1. Tali attrezzature saranno localizzate nell’ambito delle urbanizzazioni secondarie dei comparti di intervento nella fase attuativa delle varie sottozone interessate, in accordo con la programmazione dall’Amministrazione Comunale, ed avranno gli stessi parametri edilizi delle sottozone stesse.
2. Gli usi consentiti sono: *U4, U5, S1, S2, S4, S5, T1, T2, T3, T4*

#### **Art. 69- Sottozona “D6” – Zona per servizi alla balneazione**

1. La zona interessa l’arenile demaniale ricompreso tra il mare e la viabilità litoranea.
2. In tale ambito ogni tipo di intervento è assoggettato alla normativa ad alle prescrizioni del Piano Demaniale Marittimo Comunale vigente.

#### **Art. 70- Sottozona “D7” - Zona al servizio della Pesca**

1. Tale area comprende una porzione di area a diretto contatto con la spiaggia, situata in prossimità della foce del fiume Salinello a ridosso dell’ampia zona per attrezzature sportive.
2. L’area è altresì compresa nell’ambito per progetti strategici APS 11 per il quale il PRG rinvia ad apposito piano attuativo di cui al successivo art.105.
3. Nelle more della definizione del suddetto piano attuativo, in tale area è possibile, previo alaggio, allestire spazi di deposito per modeste imbarcazioni, predisporre piccole forme di cantiere a carattere provvisorio, per la periodica manutenzione, nonché servizi ed attrezzature per il sostegno e la promozione delle attività locali legate alla pesca.
4. L’intervento, che potrà essere pubblico o privato, è subordinato alla progettazione planivolumetrica preliminare (progetto guida di massima) di iniziativa comunale.
5. Parametri urbanistici:
  - $U_f = 0.20$  mq/mq
  - $Sc = 20\%$
  - $H_{max} =$  mt. 4.50 (eccetto i volumi tecnici e coperture speciali)
  - Aree di cessione per infrastrutture primarie e secondarie nei limiti minimi del 10% e comunque nel rispetto del DM 1444/68
  - Distacchi in conformità delle norme di carattere generale stabiliti dalla presente normativa.

### **CAPO VI° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E” - Zone agricole del territorio rurale**

#### **Art. 71: Zone “E”- Definizioni e obiettivi**

1. Obiettivo specifico del P.R.G. è la difesa attiva del patrimonio agricolo, inteso come sistema conglobante le risorse naturali, il patrimonio ambientale, il patrimonio edilizio esistente, il patrimonio di forza lavoro e produttivo. Conseguentemente il Piano tutela e valorizza il territorio agricolo sia in quanto fattore di produzione, sia nella sua accezione di risorsa ambientale, sistema idrogeologico e naturale e patrimonio culturale, da non dissipare.
2. A tal fine il P.R.G. identifica le zone omogenee “E” che comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
3. Nella tavola *C3 - destinazione d’uso dei suoli*, il territorio agricolo è suddiviso in sottozone sulla

base delle caratteristiche geomorfologiche idrogeologiche e paesaggistiche, delle attività agricole in essere, nonché delle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato. In particolare, sono delimitate le seguenti zone agricole:

- SottoZona E1 - Territorio rurale di particolare pregio ambientale
  - E1.a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico
  - E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico
- SottZona E2 - Produzione agricola
- SottZona E3 - Aree agricole di contatto con il territorio urbanizzato
- SottZona E4 - Aree agricole per il riordino degli insediamenti
- SottZona E5 - Aree agricole di supporto e concentrazione

#### **Art. 72: Norme generali per le Zone “E”**

1. Per le Zone “E” si applicano in generale le norme della LR 18/83 nel testo vigente di cui agli artt. 70, 71, 72, 73, 74, con le ulteriori specificazioni dettate dalle presenti norme che precisano per ogni SottoZona le trasformazioni ammesse.
2. In tutte le Zone “E”, salvo ove diversamente previsto, valgono le seguenti norme sulle distanze:
  - o Distanza minima dai confini = ml. 5
  - o Distanza minima dalla viabilità = ml. 20 con eccezione delle strade comunali vicinali e interpoderali per le quali la distanza è ridotta a ml. 5
  - o Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e ad allevamenti di cui all'art. 72 della LR 18/83 nel testo vigente:
    - Distanza minima dai confini = ml. 10
    - Distanza minima dalla viabilità = ml. 20
    - Distanza tra fabbricati > di ml. 10
    - Distacchi da cigli stradali come da DM 1 aprile 1968 n° 1044.
3. Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona “E”, sia di nuova realizzazione sia relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:
  - o del lotto di pertinenza;
  - o della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
  - o della superficie aziendale.
4. Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati relativi alle opere che si intendono realizzare al fine di rimuovere o consolidare gli accessori in precario e riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.
5. Per lotto di pertinenza dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.
6. Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, l'Area di Intervento in zona “E” è rappresentata dalla azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una

gestione unitaria. L'A.I. può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:

- o le singole parti, anche se divise da strade, risultino prospicienti;
  - o le singole parti facciano parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del medesimo Comune o di Comuni contermini.
8. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di approvazione del PTP, quale risulta da appropriata documentazione catastale, integrato dai manufatti costruiti in data successiva. Lo stato di fatto documenta:
- o l'appoderamento originale
  - o gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione d'uso.
9. Nell'applicazione delle presenti norme - ai sensi dell'art. 1 punto 1 della LR n°12/1999 - non sono da considerarsi manufatti connessi alla conduzione del fondo i locali destinati a fondaco, cantina, garage, ripostiglio, sgombero, ecc.
10. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.
11. Le coltivazioni di cave previste dalla vigente normativa regionale sono consentite esclusivamente nelle zone "E2" in ambito vallivo.
12. In considerazione del fatto che ai sensi dell'articolo 12, comma 1, del D.Lgs. 387/2003 l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile è dichiarata di pubblico interesse e pubblica utilità e le opere relative sono dichiarate indifferibili e urgenti, in aree classificate agricole dagli strumenti urbanistici possono essere realizzati, senza la necessità di effettuare la variazione di destinazione d'uso, dei siti di ubicazione dei medesimi impianti per la produzione di energia che utilizzano fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili. Tuttavia, ai sensi del comma 7 dell'art.12 del D.Lgs. 387/2003, nell'ubicazione si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla Legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14. In tal senso, nel territorio Comunale di Tortoreto la localizzazione di detti impianti nelle zone agricole è regolamentata dal successivo comma 15 del presente articolo.
13. Tutti gli interventi ammessi nelle zone agricole sono subordinati alla condizione che il proponente abbia una superficie pari Ha 1, qualora imprenditore agricolo professionale, e Ha 3 negli altri casi, ad eccezione dei casi in cui altrimenti espressamente previsto dalle presenti norme.
14. Sono comunque da rispettarsi le norme della L.R. 3/2014 in materia di tutela e valorizzazione delle foreste, dei pascoli e del patrimonio arboreo della Regione Abruzzo e le norme di tutela e valorizzazione del territorio agricolo previste dalla L.R. n.2 del 10/03/2008. L'utilizzo dei suoli, qualora ne ricorrano le condizioni (estirpazione vigneti, oliveti, piante protette e monumentali), è subordinato alle autorizzazioni rilasciate dagli Enti preposti, nonché al rispetto dei vincoli dettati dalle normative in vigore ed in particolare da impegni coperti da finanziamenti pubblici.
15. Il Comune di Tortoreto, nel perseguire la transizione energetica del sistema socio-economico e della riduzione della dipendenza energetica, in conformità al decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità" e al decreto ministeriale 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", al fine di preservare il suolo agricolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, individua aree con indicatori di presuntiva non idoneità nonché, in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e

del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili", aree con indicatori di idoneità alla realizzazione di impianti fotovoltaici. All'individuazione si procede al fine di contemperare gli interessi coinvolti dalla realizzazione degli impianti in funzione del conseguimento degli obiettivi di produzione di energia da fonti rinnovabili, come definiti nel Piano nazionale integrato per l'energia ed il clima (PNIEC) e nella normativa pianificatoria vincolante dell'Unione europea e statale in materia di energia, con i valori di tutela dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-artistico, delle tradizioni agroalimentari locali e della biodiversità, in coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo zero e della lotta ai cambiamenti climatici e con gli obiettivi della pianificazione territoriale.

a) Sono prioritariamente da ritenersi non idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici le seguenti aree:

- aree particolarmente vulnerabili alle trasformazioni territoriali e del paesaggio, individuate o individuabili in base:
- alle materie di tutela ambientale e del patrimonio storico-architettonico e del paesaggio;
- agli art. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- aree agricole interessate da produzioni agroalimentari di qualità (produzioni biologiche, DOP, IGP, STG, DOC, DOCG, DE.CO., produzioni tradizionali), limitatamente alle superfici agricole effettivamente destinate alla coltura che la denominazione e l'indicazione intendono salvaguardare, nonché i terreni interessati da coltivazioni biologiche.
- aree agricole di pregio e di rilevante interesse economico, come già identificate dall'articolo 24 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e/o come già individuate dal Piano Regolatore Generale Comunale

Nelle suddette aree è ammessa esclusivamente l'installazione di impianti integrati ai tetti di copertura, con colorazioni omogenee al manto di copertura stesso e per potenze strettamente necessarie al fabbisogno energetico del fabbricato esistente, o regolarmente autorizzato.

b) Le aree con indicatori di idoneità all'installazione di impianti fotovoltaici sono le seguenti:

- le aree a destinazione industriale, artigianale, per servizi e logistica, ivi incluse quelle dismesse;
- le superfici di tutte le strutture edificate, ivi compresi capannoni industriali e parcheggi secondo soluzioni progettuali volte ad assicurarne la funzionalità;
- le aree interessate da discariche o lotti di discarica chiusi e ripristinati, da miniere, cave o lotti di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento, per i quali la autorità competente abbia attestato l'avvenuto completamento dell'attività di recupero e ripristino ambientale, o cessate e non recuperate, sulle quali è sempre consentita l'installazione di impianti fotovoltaici a condizione che le suddette aree non abbiano acquisito una ulteriore e preminente valenza ambientale o paesaggistica, riconosciuta dalla pianificazione territoriale e urbanistica, e qualora la realizzazione dell'impianto risulti compatibile con la destinazione finale della medesima zona;
- le aree già interessate da processi di urbanizzazione o dalla realizzazione di opere

pubbliche o di attrezzature o impianti di interesse pubblico, nonché le relative aree di pertinenza e di rispetto;

- i siti ove sono già installati impianti della stessa tipologia e in cui vengono realizzati interventi di modifica che non aumentano l'area perimetrale dell'impianto, o comunque qualificabili come non sostanziali ai sensi della normativa vigente.
- i terreni agricoli abbandonati o incolti, che non siano stati destinati a uso
  - produttivo da almeno dieci annate agrarie.

Nelle suddette aree sono ammessi impianti cromaticamente armonizzati al contesto territoriale (a mero titolo esemplificativo, nelle aree agricole è consentita l'installazione di pannelli di colore verde, marrone o trasparente).

Ulteriori aree agricole idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici possono essere individuate dal Comune attraverso una deliberazione del Consiglio Comunale.

Nelle more della definizione del suddetto procedimento relativo all'individuazione di ulteriori aree agricole idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici, nonché nelle more dell'emanazione del decreto di cui all'articolo 6, comma 2, del d.l. n. 50/2022, convertito in legge n. 91/2022, in tutte le aree agricole non già individuate come idonee al precedente punto b), è ammessa esclusivamente:

- l'installazione di impianti integrati ai tetti di copertura, con colorazioni omogenee al manto di copertura stesso e per potenze strettamente necessarie al fabbisogno energetico del fabbricato esistente, o regolarmente autorizzato;
- la realizzazione di impianti fotovoltaici da parte di imprenditori agricoli professionali (IAP) o coltivatori diretti o amministrazioni pubbliche, ai fini dell'autoconsumo o realizzati in regime di comunità energetiche composte da soggetti pubblici o privati o da entrambi, ferma restando la non idoneità delle aree di cui al presente comma.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili si intendono: le fonti energetiche rinnovabili non fossili (eolica, solare, geotermica, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas). In particolare, per biomasse si intende: la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani. Gli impianti fotovoltaici di potenza non superiore a 20 kW sono considerati impianti non industriali e conseguentemente non sono soggetti alla verifica ambientale di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 come modificato e integrato dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 settembre 1999, sempre che non siano da ubicarsi in aree protette.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alla costruzione e all'esercizio di centrali ibride, inclusi gli impianti operanti in co-combustione, di potenza termica inferiore a 300 MW, qualora il produttore fornisca documentazione atta a dimostrare che la producibilità imputabile, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera g), per il quinquennio successivo alla data prevista di entrata in esercizio dell'impianto sia superiore al 50% della producibilità complessiva di energia elettrica della centrale.

**Art. 73: Interventi e soggetti attuatori**

1. Nelle zone agricole e territorio rurale così come individuate nelle cartografie del P.R.G. e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, saranno consentite:
  - o le attività agricole qualificate come tali dall'art. 2135 Codice Civile, nonché da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
  - o le attività svolte da aziende agricole di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
  - o le attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia;
  - o le attività faunistico - venatorie;
  - o le attività definite come connesse all'attività agricola da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.
2. Al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento dell'attività agricola, sono ammesse solo le trasformazioni compatibili con tali attività congrue con il sistema ambientale.
3. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa, così come previsto dal 1° comma dell'articolo 70 della LR 18/83, nel testo vigente, "solo per residenze che conservino la destinazione agricola del suolo" e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Vanno altresì rispettati i vincoli temporali di destinazione e utilizzazione agricola delle residenze rurali.
4. Abrogato

**Art. 74: Nuove costruzioni rurali**

1. L'edificazione dovrà essere commisurata alle esigenze delle attività agricole e agrituristiche da mantenere e sviluppare nel territorio agricolo. Unicamente per gli imprenditori agricoli a titolo professionale, o comunque per le altre figure elencate al comma 4 dell'art. 70 della LR n° 18/83 nel testo vigente sono ammessi, pertanto, nuovi interventi edificatori insistenti su una unità minima aziendale pari ad 1 ettaro per un indice di edificabilità fondiario massimo relativo alla residenza di 0,03 mc/mq ed unicamente per la realizzazione di:
  - a) residenze, se riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della LR n° 18/83 nel testo vigente, impegnati nella conduzione del fondo;
  - b) manufatti connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
  - c) impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente, distinti in impianti ed allevamenti aziendali o interaziendali collegati e commisurati alla capacità produttiva del fondo o dei fondi ed impianti di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo non collegati alla produzione dei fondi o comunque eccedenti la capacità produttiva degli stessi.
2. L'edificazione di cui al punto precedente va riferita all'intera superficie aziendale, anche se non in corpo unico, ed è comunque limitata ad un unico permesso di costruire per un unico fabbricato rurale al quale va asservita l'intera estensione della superficie aziendale.
3. E' altresì ammessa la possibilità di edificare una residenza rurale a soggetti che non possiedono i requisiti di cui al precedente punto 1 solo se proprietari di una unità minima aziendale in unica soluzione di 3 ettari per un indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza di 0,01 mc/mq..
4. L'alienazione di un fabbricato rurale realizzato dopo la data di adozione del P.T.P. (18 dicembre 1998) da un imprenditore agricolo ad un soggetto senza tale requisito è ammissibile solo se la stessa non produca frazionamenti aziendali, il fabbricato insista su un'azienda di superficie pari

- o superiore a 3 ettari in unica soluzione e la realizzazione del fabbricato residenziale non sia collegato ad un programma di sviluppo aziendale. In tal caso vi è l'obbligo da parte del nuovo proprietario della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
5. Nuove unità aziendali derivanti da frazionamenti di aziende come attualmente esistenti o ad aziende oggetto di compravendita dopo l'adozione del P.T.P. devono necessariamente conformarsi alla normativa di quest'ultimo. Nel frazionamento di aziende le dimensioni minime aziendali sopra riportate devono essere rispettate anche per l'azienda residua.
  6. Potrà essere realizzata una sola unità abitativa per ogni nucleo familiare avente titolo, dimensionata con riferimento alle esigenze del nucleo stesso, purché sia prevista, dal programma aziendale di miglioramento agricolo PMA, la necessità di utilizzo di almeno 160 giorni lavorativi annui per ogni unità abitativa. E' autorizzato il frazionamento in più unità abitative degli immobili già edificati, alle seguenti condizioni:
    - o che l'immobile sia esistente da almeno 20 anni;
    - o che il frazionamento venga richiesto per soddisfare esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario.
  7. L'altezza massima degli edifici per abitazioni rurali non potrà essere superiore a ml. 7,00 e, gli edifici stessi, sviluppati su un massimo 2 di piani fuori terra.
  8. Ai sensi e secondo le norme degli artt. 71 e 72 della L.R. n°18/83 nel testo in vigore, nel rispetto degli altri indici previsti saranno consentite:
    - a) la realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale connessi alla conduzione del fondo, tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Non è soggetta alle limitazioni di superfici la realizzazione di serre o di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune, e pertanto la relativa superficie non concorre alla verifica degli indici prescritti.
    - b) la realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici e degli allevamenti di tipo aziendale ed interaziendale nei limiti massimi del 25% di superficie coperta, con riferimento all'intera superficie aziendale.
  9. Non è comunque soggetta al rispetto delle superfici minime, ferma restante la superficie minima aziendale prevista dalla vigente L.R. 18/83, la costruzione di annessi per le aziende che esercitano l'attività di coltivazione in serra, di allevamento di ovi-caprini o di animali minori, quando tale attività determina almeno l'80% del prodotto lordo vendibile dell'azienda.
  10. Nelle aree agricole, come individuate e perimetrare nei P.R.G., ad esclusione della SottoZona E5, la superficie minima aziendale, per chi non è in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.), non potrà essere inferiore a 3 ettari. Per le aree classificate dal P.T.C.P. quali "terreni agricoli periurbani", la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore a 5 ettari.
  11. Ai sensi della L.R. 12/1999 sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo e pertanto sottoposti ai parametri di cui all'art. 71 della L.R. n° 18/83 nel testo in vigore: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali ivi comprese le strutture di ricovero previste dall'articolo 6 della legge regionale 18 dicembre 2013, n. 47, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento
  12. Le cubature massime e le massime superfici utili consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali fabbricati già destinati ad uso residenziale, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento.
  13. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione

edilizia con aumento delle superfici utili e delle unità abitative e ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici eccedenti i limiti del 10% dell'esistente e comunque contenuti entro una volumetria massima del fabbricato non superiore a mc. 800, dovrà essere subordinato alla presentazione di un programma aziendale di miglioramento agricolo PMA, a firma di tecnico abilitato, comprovante le esigenze produttive in relazione alle caratteristiche colturali e produttive delle unità aziendali di riferimento, e le conseguenti necessità di trasformazioni territoriali e edilizie.

Il programma, che ha durata pluriennale e comunque non inferiore a 10 anni, potrà essere modificato a scadenze triennali, dovrà contenere i seguenti elementi di valutazione:

- a. descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- b. descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o connesse, nonché degli interventi per la tutela dell'ambiente previsti;
- c. descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le conduzioni di vita e produttive dell'imprenditore nonché al potenziamento delle strutture produttive;
- d. individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati ad essi, con riferimento alle unità minime di cui al comma 4;
- e. individuazione dei fabbricati esistenti nell'azienda ritenuti non più necessari ed idonei con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma;
- f. apposito atto unilaterale d'obbligo da trascrivere a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente sul Pubblico Registro Immobiliare, che stabilisca l'obbligo del concessionario a:
  - o effettuare gli interventi sul fondo previsti dal programma aziendale in relazione ai quali è richiesta la nuova edificazione;
  - o non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti necessarie alla conduzione del fondo per il periodo di validità del programma;
  - o non modificare, con riferimento alla disciplina urbanistica vigente, la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali da realizzare;
  - o non frazionare o alienare separatamente dalle costruzioni il fondo sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli interventi;
  - o realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze individuate degli edifici esistenti eventualmente non più utilizzabili per l'attività agricola.

L'approvazione del programma costituisce condizione preliminare per il rilascio dei permessi di costruire.

14. La realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale e di allevamenti di tipo intensivo può essere consentita solo ove espressamente previsti e disciplinati dalle singole norme di zona nel rispetto degli indici e parametri disposti dall'art. 72 della LR n° 18/83. Nelle aree definite dal PTCP come "aree agricole di rilevante interesse economico" non è comunque consentita la realizzazione di tali impianti né allevamenti intensivi.

15. Nei suoli agricoli possono essere inoltre realizzati:

- a. impianti o manufatti edilizi destinati ad attività turistico-ricettive collegate all'attività agricola nei limiti fissati dall'articolo 41 della legge regionale n.75/1995 (Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere) per gli edifici esistenti;
- b. impianti o manufatti edilizi destinati ad attività artigianali e di servizio strettamente connessi all'attività agricola, con l'applicazione dei medesimi parametri prescritti per i manufatti a servizio della produzione agricola, di cui all'art. 71 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
- c. nuovi impianti o manufatti edilizi destinati ad attività turistico-ricettive collegate all'attività agricola, alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica, serre con strutture permanenti, frantoi, cantine, secondo le seguenti indicazioni:
  - rapporti di copertura non superiore ad un quarto (1/4) del lotto di pertinenza

- dell'impianto;
- unità minima aziendale di almeno diecimila metri quadri (10.000mq) per gli imprenditori agricoli professionali e i coltivatori diretti e di trentamila metri quadri (30.000 mq) per gli altri soggetti;
  - assegnazione di una superficie non superiore a un ventesimo (1/20) della superficie aziendale complessiva agli impianti produttivi a servizio delle attività agricole;
  - distacchi tra fabbricati non inferiori a metri venti (20m), ad esclusione di quelli ricadenti all'interno della stessa unità aziendale;
  - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1444/68;
  - parcheggi in misura non inferiore al dieci per cento (10%) del lotto di pertinenza.
16. E' in ogni caso consentito esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali e ai coltivatori diretti l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini.
17. Ai fini del presente articolo e fatta salva la diversa previsione dello strumento urbanistico, sono considerati contigui i terreni agricoli separati da una strada poderalo.

#### **Art. 75: Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:
  - o manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - o restauro e risanamento igienico - edilizio;
  - o ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
  - o ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:  
*volume lordo esistente/3;*
2. Abrogato
3. Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente, come rilevate ed evidenziate nella planimetria del censimento redatta dell'Ufficio tecnico Comunale. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali ed abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale

area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

- a. Residenziale
  - b. Agriturismo e attività connesse
  - c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
  - d. Residenziale- turistico
  - e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
  - f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
  - g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli
4. Per gli edifici classificati dal P.R.G. come "Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale" e dal P.T.P. come "Manufatti di interesse storico, artistico e documentario" o come "emergenze percettive", ai sensi degli artt. 10 e 11 delle N.T.A. del PTP, non sono consentiti aumenti della volumetria.

#### **Art. 76: Strumenti di attuazione nelle zone "E"**

1. Attesa la oggettiva complessità della gestione delle zone agricole e la molteplicità di interessi coinvolti, si ritiene possibile, al fine di garantire una adeguata istruttoria delle istanze aventi ad oggetto interventi da effettuarsi in dette zone, prevedere l'utilizzazione dei seguenti strumenti:
  - interventi soggetti a denuncia di inizio attività o autorizzazione
  - interventi soggetti a permesso di costruire, oneroso o gratuito
  - interventi subordinati ad approvazione di Programma di Miglioramento Aziendale – PMA
  - interventi regolamentati da Atti di impegno
  - intervento edilizio diretto, Programma di Miglioramento Aziendale

#### **Art. 77: Intervento edilizio diretto - PMA – Atti d'impegno**

1. L'intervento diretto è consentito in tutti i casi previsti dalle presenti norme entro i limiti delle potenzialità edificatorie in rapporto alle dimensioni dell'azienda agricola.
2. Il Programma di Miglioramento Aziendale o interaziendale è un documento di iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione Comunale l'istruttoria della richiesta di intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.
3. Il PMA è redatto in conformità alle disposizioni di cui alla LR n.18/ 83 nel testo vigente.
4. Il permesso di costruire rilasciato in zona agricola sarà in ogni caso assoggettato ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti fissati all'ultimo comma dell'art. 10 della L. 28.10.1977 n. 10.
5. Per l'attuazione delle disposizioni previste dalle presenti Norme, l'intervento in zona agricola o

comunque l'attività di gestione prevista dal PMA può essere subordinato all'assunzione da parte del richiedente di specifici "atti di impegno" (atti d'obbligo; convenzioni; ecc.), con i quali si garantisce all'Amministrazione Comunale la partecipazione dei diversi operatori pubblici e privati alla corretta esecuzione delle opere assentite e alla gestione territoriale e ambientale.

6. In particolare sono obiettivi degli atti di impegno:
  - o l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione potrà realizzare a favore del settore agricolo, del territorio e dell'ambiente;
  - o l'erogazione di servizi da parte delle aziende agricole, degli addetti e dei cittadini;
  - o l'efficacia a lungo termine delle opere autorizzate, oltre che la corretta gestione dei beni di interesse pubblico ad esse relazionati;
7. In particolare i diversi atti di impegno hanno i seguenti connotati fondamentali:
  - a. l'atto d'obbligo impegna la parte privata al rispetto di specifici vincoli o indicazioni prescrittive;
  - b. le convenzioni regolano rapporti fondati su mutui impegni fra la parte pubblica e quella privata.

#### **Art. 78: Potenzialità edificatoria in zona "E"**

1. La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sull'applicazione degli indici e norme allo stato di fatto come definiti negli articoli precedenti, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.
2. Per i parametri insediativi in tutte le zone "E" il P.R.G. rinvia al rispetto delle norme del titolo VII della L.R. 18/83 nel testo vigente e degli artt. 22, 23 e 24 del P.T.C.P.
3. L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico - edilizi all'atto del permesso di costruire. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi in zona agricola. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata secondo le modalità previste dalle presenti Norme.

#### **Art. 79: Modalità di intervento edilizio in zona "E"**

1. Fatte salve le disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela anche diversi da quelli prescritti dal P.R.G., gli interventi previsti e regolamentati nelle zone "E" sono i seguenti:
  - o nuova costruzione di abitazioni necessarie per la conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti di cui all'art. 4 LR n°12/79;
  - o costruzione di manufatti connessi alla conduzione del fondo ex art. 71 LR 18/83 nel testo vigente;
  - o realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
  - o impianti produttivi realizzati ai sensi dell'art. 72 LR. 18/83 nel testo vigente;
  - o interventi sul patrimonio edilizio esistente (se ammessi dalla classificazione degli edifici di interesse storico - testimoniale e ambientale) anche con unità aziendale inferiore a quella minima stabilita dalla presente normativa:
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
    - restauro scientifico
    - restauro e risanamento conservativo
    - demolizione di parti di edifici fatiscenti privi di valore storico - ambientale, da eseguire sulla base della documentazione tecnica che attesti le effettive condizioni statiche e igieniche,

- con sistemazione finale dell'area dal punto di vista funzionale e ambientale
    - demolizione senza ricostruzione, con sistemazione finale dell'area di sedime dal punto di vista funzionale e ambientale
    - demolizione e ricostruzione di edifici; la ricostruzione può avvenire in situ fino alla Se dell'edificio preesistente; in caso contrario verranno applicati i parametri urbanistico-edilizi delle presenti Norme
  - interventi sul patrimonio edilizio esistente (se ammessi dalla classificazione degli edifici di interesse storico - testimoniale e ambientale) con unità aziendale conforme a quella minima stabilita dalla presente normativa:
    - ristrutturazione edilizia di tipo "a"
    - ristrutturazione edilizia di tipo b e/o ampliamento, con aumento di Se nei termini prescritti dalle presenti norme
    - demolizione e ricostruzione di edifici non in situ a cui si applicheranno i parametri urbanistico-edilizi delle presenti Norme
2. Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela sovra - ordinati, nell'ambito degli interventi di sistemazione delle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato quali:
- a. campi da tennis, padel
  - b. piscine
  - c. campi da bocce
  - d. campi di calcetto
  - e. piccole attrezzature ricreative assimilabili
- a condizione che la realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e di recupero dei fabbricati prospicienti e di recupero dei fabbricati prospicienti e che esse siano funzionalmente collegate alle attività insediate.

**Art. 80: SottoZona "E1" -Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale**

1. Nelle tavole del P.R.G sono individuate con apposita campitura le sottozone omogenee E1 costituite dalle parti del territorio rurale a varia natura interessate da limitazioni d'uso finalizzate alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale.
2. In base alle specifiche valenze ambientali le zone "E"1 si articolano a loro volta nelle sottozone:
  - "E"1a. Ambiti fluviali della vegetazione ripariale e di rischio idrogeologico
  - "E"1b. Ambiti di valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico

**Art. 81: SottoZona "E1.a" - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico**

1. Il P.R.G. comprende nella Zona "E1.a" le aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo derivanti da leggi e pianificazioni di livello sovracomunale (PPR; PTP; Legge "Galasso"; ecc.) che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni del Piano. Pertanto, l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto delle suddette norme.
2. Nelle Zone E1.a sono altresì comprese aree individuate dal P.T.C.P come "Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali" e aree ritenute utili alla definizione dei progetti strategici a matrice ambientale.
3. Le aree di cui al presente articolo concorrono alla determinazione della consistenza dell'unità minima aziendale ma non esprimono alcuna potenzialità edificatoria.

#### 4. Prescrizioni sugli interventi:

- a. Sono ammessi tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, qualora non interessati da specifico vincolo del PAI o del PSDA; sono altresì ammissibili limitati ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un incremento massimo del 20% della superficie coperta, quando quest'ultima è inferiore a 100 mq.; fino al 10% nel caso di una superficie coperta tra 100 mq. e 200 mq.; fino al 5% quando quest'ultima supera i 200 mq. Qualora l'intervento raggiunga la qualificazione energetica in classe B secondo le normative vigenti, la percentuale di ampliamento degli edifici può arrivare ad un massimo del 40% della superficie coperta. Gli ampliamenti non sono fra loro cumulabili.
- b. In questi ambiti sono altresì consentiti, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P., interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, l'attività di difesa del suolo e la tutela dell'ambiente, con particolare osservanza del divieto di impermeabilizzazione dei suoli e di modificazione dello stato dei luoghi se non finalizzata al risanamento e al restauro ambientale, oltreché di qualsiasi intervento di trasformazione insediativa. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale.
- c. Gli interventi di cui al comma precedente sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge, secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali.
- d. Gli interventi in prossimità di aste fluviali sono soggetti a preventiva verifica idraulica tendente ad eliminare pericoli di inondazione.
- e. Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche:
  - è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde;
  - è consentito - con preventiva autorizzazione ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523 - la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, e di tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso, nonché l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un PMA e la sezione di deflusso del fosso deve essere mantenuta integralmente.
- f. Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione a eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di infrastrutture e impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.
- g. Gli interventi dovranno comunque garantire:
  - la conservazione e il ripristino ove possibile della viabilità interpodereale e della viabilità storica, quale risulta dalla Carta della Provincia di Teramo del 1856 e dalla cartografia I.G.M. di primo impianto;
  - la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, quali le permanenze della maglia podereale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari e i percorsi alberati.

#### 5. Usi ammessi:

- a. sono permessi le seguenti classi di intervento previste dalle norme del P.R.P. :
  - per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compati-

- bilità ambientale;
  - per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.; 2.3;
  - per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3
  - per l'uso turistico, a condizione che non producano consistenti modifiche dello stato dei suoli e l'impermeabilizzazione degli stessi, ai sensi dell'art. 5 del P.T.P.: 4.1.c qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale, esclusi impianti sportivi ed attrezzature balneari, mentre le attrezzature di ristoro devono essere di modeste dimensioni, precarie e rimovibili; 4.1.d, escluse strutture per impianti sportivi ed attrezzature balneari; 4.2; 4.5; 4.6;
  - per l'uso tecnologico: 6.3 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- b. al fine di assicurare la manutenzione delle aree agricole, in presenza di insediamenti produttivi non agricoli è consentito il permanere di usi, manufatti e attrezzature preesistenti eventualmente in contrasto con le presenti norme, seppur inattivi, compresi gli impianti di trattamento con funzioni di vagliatura, classificazione, lavaggio, frantumazione, deposito e insilaggio di materiali estrattivi, e gli impianti di produzione calcestruzzi, deposito e selezione di materiali di recupero dell'edilizia, ferma restando l'obbligatorietà per qualsiasi nuovo insediamento ad adeguarsi alle presenti prescrizioni;
- c. nelle aree comprese in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale interessate da usi civici, sono sempre consentiti gli usi previsti dalle specifiche categorie di uso civico.
- d. Nelle Zone E1.a è inoltre ammesso l'uso "S2 – Attrezzature di interesse comune" di cui all'art.23 delle presenti NTA.

#### **Art. 82: SottoZona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale**

1. Sono le aree agricole che costituiscono il quadro paesaggistico dell'intero territorio comunale caratterizzato da specifici rapporti percettivi e dalla permanenza delle specifiche relazioni tra i nuclei antichi ed il territorio rurale le cui caratteristiche ambientali o paesaggistiche risultano di valore (reale o potenziale) elevato. Si tratta in particolare di aree caratterizzate dalla persistenza di elementi organizzativi storici del paesaggio agrario, e da qualità percettiva per le quali il P.R.G. persegue la conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici storici dell'insediamento, il risanamento ed il restauro ambientale delle aree degradate.
2. L'azione di tutela è orientata alla conservazione dei caratteri originari del territorio agricolo e delle visuali libere del/dal borgo storico.
3. Prescrizioni sugli interventi:
  - a. nelle Zone E1.b è consentito:
    - la realizzazione di annessi e strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo nei limiti prescritti dalla LR 18/83 nel testo vigente, con progettazioni tali da garantire il minimo impatto percettivo;
    - la conservazione di elementi, allineamenti ed emergenze percettive vegetazionali e/o edificate;
    - la sistemazione dei terreni con movimenti di terra limitati unicamente al ripristino di terrazzamenti esistenti abbandonati;
    - attività di turismo rurale, solo attraverso il recupero degli edifici esistenti, organizzando la fruizione ricreativa e turistica nei limiti di compatibilità con la tutela delle aree stesse;

- realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, garantendo la salvaguardia della morfologia agraria attuale;
  - la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti esistenti anche per la realizzazione di servizi ed attrezzature;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
  - le opere di difesa idraulica, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
- b. Sono pertanto espressamente vietati tutti gli interventi e gli usi riguardanti:
- depositi e stoccaggio di materiali non agricoli, comprese le discariche di rifiuti solidi urbani e di qualsiasi altro genere e classe;
  - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
  - la realizzazione di serre sia fisse che removibili, anche sotto forma di impianto colturale stagionale;
  - nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
  - allevamenti di tipo intensivo e relative strutture.
4. Usi ammessi:
- a. in tali aree sono consentite, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P. , le seguenti classi di intervento previste dalle norme del P.R.P. per le Zone A2:
- per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; 1.3 e 1.5 solo nel completo rispetto della natura e del valore dei luoghi in cui si inseriscono;
  - per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 2.3;
  - per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3
  - per l'uso turistico: 4.1.c esclusi impianti sportivi ed attrezzature balneari, mentre le attrezzature di ristoro devono essere di modeste dimensioni, precarie e rimovibili; 4.2; 4.5; 4.6 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale
  - per l'uso tecnologico: 6.3.
- b. è consentito il permanere di usi esistenti eventualmente in contrasto con le presenti norme, ferma restando l'obbligatorietà per qualsiasi nuovo intervento ad adeguarsi alle presenti prescrizioni;
- c. nelle aree comprese in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale interessate da usi civici, sono sempre consentiti gli usi previsti dalle specifiche categorie di uso civico.

### **Art. 83: SottoZona "E2" - Produzione agricola**

1. Si tratta di zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale organizzate sul piano produttivo. Esse comprendono:
  - zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
  - zone recuperabili all'uso agricolo;
  - zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.
2. Il P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.
3. Gli usi ammessi in tali zone sono:
  - magazzini, depositi, stoccaggi, limitatamente agli usi agricoli
  - attività produttive agro-alimentari e relativi impianti

- allevamenti zootecnici, anche di tipo intensivo
  - abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
  - strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
  - edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
  - spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli oltre che alla vendita dei prodotti dell'azienda
  - bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
  - serre e coltivazioni industriali, attività di floro-vivaismo
  - strutture ricettive agrituristiche.
5. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali e di m. 300 dagli insediamenti abitativi esistenti, consistenti in gruppi di edifici riconosciuti urbanisticamente dal P.R.G.

#### **Art. 84: SottoZona “E3” - Area agricola di contatto con il territorio urbanizzato**

1. Il P.R.G. individua i terreni agricoli interstiziali – anche se di dimensioni rilevanti - rispetto al territorio urbanizzato a cui attribuisce funzioni di riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana. Tali ambiti definiscono aree di compensazione ambientale per gli insediamenti, in cui l'attività agricola risulta condizionata da fattori esterni economici, sociali e tecnici. Hanno la peculiarità di offrire agli insediamenti urbani un'elevata qualità paesaggistico - ambientale al proprio contorno.
2. In tali aree è prevista la conservazione della naturale destinazione agricola e andranno, quindi, perseguiti modelli colturali apprezzabili sotto il profilo bio-ecologico, dal punto di vista dell'impatto ambientale e dei contenuti paesaggistici.
3. Non saranno ammessi nuovi manufatti per impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente.
4. In tali SottoZone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti organizzati su colture favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio edificato.
5. Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla Sottozona E2 con le seguenti ulteriori limitazioni:
  - area di intervento: contigua a nuclei o edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a ml 20 da un edificio principale esistente, fatte salve le norme sul rispetto stradale;
  - usi ammessi:
    - usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli allevamenti zootecnici;
    - lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
    - serre e coltivazioni industriali, attività di floro-vivaismo;
    - attività di agriturismo (senza presenza di stalle per cavalli e altri animali).
  - gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli previsti in generale per la zona “E”;
  - la superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.
6. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali e di m. 300 dagli insediamenti abitativi esistenti, consistenti in gruppi di edifici riconosciuti urbanisticamente dal P.R.G.

**Art. 85: SottoZona “E4” - Area agricola per il riordino degli insediamenti**

1. Sono SottoZone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano gli interstizi ed i margini verdi, e che interagiscono con la città in termini:
  - o di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
  - o di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
  - o di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.
2. Le SottoZone E4 fanno esplicito riferimento agli ambiti per il riordino, il completamento e l'espansione ex art. 18 N.T.A. del PTP.
3. In tali SottoZone vengono attualmente confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - con la specifica finalità di valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano. L'Amministrazione promuove preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture.
4. In esse è prevista l'urbanizzazione differita – e pertanto non considerata nel dimensionamento del P.R.G. - da attuare previa Delibera del Consiglio Comunale, acquisito il parere di compatibilità da parte del competente organo provinciale, mediante Piani attuativi in variante urbanistica che prevedano prioritariamente l'insediamento di completamento organico delle aree parzialmente urbanizzate e di chiusura del disegno del margine dell'insediamento verso il territorio agricolo. Le attività proponibili all'interno di eventuali Piani attuativi dovranno essere complementari con i vicini insediamenti urbani o previste nelle aree edificabili contermini.
5. Fino alla formazione dei Piani attuativi le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla SottoZona E3 con le seguenti ulteriori limitazioni:
  - o area di intervento: contigua a nuclei o edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a ml 20 da un edificio principale esistente, fatte salve le norme sul rispetto stradale;
  - o usi ammessi:
    - usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli allevamenti zootecnici;
    - lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
  - o gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli previsti in generale per la Zona “E”;
  - o la superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.

**Art. 86: SottoZona “E5” - Area agricola di supporto e concentrazione**

1. Si tratta di zone del territorio agricolo interessate da insediamenti rurali previsti dal precedente strumento urbanistico (Zone E3 del PRE previgente) o rilevati dagli studi propedeutici, caratterizzati da edifici che conservano le caratteristiche agricole e al contempo soddisfano esigenze abitative di persone che, seppur non rientranti nelle categorie di cui all'art. 70 della LR 18/83, contribuiscono alla conduzione dei fondi.
2. Le SottoZone E5 sono individuate dal P.R.G. in diretta correlazione con il reticolo viario originario su cui gli insediamenti rurali si appoggiano reidentificandolo. Apponendo vincoli di inedificabilità su molte parti del territorio comunale, infatti, il piano riduce la capacità edificatoria generale delle SottoZone E1 e la concentra nelle SottoZone E5 con il duplice effetto di salvaguardia ambientale e di definizione degli insediamenti di supporto all'attività agricola.
3. Nelle Zone E5 non interessate dall'azione di tutela e valorizzazione del P.R.P., oltre alle possibi-

lità previste per la SottoZona E2 potranno altresì essere realizzate nuove costruzioni nei seguenti casi:

- a) se l'intervento è riferito ad unità aziendali minime di un ettaro unitario. In tali casi si potrà concorrere alla realizzazione massima di due unità abitative, oltre all'abitazione principale esistente, per ogni nucleo familiare già insediato all'interno della perimetrazione di zona alla data di adozione del P.R.G., per un massimo di mq. 150 di Se residenziale per ogni unità. Sarà inoltre possibile intervenire sull'edificio esistente con ampliamenti e ristrutturazioni per un massimo del 50% della volumetria esistente e comunque nel limite di mc. 800;
  - b) per tutte le aree presenti all'interno delle perimetrazione di SottoZona, su cui insistono edifici legittimamente autorizzati e realizzati per la conduzione dell'attività agricola, i cui lotti di riferimento sono inferiori ad 1 ettaro, e con un limite minimo di mq. 1.500, sarà possibile realizzare per ogni nucleo familiare una ulteriore unità abitativa per un massimo di mq. 150 di Se residenziale. Sarà inoltre possibile intervenire sull'edificio esistente con ampliamenti e ristrutturazioni fino al raggiungimento di mc. 800;
  - c) Per tutti i lotti liberi da costruzioni ricompresi all'interno delle perimetrazione di zona e formati prima dell'adozione del P.R.G. (20 gennaio 2016), utilizzati ai fini colturali da parte dei proprietari, escludendo quindi qualsiasi forma di affitto del terreno stesso, è possibile intervenire con una nuova costruzione da destinare a prima abitazione per un massimo di mq. 150 di Se residenziale. In tali aree sono ammessi solo interventi isolati nel limite di un'unica unità immobiliare e devono essere integrati nel territorio, salvaguardando le attività agricole della zona e utilizzando materiali costruttivi e tipologie consoni alle caratteristiche rurali consolidate.
4. Nelle SottoZone E5 interessate dall'azione di tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico in cui le trasformazioni necessitano di autorizzazione da parte del competente ufficio regionale, l'utilizzazione edificatoria dei suoli è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni dettate al Titolo VII della L.R. 18/83 nel testo vigente, con esclusione di quanto previsto dalla L.R. 12/99.
5. Oltre a quanto precedentemente stabilito, le capacità insediative previste devono comunque rispettare i seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	Sm	- nel caso di perimetrazioni sovrapposte alle sottozone E1.b; <b>Mq. 2000</b> con fronte stradale minimo di ml.40, - in tutti gli altri casi, <b>Mq. 1.000</b> con fronte stradale minimo di ml.22, fatti salvi i lotti aventi superficie inferiore alla data di adozione della presenta normativa.
Rapporto di copertura	Rc	0,25 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	7,00 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	2
Distanza dai confini	Dc	- <i>comma 2 dell'Art. 72: Norme generali per le Zone "E"</i>
Distanza dagli edifici esistenti		<b>MI. 10,00</b>
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

6. L'edificabilità e le possibilità di intervento indicate nel presente articolo sono comunque riservate esclusivamente a soggetti che non siano in possesso di prima casa e che abbiano un rapporto di parentela diretta con il nucleo della famiglia coltivatrice originaria.

Inoltre, in recepimento del parere della Co.Pi.T. n° 05 del 13/12/2018 si dispone quanto segue:

- chi ha già usufruito della possibilità di edificare in tali zone con il previgente P.R.E. non può usufruirne di nuovo;
- le superfici minime dei lotti necessarie per l'edificazione devono ricadere completamente entro i perimetri della sottozona E5;
- la realizzazione di una unità abitabile in zona E5 è legata alle reali esigenze abitative di

- prima casa di appartenenti al nucleo familiare;
7. Gli usi previsti sono:
    - A4;
    - U1 limitatamente alla residenza; l'uso residenziale comprende gli alloggi intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie ecc.) e le autorimesse private.
    - attività turistico ricettive, agrituristiche, country-houses
    - attività di vendita prodotti agricoli tipici di produzione locale.
  8. Le nuove residenze dovranno conservare la destinazione agricola del suolo e tutelare l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.
  9. Le nuove costruzioni non potranno essere alienate prima di dieci anni dalla data della comunicazione di inizio lavori a cui dovrà essere allegato lo specifico atti di vincolo registrato.
  10. La superficie permeabile dovrà essere superiore all'70% dell'area di pertinenza del fabbricato.
  11. All'interno delle Zone E5 non sono ammesse la realizzazioni di depositi e lo stoccaggio di materiali non agricoli.
  12. Per ogni intervento dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi a uso pubblico da individuarsi lungo la viabilità e da questa accessibile, con le medesime modalità e caratteristiche previste dal precedente art. 22 in merito alla dotazione minima e realizzazione di parcheggi di tipo *P3 - Privati di uso pubblico*.

## **CAPO VII° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F". Zone destinate a verde urbano**

### **Art. 87: Zone "F" – Definizioni e obiettivi**

1. Sono individuate come Zone F le aree destinate alla conservazione e realizzazione di giardini, parchi urbani e di quartiere, attrezzature per il gioco, lo sport e ricreative in genere, di interesse comunale, territoriale e di quartiere, pubblico o privato.
2. Gli interventi nelle Zone F possono essere attuati:
  - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
  - da soggetti privati, su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche del intervento stesso.
3. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera che viene realizzata.
4. Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.
5. Gli edifici e le aree compresi nelle Zone F sono classificati nelle seguenti SottoZone, con le relative simbologie:
  - F1 - Verde pubblico
    - F1.a – Verde pubblico esistente
    - F1.b – Verde pubblico di progetto
  - F2 – Aree per attività ed attrezzature sportive
    - F2.a – Aree per attività ed attrezzature sportive esistenti
    - F2.b – Aree per attività ed attrezzature sportive di progetto

- F3 - Verde privato
- F4 – Ville e parchi
  - F4.a – Ville con giardino di valore ambientale
  - F4.b – Ville con parco di particolare valore ambientale, architettonico o storico-testimoniale

**Art. 88: SottoZona “F1” - Verde pubblico**

1. Le Zone F1 sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di quartiere e delle attrezzature per il verde, alla realizzazione di giardini, con specifica dotazione di attrezzature per lo svago e il tempo libero realizzate all’interno di un progetto unitario di verde, nonché alla sistemazione di aree di uso pubblico a piazze e spazi per eventi.
2. In tali zone devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboscimento e sistemazione e, più in generale, sviluppo l’impianto del verde con relativi servizi.
3. Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali piccole strutture per il gioco, la sosta e lo svago, chioschi per il ristoro e servizi igienici.
4. Gli interventi di realizzazione dei manufatti – preferibilmente amovibili e/o precari- sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,03 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>4,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>1</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968</b>

5. Gli interventi possono essere realizzati da enti di diritto pubblico o privato, nonché da soggetti privati previa stipula di apposita convenzione che garantisca l’uso pubblico delle aree destinate a verde pubblico e regolamenti la gestione e l’accesso al pubblico dei servizi e delle attrezzature previsti.
6. Le caratteristiche tipologiche di base degli spazi a verde sono:
  - copertura del suolo caratterizzata da un’equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive;
  - accessi: presenza di almeno due accessi dotati di parcheggi ombreggiati. Il parco deve essere completamente recintato, l’accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagioni;
  - aree pavimentate e percorsi devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l’impianto del prato; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.
  - dotazione di aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate, e di attrezzature per la sosta e lo svago, ponderata alla dimensione dell’area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio; eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi;
  - dotazione di un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole);
  - arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione;
  - vegetazione: tipologie e dimensioni d’impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell’area; da evitare troppe specie e da privilegiare, salvo specifiche esi-

- genze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- o disegno: il progetto delle aree a verde pubblico deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona urbana di pertinenza. Il progetto deve poi integrare perfettamente disegno, attrezzature ed arredi; un giardino destinato ad essere soprattutto utilizzato da bambini, e quindi dotato delle apposite attrezzature, ad esempio, avrà un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori, più l'area è piccola più deve essere intensamente attrezzata;
  - o La dotazione di attrezzature deve essere limitata alle aree giochi per bambini e per attività ricreative, differenziate secondo le età cui sono destinate. Si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, *roller-blade* e *skate-board*; deve essere presente un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Indispensabile la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione.
7. Gli usi previsti sono: R1; R3 limitatamente ai bar; R6; R8; S4; S5; T3. Le strutture per impianti sportivi al coperto non devono ostacolare la completa fruizione del verde.

#### Art. 89: SottoZona “F2” – Aree per attività ed attrezzature sportive

1. Le Zone F2 sono destinate alla realizzazione di parchi e attrezzature per lo svolgimento di attività sportive (campi scuola, palestre, piscine, ecc.).
2. In tali zone devono comunque essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione e, più in generale, lo sviluppo l'impianto del verde con relativi servizi.
3. Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali piccole strutture per il gioco, la sosta e lo svago, chioschi per il ristoro e servizi igienici.
4. Gli interventi di realizzazione dei manufatti – preferibilmente amovibili e/o precari - sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,03 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>4,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>1</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968</b>

5. Per le attrezzature sportive, esclusi i campi sportivi e le attrezzature all'aperto, si applicano i seguenti parametri edilizi:

Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,3 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>10,50 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>3</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>½ di Hf con minimo di ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968</b>

6. Gli interventi possono essere realizzati da enti di diritto pubblico o privato, nonché da soggetti privati previa stipula di apposita convenzione che regolamenti la gestione e l'accesso al pubblico dei servizi e delle attrezzature previsti.
7. Tutte le attrezzature previste dovranno essere complete di servizi secondo le norme del C.O.N.I.

e necessitano di un prevalente uso pubblico.

8. Le caratteristiche tipologiche degli spazi aperti sono le stesse della zona F1
9. Gli usi previsti sono: R1; R3 limitatamente ai bar; R6; R8; S4; S5; T3, di cui una quota parte non superiore al 20% della superficie edificata può essere destinata a pubblici esercizi e attrezzature culturali.

#### Art. 90: SottoZona “F3” - Verde privato

1. Le sottozone F3 riguardano aree private, generalmente sistemate a giardino di pertinenza di edifici esistenti, per le quali il P.R.G. prevede la salvaguardia e la buona cura delle alberature esistenti allo scopo di incrementare l'attuale dotazione di verde. La destinazione di zona campisce quindi tutte quelle macchie arboree su aree private che unitamente a quelle pubbliche formano l'ambiente litoraneo, interessando anche fasce che pur non avendo attrattiva paesaggistica svolgono un ruolo di filtro tra gli insediamenti recenti ed il sistema ambientale del lungomare. Esse sono quindi zone a servizio degli insediamenti destinate alla realizzazione di giardini ed al potenziamento delle alberature esistenti, mediante la messa a dimora di alberature del genere esistente, aventi altresì la fondamentale funzione di assicurare la corretta permeabilità dei suoli e il riequilibrio vegetazionale.
2. In tali aree nessuna alberatura potrà essere tagliata o sfoltita o potata senza la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Ambiente Comunale. I trasgressori incorreranno in una sanzione pecuniaria il cui importo fissato dal Comune con apposito regolamento del verde.
3. Nella zona sono ammessi interventi edilizi solo in presenza di fabbricati esistenti.
4. I fabbricati esistenti ricadenti in tale ambito, con esclusione di quelli di valore storico-architettonico, potranno essere ristrutturati ed ampliati oppure oggetto di demolizione e nuova costruzione, anche con modifiche delle sagome, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	- in ambito Litoraneo: 0.70 mq/mq - in ambito pede-collinare e vallivo: 0,50 mq/mq - in ambito collinare: 0,30 mq/mq
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	- in ambito Litoraneo: 0.40 mq/mq - in ambito pede-collinare e vallivo: 0,35 mq/mq - in ambito collinare: 0,30 mq/mq
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	- in ambito Litoraneo: ml. 10,50 e per nuove attività turistico-alberghiere ml.13,50 - in ambito pede-collinare e vallivo: ml. 7,00 - in ambito collinare: ml. 7,00
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	- in ambito Litoraneo: 3 e per nuove attività turistico-alberghiere Nf = 4 - in ambito pede-collinare e vallivo: 2 - in ambito collinare: 2
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	ml. 5,00
Distacco tra edifici	<b>Df</b>	ml. 10,00
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

5. Negli interventi di demolizione e ricostruzione o negli ampliamenti vanno salvaguardati il verde e le alberature preesistenti, nonché le attuali distanze dalle strade dei fronti ad esse prospicienti.

6. Nel caso in cui l'area a verde privato faccia parte di più estesi lotti di nuova edificazione la stessa potrà essere inclusa nella formazione della superficie fondiaria (Sf) e quindi concorrere con il proprio potenziale edificatorio di cui al precedente comma 4 alla determinazione della Se ammissibile, ferma restando la sua inedificabilità in assenza di volumi esistenti.
7. Nelle porzioni di aree destinate a verde privato risultanti nello stato di fatto spoglie di alberature, sarà possibile realizzarvi locali interrati nei limiti del 40% della porzione stessa, da destinarsi esclusivamente ad autorimesse a servizio degli immobili adiacenti, sempre che il solaio sovrastante rimanga interrato per una profondità di cm. 50 e sistemato a verde; in tutti i casi prevarrà comunque l'obbligo di mantenere un corridoio della larghezza di ml 6,00 di inedificabilità assoluta dal lungomare.
8. In queste zone sono ammessi altresì percorsi carrabili e parcheggi privati di servizio alla residenza. I percorsi carrabili di servizio alla residenza debbono avere una larghezza inferiore a ml 3,50 e la superficie pavimentata impermeabile con destinazione a parcheggio non può superare il 20% dell'area rimanente, ferma restando la possibilità di utilizzo a parcheggio privato di tutte le aree la cui pavimentazione garantisca la permeabilità dei suoli.
9. Caratteristiche tipologiche di base delle aree:
  - aree pavimentate e percorsi devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato.
  - vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
  - disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il giardino si trova.
10. La dotazione di attrezzature deve essere limitata alle aree giochi per bambini e per attività sportivo/ricreative.
11. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi :
  - o manutenzione ordinaria
  - o manutenzione straordinaria
  - o ristrutturazione edilizia, anche con modifiche alle sagome
  - o demolizione e nuova costruzione, anche con modifiche alle sagome
  - o restauro e risanamento conservativo
12. Gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti accessori - destinati a box auto e rimesse attrezzature - sono regolati dai seguenti indici:

Indice di utilizzazione territoriale	<b>Ut</b>	<b>0.05 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,05 mq/mq</b>
Altezza massima	<b>Hf</b>	<b>2,40 ml</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>1</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 3</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968</b>

13. La realizzazione degli interventi edilizi previsti nelle zone F3-Verde privato è ammessa se non comportano il taglio di piante secolari o comunque vincolate.

14. Nel caso di interventi su lotti prospicienti il lungomare, l'utilizzo dei parametri incentivanti relativi all'insediamento di attività turistico-alberghiere è ammesso nel rispetto della seguente prescrizione:

- Distanza dei nuovi interventi, ampliamenti e sopraelevazioni, dai confini di proprietà con il lungomare maggiore dell'altezza massima.

#### **Art. 91: SottoZona "F4" – Ville, parchi e giardini**

1. Al fine di tutelare e valorizzare il complesso di elementi di valore estetico e tradizionalmente caratterizzanti il paesaggio costiero adriatico, il Piano individua in appositi elaborati (C4) complessi di particolare valore ambientale costituiti da edifici di valore architettonico o storico-testimoniale, inseriti in giardini o parchi di carattere mediterraneo. Nella SottoZona sono incluse anche ville di più recente realizzazione che tuttavia concorrono con il valore delle proprie dotazioni di aree verde ad elevare la qualità ambientale complessiva.

Nel loro insieme queste preesistenze con i parchi, giardini dalle alberature monumentali e macchie di varie essenze, hanno concorso nei decenni a fissare i caratteri identitari di questo tratto di costa.

- F4.a – Case e ville litoranee di interesse ambientale e/o testimoniale
- F4.b – Ville e parchi di valore storico/architettonico/ambientale
- F4.c – Parchi di interesse ambientale

In tutte le SottoZone è fatto obbligo ai proprietari il mantenimento e la buona cura dei fabbricati e delle aree a verde per la cui tutela vale anche quanto prescritto nell'art. 90 che precede. Negli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere salvaguardate le attuali distanze dalle strade dei fronti ad esse prospicienti.

#### **2. F4.a – Case e ville litoranee di interesse ambientale e testimoniale**

Il P.R.G. negli elaborati "C4" con sigle "An°- Edificio di interesse testimoniale" e "Bn°-Villa con giardino" individua gli edifici e le ville di interesse storico-testimoniale e quelle di più recente realizzazione che concorrono ad elevare la qualità ambientale del litorale, al fine di salvaguardare le caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi e di incrementare l'attuale dotazione di verde e di alberature esistenti. Si tratta in particolare di immobili privati posti generalmente a ridosso del lungomare che rappresentano gli insediamenti originari dell'insediamento litoraneo o che presentano sistemazioni a verde anche con alberature pregevoli di alto fusto, palmizi e pini marittimi dalle caratteristiche monumentali, che impongono specifiche attenzioni alla loro salvaguardia e buona cura.

Nella zona sono ammessi interventi edilizi solo in presenza di fabbricati esistenti.

I fabbricati esistenti ricadenti in tale ambito potranno essere ristrutturati ed ampliati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	<b>0.70 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>ml. 7,50 e per nuove attività turistico-alberghiere ml.10,50</b>
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>2 e per nuove attività turistico-alberghiere Nf = 3</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>ml. 5,00</b>
Distacco tra edifici	<b>Df</b>	<b>ml. 10,00</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968</b>

Nel caso di edifici di interesse storico-testimoniale e di ville con giardino asteriscate (Bn\*), non sono ammessi interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) del volume edilizio esistente e gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) per gli edifici ad un solo piano è comunque consentita la sopraelevazione di un altro piano nella stessa sagoma planimetrica, con mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'esistente, dei materiali, dei particolari costruttivi, con assoluta integrazione anche cromatica. Se l'esistente è con copertura a terrazzo, lo stesso, con le stesse particolarità architettoniche (eventuali coronamenti o parapetti), dovrà obbligatoriamente riproporsi nella sopraelevazione; nel caso l'esistente abbia il tetto a falde, lo stesso, con le stesse caratteristiche costruttive, (sistema di falde, cornicioni, marcapiani ecc.) dovrà obbligatoriamente riproporsi nella sopraelevazione.
- b) i sottotetti comunque non potranno essere abitabili con uniformità ai relativi parametri di cui all'art. 11 comma 1 punto 12 – sottotetti;
- c) gli accorpamenti non potranno comunque superare l'altezza del fabbricato principale esistente, tranne che per interventi di carattere turistico-alberghiero;
- d) gli interventi ammessi non dovranno in alcun modo stravolgere il parco o giardino preesistente.

Nel caso in cui le aree facciano parte di proprietà comprendente lotti edificabili, le stesse potranno essere incluse nella formazione della superficie fondiaria (Sf) e quindi concorrere con il proprio potenziale edificatorio alla determinazione della Se ammissibile, ferma restando la loro inedificabilità in assenza di volumi esistenti.

Nelle porzioni di aree destinate a verde privato risultanti nello stato di fatto spoglie di alberature, sarà possibile realizzarvi locali interrati nei limiti del 40% della porzione stessa, da destinarsi esclusivamente ad autorimesse a servizio degli immobili adiacenti, sempre che il solaio sovrastante rimanga interrato per una profondità di cm. 50 e sistemato a verde; in tutti i casi prevarrà comunque l'obbligo di mantenere un corridoio della larghezza di ml 6,00 di inedificabilità assoluta dal lungomare.

In queste zone sono ammessi altresì percorsi carrabili e parcheggi privati di servizio alla residenza. I percorsi carrabili di servizio alla residenza debbono avere una larghezza inferiore a ml 3,50 e la superficie pavimentata con destinazione a parcheggio non può superare il 20% dell'area rimanente.

### 3. "F4.b" – Ville e parchi di rilevante valore ambientale, architettonico o storico-testimoniale

Il Piano individua negli elaborati "C4" con sigla "Cn°-Ville e parchi di rilevante valore ambientale o storico-testimoniale" complessi edilizi siti a ridosso del lungomare o in prossimità della Ss 16, che presentano architetture spesso di pregio, inserite in parchi o giardini di rilevante valore ambientale. Si tratta di ville signorili che generalmente risalgono ai primi decenni del novecento e sono ormai testimonianza dell'epoca di origine della cultura della balneazione. Alcune sono mantenute in buono stato; altre, pur se rimaneggiate, conservano un certo interesse unitamente ai caratteri del verde che li circonda. Per gli immobili individuati, quindi, non sono ammessi interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) del volume edilizio esistente.

In recepimento delle prescrizioni della Soprintendenza le uniche categorie di intervento ammesse sono quelle definite dall'art. 38 comma 5.

La possibilità di accorpamenti, sopraelevazioni e ampliamenti è comunque esclusa negli edifici di valore storico-architettonico soggetti a tutela per i quali è stato notificato l'interesse ai sensi della L. 364 del 20/06/1909 o della L. 778 del 11/06/1922 "Tutela delle bellezze naturali e degli immobili di particolare interesse storico", ovvero è stato emanato il vincolo ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 "Tutela delle cose di interesse artistico o storico", del D. Lgs. 490 del 29/10/1999

“Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali” e infine del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 *Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*, come modificato ed integrato dal D. Lgs. 156 del 24/03/2006. In tali casi qualsiasi intervento deve essere sottoposto al preventivo parere della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici.

4. **“F4.c” – di valore ambientale**

Il Piano individua negli elaborati “C4” con sigla “Dn°- *Parchi di interesse ambientale*” immobili caratterizzati da spazi aperti sistemati a verde di particolare pregio, in cui gli edifici eventualmente esistenti non rivestono valore storico- architettonico.

Per tali costruzioni, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, si consentono ampliamenti nei limiti del 20% della volumetria esistente, nel rispetto della normativa generale sulle distanze dagli edifici e dai confini. A tal fine è consentita la demolizione del volume esistente e la sua ricostruzione, con localizzazione e conformazione planivolumetrica anche diversa dall’esistente, per scopi residenziali. Tale intervento è condizionato al mantenimento ed alla salvaguardia delle alberature di pregio costituenti il parco ed al rispetto della normativa generale sulle distanze e sui distacchi.

Nel caso di realizzazione di nuove attività turistico–alberghiere (alberghi e RTA) è ammessa l’applicazione delle prescrizioni dell’art. 64 delle presenti NTA. In tal caso, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire bisognerà presentare atto unilaterale d’obbligo, registrato e trascritto, ove si attesti il vincolo della destinazione d’uso per attività turistico-alberghiere per un arco temporale di dieci anni.

**Art. 92: SottoZona “F5” – Verde di Rispetto Stradale**

1. La zona di rispetto stradale riguarda zone da preservare ai fini dell’ampliamento delle sedi viarie di vario livello, sia urbane che extraurbane.
2. Oltre alla individuazione delle aree di pertinenza diretta delle sedi stradali, per una più chiara lettura delle tavole di P.R.G. si è preferito non rappresentare graficamente le fasce di rispetto che comunque gravano ai lati delle viabilità, a seconda della loro classificazione, per effetto del D.P.R. 16/12/92 N. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Nell’ambito di tali fasce di rispetto stradale, a vario livello, la pubblica amministrazione e/o gli Enti preposti, possono procedere all’acquisizione di porzioni di aree per ristrutturare ed ampliare gli impianti viari.
4. Nelle more degli interventi di cui al precedente comma, sono ammesse in tali ambiti, opere per la sistemazione di accessi e realizzazione di aree di sosta e parcheggio.

**CAPO VIII° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “G”. Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico**

**Art. 93: Zona “G” – Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o di interesse generale**

1. Le Zone G sono destinate ad attrezzature di servizio a livello locale, generale e territoriale, complementari alla residenza e più in generale al sistema insediativo di zona, secondo quanto indicato nelle tavole del Piano con la relativa simbologia.
2. Esse sono suddivise ed individuate con apposito retino nelle seguenti sottozone:

- SottoZona G1 – Attrezzature pubbliche e di interesse generale
    - G1.a - Attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti
    - G1.b - Attrezzature pubbliche e di interesse generale di progetto
  - SottoZona G2 –Impianti tecnologici
3. Interventi nelle Zone G possono essere attuati:
    - dal Comune, dagli Enti Pubblici sovracomunali o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
    - da soggetti privati, su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche dell'intervento stesso.
  4. Nel caso di iniziativa pubblica, gli interventi sono comunque subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetti unitari che stabiliscano l'ambito di intervento, l'eventuale maglia viaria interna carrabile e pedonale con il collegamento a quella pubblica esistente, lo schema planovolumetrico degli edifici e degli impianti previsti con le specifiche destinazioni d'uso, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria necessarie con il relativo computo metrico e quadro economico, piano particellare delle aree da espropriare o da destinare all'iniziativa privata e una relazione con l'illustrazione delle modalità, dei tempi e delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del progetto stesso.
  5. Nel caso di intervento misto pubblico-privato o privato esso dovrà comprendere anche una convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori.
  6. Sono ammesse tutte le categorie di intervento.
  7. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e alle leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.
  8. Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.
  9. In tali zone, i parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, comunque non determinano Se.

#### **Art. 94: SottoZona "G1"– Attrezzature pubbliche e di interesse generale**

1. Le aree comprese nella sottozona G1 sono destinate ai servizi ed alle attrezzature di interesse locali quali:
  - servizi scolastici fino alla scuola dell'obbligo;
  - Attrezzature di interesse comune « sociale e religioso».

La scuola dell'obbligo comprende asilo nido, scuola materna, scuola elementare e scuola media, intendendosi il complesso di attività relativo ai vari cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivo di attrezzature complementari e relative aree verdi destinati al gioco ed allo sport.

Le attrezzature di interesse sociale riguardano attrezzature socio sanitarie ed assistenziali (quali i servizi per anziani e giovani, unità dei servizi sanitari ecc.) ed attrezzature civiche, cioè quelle attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili; per attrezzature religiose si intendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementari ad essi.

2. Gli interventi all'interno delle aree o negli edifici compresi nelle Zone G1 sono in generale regolati dai seguenti indici e parametri, salvo quanto stabilito per specifiche attività:

Indice di utilizzazione territoriale	<b>Ut</b>	<b>1 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>14,50 ml</b> (salvo particolari esigenze funzionali)
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>H/2 e comunque &gt;ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968</b>

3. Gli usi previsti sono: R3 limitatamente ai bar e ristoranti; R5; U4; S1; S2; S3; S6; S7; S8; S10; T3.
4. Appositi simboli identificano le attrezzature esistenti.
5. Le aree cimiteriali sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposito simbolo. Le zone di rispetto cimiteriale ed i relativi limiti sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e individuate nelle tavole di piano con apposito perimetro. Le suddette zone di rispetto possono essere destinate ad attrezzature cimiteriali, comprese piccole costruzioni per vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Sull'esistente sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia
6. Nella realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, in alternativa ai parametri insediativi indicati al precedente comma 2, è possibile utilizzare le seguenti opportunità:
7. Nel caso di realizzazione di insediamenti a carattere religioso si applicano i seguenti parametri edilizi:

Indice di utilizzazione territoriale	<b>Ut</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>ml. 10.50</b> ad esclusione di volumi edilizi ed elementi architettonici particolari (torri campanarie ecc.) per i quali non si pongono limiti.
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>4</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>H/2 e comunque &gt;ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968</b>

8. Nel caso di realizzazione di attrezzature sanitarie si applicano i seguenti parametri edilizi:

Indice di utilizzazione territoriale	<b>Ut</b>	<b>0,50 mq/mq</b>
Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
Altezza massima edifici	<b>Hf</b>	<b>ml. 12.50</b> (salvo particolari esigenze funzionali)
Numero dei piani fuori terra	<b>Nf</b>	<b>3</b>
Distanza dai confini	<b>Dc</b>	<b>H/2 e comunque &gt;ml. 5</b>
Distanza dalle strade	<b>Ds</b>	<b>Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968</b>

9. Tutti gli interventi in Zona G1 devono prevedere una superficie a parcheggi superiore al 30% della superficie fondiaria individuata, garantita con qualsivoglia soluzione architettonica ed urbanistica che rispetti il rapporto di contiguità e vicinanza dal luogo di intervento, evitando localizzazioni a distanze eccessive tra gli stessi.
10. Tutti gli interventi potranno essere di iniziativa sia pubblica, sia privata.
11. In recepimento del parere della PROVINCIA DI TERAMO Area 3 – Settore 3.10 Pianificazione del territorio, Urbanistica, Piste ciclo-pedonali, pervenuto in sede di conferenza dei servizi in data 16.01.2025 prot.1496, in merito alla previsione di Sottozona G1.b "Attrezzature pubbliche e

di interesse generale di progetto” dell’area posta tra il lungomare sud e lo stadio comunale e in-teressata dal Programma Strategico APS.9 – Polo Scolastico; considerato che le aree interes-sate pur ricadendo in un ambito ampiamente urbanizzato sono altresì inserite nella rete prima-ria della Rete Ecologica Provinciale; in fase di definizione degli strumenti attuativi della previ-sione insediativa (piano attuativo, bando concorsuale, valutazioni, documenti di indirizzo alla progettazione, ecc.) dovranno essere individuate a livello normativo e progettuale, le opportune soluzioni affinché il progetto dell’opera pubblica possa rispettare anche le esigenze di salva-guardia ambientale perseguite dalla Rete Ecologica che permettano di ottenere una sistema-zione dell’area che preveda anche un incremento di habitat e di servizi ecosistemici.

#### **Art. 95: SottoZona “G2”- Impianti tecnologici**

1. Le aree per attrezzature tecnologiche sono individuate con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e comprendono sia le attrezzature, private e pubbliche, esistenti, sia le aree destinate a nuova costruzione o espansione. Queste ultime, quando finalizzate alla costruzione di attrezzature pubbliche sono assoggettate a vincolo espropriativo.
2. Sull’esistente sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia
3. Salvo quanto stabilito al punto successivo, gli interventi di trasformazione edilizia sono direttamente stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti secondo le relative disposizioni di legge in materia di impianti tecnologici.
4. Oltre quanto strettamente necessario alla realizzazioni di impianti pubblici di cui al punto precedente, è consentita la realizzazione dell’alloggio per il custode di superficie Se non superiore a mq. 150, nonché gli uffici necessari alla gestione, entrambi compresi nei limiti di Uf 0,15 mq/mq.
5. Ulteriori limitazioni potranno derivare dal rispetto delle disposizioni di vigenti in materia di impianti tecnologici, per lo smaltimento dei rifiuti solidi e percolati urbani.
6. Gli usi previsti sono: U4; U5; T1; T2; T3.

### **CAPO IX° - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “M”. Infrastrutture per la mobilità**

#### **Art. 96: Zone “M”: definizioni e obiettivi**

1. Tali Zone sono destinate alla realizzazione e/o al mantenimento delle infrastrutture per la mobilità, vale a dire:
  - M1 - Strade esistenti
  - M2 - Strade di progetto
    - M2.a - da adeguare o potenziare
    - M2.b - di nuova previsione
  - M3 – Servizi alla mobilità
  - M4 - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
  - M5 - Pista ciclopedonale
2. Negli elaborati di P.R.G. sono individuate graficamente le strade ed i nodi stradali di previsione. Tale indicazione grafica ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell’opera.

**Art. 97: Sottozona “M1”- Strade**

1. L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, nei seguenti casi:
  - all'interno delle fasce di rispetto stradale, indicate dal P.R.G. o di norma vigenti;
  - per l'incremento delle sezioni stradali entro i limiti di cui ai successivi punti.
2. Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi di livello urbano sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.
3. Le caratteristiche tecniche delle strade primarie, secondarie e locali sono predestinate nelle tavole di P.R.G. salvo diverse disposizioni dettate dalle esigenze di progettazione esecutiva. Esse non possono avere una carreggiata veicolare e banchina laterale inferiore a ml. 6,00. Tale larghezza è riducibile a ml. 5,00 nel caso di strade ad una unica corsia di marcia.
4. Nelle aree pervenute a destinazione produttiva (industriale, artigianale e commerciale) non si possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiata e banchina laterale) inferiore a ml. 10. Tale larghezza è riducibile a ml. 8 solo nel caso di strade ad un'unica direzione di marcia.
5. Per gli altri elementi valgono le seguenti dimensioni minime:
  - marciapiedi: larghezza m. 1,50;
  - piste ciclabili: larghezza m. 3,00;
  - passaggi pedonali: larghezza m. 3,00;
  - aiuole alberate: larghezza m. 2,50;
  - aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m. 3,50.
6. I tracciati di mobilità alternativa legati alla fruizione ciclabile in sede propria sono individuati dalle tavole di P.R.G. con apposita simbologia. I tracciati interni a spazi pubblici o di uso pubblico potranno essere modificati e precisati in sede di progettazione di detti spazi.
7. Le piste ciclabili devono sempre essere accompagnate da apposite sistemazioni a verde: siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati. Queste sistemazioni devono riprendere tratti salienti delle aree che collegano e, nell'insieme, dare un'idea di continuità del sistema. Anch'esse vanno quindi attentamente progettate, con i caratteri indicati per le alberate stradali.
8. Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati esistenti, circa la quale la Commissione Urbanistica Comunale deve esprimere specifico parere.
9. L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di progettazione preliminare, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.
10. Nel caso in cui l'attuazione di nuove infrastrutture o l'adeguamento della viabilità esistente (ad esempio per la realizzazione di sistemazioni a rotatoria) comporti la necessità di acquisizione di terreni limitrofi all'attuale sede stradale, altrimenti zonizzate in sede di P.R.G., la procedura di esproprio potrà essere eseguita senza necessità di modifica alla P.R.G., a condizione che siano mantenuti i distacchi stradali minimi richiesti dalla normativa vigente.
11. Le fasce di rispetto stradale sono dimensionate e disciplinate nel rispetto delle leggi e decreti in materia. Nelle Tavole del P.R.G. possono essere previsti vincoli maggiori. Per quanto riguarda la mobilità locale, sono escluse dal vincolo di rispetto stradale le zone comprese nel perimetro del territorio urbanizzato. Tali fasce di rispetto possono essere acquisite dalle aziende ed enti competenti, anche mediante l'esproprio, al fine di costruire, ristrutturare, ampliare o dotare delle

necessarie attrezzature le infrastrutture cui sono asservite. Possono anche essere realizzati impianti tecnologici pubblici o di interesse generale, piazzole di sosta e stazioni per autoveicoli mediante apposita convenzione revocabile in qualsiasi momento con delibera consigliare. Tali stazioni di servizio devono essere situate ad una distanza reciproca di almeno ml. 1000.

12. Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali alla data di adozione del P.R.G. possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere realizzati soltanto alla condizione ~~che non si determinino nuovi fronti prospicienti la strada,~~ e che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori del limite di rispetto.
13. In sede di procedura autorizzativa per la realizzazione di recinzioni può essere prescritta una distanza minima di m. 3,50 dalla recinzione all'asse della strada prospiciente. Tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 3,50 dall'asse stradale, ed in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale sia impedito da elementi oggettivi. In relazione all'importanza della strada prospiciente può comunque essere prescritta una distanza superiore.
14. In sede di rilascio di permesso di costruire o di SCIA per recinzioni è prescritta una distanza minima di m. 1,50 dalla recinzione al ciglio della pista ciclopedonale prospiciente. Tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 1,50 dal ciglio, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio della pista ciclopedonale sia impedito da elementi oggettivi.
15. Gli spazi di sosta o parcheggio indicati nelle planimetrie di P.R.G. rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e pertanto sono regolamentati dalle presenti norme. Comunque essi devono essere ubicati marginalmente alle sedi viarie e agli edifici. Altri spazi di sosta possono essere ricavati lungo la viabilità urbana in sede di progettazione esecutiva delle strade o di approntamento della segnaletica per quelle esistenti.

#### **Art. 98: Sotto Zona "M2" – Servizi alla mobilità**

1. In tale zona sono consentite stazioni di servizio, distributori di carburante e servizi alla viabilità mobilità.
2. Sono altresì consentite tutte quelle attività di assistenza automobilistica, di alloggio, servizio e manutenzione, lavaggi, attività commerciali e di ristoro oltre alle abitazioni per gli addetti.
  - a.  $U_f = 0.30$  mq/mq
  - b.  $H_{max} = mt$  10.00
  - c.  $Sc = 35\%$
  - d.  $P = 3$
  - e. Lotto minimo = mq 2000
  - f. Cessione per opere di urbanizzazione nei limiti minimi del 10% e comunque nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 5 delle presenti NTA.
3. Le localizzazioni degli impianti di distribuzione carburante, oltre quelle individuate nelle tavole di P.R.G., sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente. L'intervento diretto si attua nel rispetto degli indici e parametri contenuti nel Piano carburanti vigente o dei Piani attuativi parte integrante del P.R.G.

### **Art. 99: SottoZona “M3” – Parcheggi pubblici o di uso pubblico**

1. Il P.R.G. individua per ogni ambito insediativo gli spazi per il parcheggio delle auto in quantità necessaria per soddisfare lo standard minimo previsto dal DM 1444/68.
2. Le diverse tipologie di parcheggio, di carattere pubblico e privato, sono regolamentate dalle presenti Norme all'art. 22: *Disciplina dei parcheggi*.

### **Art. 100: SottoZona “M4” – Pista ciclo-pedonale**

1. Il P.R.G. individua nella tavola C5.a – *Sistema della mobilità e dei servizi* la rete della “mobilità dolce” la cui realizzazione, oltre alle normative di carattere generale, è sottoposta al rispetto del Decreto Ministeriale 30 Novembre 1999, n.557 “*Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*” (G.U. n. 225, 26 settembre 2000, serie Generale).

### **Art. 101: SottoZona “M5” – Aree di sedime delle infrastrutture territoriali**

1. Il P.R.G. individua le aree di sedime delle infrastrutture territoriali (autostrada, ferrovia, impianti di depurazione) per le quali devono essere rispettate le norme fissate dalle disposizioni statali e/o regionali in materia. In tali zone e nelle zone asservite per la costruzione di reti energetiche, anche se non indicate nelle tavole grafiche del Piano, è vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere, all' infuori di opere di recinzione delle proprietà, con l'osservanza delle modalità prescritte dagli Enti competenti.
2. Le fasce di rispetto stradale, sono stabilite dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495, Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada
3. Le fasce di rispetto ferroviario hanno ampiezza pari a ml.30,00 (D.P.R. n°753/80). Tale distanza è computata a partire dalla rotaia più esterna. Entro tali fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie. Depositi di pietre o di altri materiali devono distare almeno ml.6,00 (misurati in proiezione orizzontale) dalla più vicina rotaia, e ml. 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei riporti quando questi depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia. Depositi di materiali combustibili devono distare almeno ml.20,00 dalla più vicina rotaia. Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere previste riduzioni alle suddette distanze qualora autorizzate dall'Ente Ferrovie dello Stato.  
Qualsiasi intervento di ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti che ricada in tale area dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte della competente Direzione Territoriale ai sensi del DPR 753 / 80, che sarà rilasciata a seguito della presentazione di istanza formale corredata da progetto esecutivo di tutti gli interventi ricadenti entro la fascia di rispetto della ferrovia (fabbricati, opere di urbanizzazione, ecc).  
La realizzazione di nuove strutture/manufatti in adiacenza al tracciato ferroviario, in conformità con la zonizzazione proposta dal Nuovo PRG di Tortoreto, dovrà prevedere, ove non presente,
  - un'adeguata recinzione con caratteristiche conformi agli standard RFI, da posizionare sul confine ferroviario, in particolare dovrà essere provvista di cordolo in cemento armato di altezza cm 50 (rispetto alla quota lato ferrovia), con sovrastante rete metallica elettrosaldata zincata e plastificata con filo del diametro minimo di mm 4 e maglie di mm 50x50 oppure pannelli in "orsogrill", sorretta da paletti con sezione a "T" in ferro / acciaio di dimensioni 6x6 o di altra sezione di equivalente resistenza, realizzata in tratti di metri 10 intercalati da distacchi di cm 5, senza punte rivolte verso l'alto, con altezza minima totale metri 1,80/ 2,00 lato proprietà privata.

Inoltre dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- per i tratti dei percorsi pedonali e ciclabili fiancheggianti la sede ferroviaria dovrà essere previsto il posizionamento sul confine ferroviario (qualora necessario) di una adeguata recinzione con caratteristiche conformi agli standard RFI;
  - Il posizionamento di sorgenti luminose ed essenze arboree dovrà essere effettuato conformemente alle disposizioni di cui agli art. 39 e 52 del DPR 753/80;
  - le siepi, potranno essere poste a dimora solo se mantenute nel loro massimo ingombro, ad una distanza non inferiore a cm 50 dalla recinzione per consentire la loro manutenzione dall'interno della proprietà privata e la loro altezza non potrà comunque superare quella della adiacente recinzione;
  - eventuali opere di attraversamento ferroviario dovranno essere sempre e comunque preventivamente autorizzate da questa Direzione, dietro esame di specifici elaborati tecnici, e disciplinati da apposita convenzione, recante norme e obblighi di gestione e manutenzione nonché gli oneri economici a carico del richiedente.
  - le condotte idriche e fognarie ricadenti nella fascia 6-10 m dalla più vicina rotaia dovranno essere opportunamente protette con controtubo come da disposizioni tecniche contenute nel Decreto 04/04/2014, "Norme tecniche per gli attraversamenti e parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie e altre linee di trasporto", mentre quelle ricadenti nella fascia 1 0-30 m dalla più vicina rotaia dovranno essere preventivamente autorizzate in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753.
  - I gasdotti andranno posizionati a distanza non inferiore ai 20 m dalla più vicina rotaia e se ricadenti nella fascia 20-30 m dovranno essere preventivamente autorizzati in conformità con quanto prescritto dal DPR 11 /7 /1980 n. 753.
4. Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi che non modifichino la sagoma esterna degli edifici stessi.
  5. La capacità edificatoria delle aree situate all'interno delle zone di rispetto può essere trasferita sui terreni retrostanti nel rispetto delle prescrizioni e dei limiti precedentemente previsti.
  6. Sono sempre ammessi gli interventi di demolizione; in tali casi è consentito il riuso della volumetria demolita per la costruzione, in zona retrostante degli edifici ivi ammessi, nel rispetto della normativa di zona ed in deroga ai soli indici di fabbricabilità ed ai rapporti di copertura previsti.

## CAPO X° - PERIMETRI

### Art. 102: Ambiti soggetti a Disegno Unitario (ADU)

1. Nelle tavole di Piano sono individuate con apposito perimetro le superfici territoriali degli ambiti d'intervento d'iniziativa pubblica e privata soggette a Progetto Unitario d'Intervento entro i quali il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla formazione di Piani attuativi di cui all'art. 30. *Intervento Indiretto* delle presenti NTA.

Tali ambiti sono inoltre identificati in:

- a. ARPE.n: Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive
- b. APO.n: Ambiti Produttivi Operativi

### Art. 103: ARPE \_ Ambiti Residenziali con Prescrizioni Esecutive

1. Le aree soggette a prescrizioni esecutive – ARPE.n° - in cui vigono piani attuativi a prevalente destinazione residenziale, approvati dal Consiglio Comunale e regolarmente convenzionati o in-

teressati da atti unilaterali d'obbligo, che il Piano recepisce integralmente, sono:

1. A1.a: Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio - Centro Storico di Tortoreto;
2. A1.b: Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio – Via Trieste;
3. A1.c: Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio – Via Carducci;
4. ARPE.a1 : “SPAZIO 5 srl”;
5. ARPE.a2 : “GRAN ROQUES srl”;
6. ARPE.a3 : “GLOBAL R.E. srl – GRAN ROQUES srl”;
7. ARPE.a4 : “ZARROLI – FELICIONI”
8. ARPE.a5 : “LIBERATI – DI.GE.CO. SRL”
9. ARPE.a6 : “GALANTINI – SPADACCINI”;
10. ARPE.a7 : “IMMOBILIARE VEGA srl”;
11. ARPE.a8 : “COLLIDO srl”;
12. ARPE.a9.a : “ZANONE DARIO E ANTONELLA”;
13. ARPE.a9.b : “ZANONE DARIO E ANTONELLA”;
14. ARPE.a10: “REFIN srl”;
15. ARPE.a10.a : “MARCONI – COLAIOCCO”;
16. ARPE.a10.b : “COSCOL srl”;
17. ARPE.a11 : “LIBETTI – PILLI”;
18. ARPE.a12 : “CO.STRA.M srl”;
19. ARPE.a13 : “CO.STRA.M srl”;
20. ARPE.a14 : “PAVONE GIULIANA – ZAPPACOSTA COSTRUZIONI srl”;
21. ARPE.a15 : “IMMOBILIARE C.F.L. srl”;
22. ARPE.a16 : “DI GENNARO COSTRUZIONI srl”;
23. ARPE.a17 : “Soc IL VASCELLO srl”;
24. ARPE.a18 : “UNIOEDIL srl”;
25. ARPE.a19 : “UNIOEDIL srl”;
26. ARPE.a20 : “SAVINI COSTRUZIONI SRL”;
27. ARPE.a21 : “BRANCIAROLI – DEL TORO – RAPAGNA’ – BUSSOLARI”;
28. ARPE.a22 : “DI PIETRANGELO”;
29. ARPE.a23 : “PICCIONI”;
30. ARPE.a24: “IMMOBILIARE MEGAMON srl”;
31. ARPE.a25 : “CALVARESE – CHIAVETTA”;
32. ARPE.a26 : “CONSORZIO L’ULIVO”;
33. ARPE.a27 : “DI BONAVENTURA – DI LORENZO – SAVINI”;
34. ARPE.a28 : “DI DOMENICO LIDIA
35. ARPE.a29 : “DI PIETRO COSTRUZIONI srl”;
36. ARPE.a30 : “DI.GE.CO srl”;
37. ARPE.a31 : “CIMAL srl”;
38. ARPE.a32 : “MATALONI – BERNARDINI”;
39. ARPE.a33 : “DI PIETRO COSTRUZIONI srl”;
40. ARPE.a34 : “CIMAL srl”;
41. ARPE.a35 : “TOLEO srl”;
42. ARPE.a36 : “ITALIA COSTRUZIONI srl”;
43. ARPE.a37 : “MARIS COSTRUZIONI srl”;
44. ARPE.a38 : “TERRA FELICE srl”;
45. ARPE.a39 : “IMMOBILIARE BIANCO’s srl ed altri”;
46. ARPE.a40 : “CAPANNA”;
47. ARPE.a41 : “App. Del. C.C. del 56/10”
48. ARPE.b1 : “IMMOBILIARE IL SOLE”;
49. ARPE.b2 : “COLLE FAIAZZA”;
50. ARPE.b3 : “PARERE – FRANCHI”;

51. ARPE.b4 : “SEAM – SANTARELLI”.

La validità delle previsioni e prescrizioni dei sopra elencati piani attuativi è legata ai termini delle relative convenzioni o degli atti unilaterali d’obbligo, scaduti i quali sarà necessario, in caso di mancata o non completa attuazione ed in assenza di proroga, sottoporre gli stessi alle procedure di cui al precedente comma 4 dell’art.30 comma 6 dell’art.4 ed al rispetto delle presenti norme tecniche.

#### **Art. 104: APO \_ Ambiti Produttivi Operativi**

1. Le aree soggette a prescrizioni esecutive – APO.n° - in cui vigono piani attuativi a prevalente destinazione produttiva (artigianale, industriale, commerciale e turistica), approvati dal Consiglio Comunale e regolarmente convenzionati o interessati da atti unilaterali d’obbligo, che il Piano recepisce integralmente, sono:
  1. APO.a1 : “Eredi BUBBANI – EUROSPIN”;
  2. APO.a2 : “VILLAGGIO CLUB srl”;
  3. APO.a3 : VILLAGGIO CLUB srl”;
  4. APO.a4 : “BRICO-EUROEDIL”;
  5. APO.a5 : “CHRISTIAN srl”;
  6. APO.a6 : “CHRISTIAN srl”;
  7. APO.b1 : “PA4 EDIL srl”;
  8. APO.b2 : “PA4 EDIL srl”;
  9. APO.b3 : “ARAGUA di Di Marco Eugenio srl”.

La validità delle previsioni e prescrizioni dei sopra elencati piani attuativi è legata ai termini delle relative convenzioni o degli atti unilaterali d’obbligo, scaduti i quali sarà necessario, in caso di mancata o non completa attuazione ed in assenza di proroga, sottoporre gli stessi alle procedure di cui al precedente comma 4 dell’art.30 ed al rispetto delle presenti norme tecniche.

#### **Art. 105: Telaio infrastrutturale e APS.n - Ambiti interessati da programmi strategici**

1. Il P.R.G. persegue qualità ambientale e la qualità paesaggistica degli insediamenti, la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali e la messa in sicurezza del territorio, la mitigazione degli impatti ed il contenimento del consumo del suolo agricolo.
2. Coerentemente con i suddetti orientamenti il P.R.G. individua nell’elaborato *C5- Infrastrutturazione del territorio* e nell’elaborato *C6-Programmi Strategici*, le opere pubbliche ed i programmi di iniziativa pubblica ritenuti prioritari per il raggiungimento degli obiettivi posti.
3. In particolare, nell’elaborato C6- Programmi strategici, il P.R.G. individua ambiti entro i cui perimetri la pubblica Amministrazione intende predisporre programmi e progetti a matrice ambientale- paesistica, di riqualificazione urbana ed infrastrutturale, identificati con la sigla APS.n°
4. Tali ambiti riguardano in primo luogo il sistema ambientale per il quale si prevede l’attivazione di programmi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. In particolare essi sono identificati come segue:
  - APS.01 – *Parchi collinari*
  - APS.02 – *Parco dell’Oasi naturalistica*
  - APS.03 – *Deposito verde locale*
  - APS.04 – *Riqualificazione ambientale ex-discarica*
  - APS.05 – *Piano del verde urbano e di riqualificazione del paesaggio rurale (intero territorio comunale)*
  - APS.06 – *Messa in sicurezza del territorio (intero territorio comunale).*
  - APS.07 – *Piano e progetto d’Area a matrice ambientale “Area di Foce del Salinello” di cui al P.T.C.P. di*

*Teramo sottoposto alle prescrizioni degli artt. 5 e 9 delle relative Norme Tecniche.*

In considerazione della rilevanza ambientale e paesaggistica delle aree individuate, le proposte di trasformazione dovranno essere sottoposte preventivamente alla valutazione della Settore Urbanistica della Provincia di Teramo.

5. Il P.R.G. individua altresì ambiti entro i cui perimetri la pubblica Amministrazione intende predisporre programmi e progetti di riqualificazione urbana e infrastrutturale, mirati alla miglioramento del sistema degli spazi e servizi pubblici, delle infrastrutture e della qualità dei manufatti edilizi. Tali Ambiti i riguardano in modo differente tutti i diversi insediamenti presenti nel territorio e, ferme restando alle specifiche caratteristiche, sono come di seguito identificati:

- *APS.07 –Nodo “smart” per mobilità dolce e sosta camper*
- *APS.08 – Sistema puntuale degli spazi pubblici*
- *APS.09 – Polo Scolastico*
- *APS.10 – Pontile e spazio per eventi*
- *APS.11 – Approdo e spazio per grandi eventi*
- *APS.12 – Parco della cultura e area archeologica*
- *APS.13 – Depuratore*
- *APS.14 – Ampliamento Cimitero*
- *APS.15 – Piano attuativo di recupero edilizio e riqualificazione urbana Centro Storico*
- *APS.16 – Piani attuativi di recupero edilizio e riqualificazione urbana Lido*
- *APS.17 – Programma di riqualificazione urbana contrada Salino*
- *APS.18 – Programma di riqualificazione urbana contrada Terrabianca*
- *APS.19 – Programma di riqualificazione urbana contrada Cavatassi*
- *APS. 20- Programma di riqualificazione urbana Bivio Cavatassi – Colleuna*
- *APS.21- Programma di riqualificazione urbana strada-mercato*
- *APS.22- Asse Blu della cultura agro-marinara*
- *APS.23- Piano del colore degli insediamenti urbani*

6. Le attuali perimetrazioni degli ambiti sono indicative della zona interessata dai programmi e non costituiscono vincolo urbanistico ai sensi della L.1150/42. Le stesse saranno precisate in sede di promozione dei singoli piani attuativi e programmi secondo le modalità di Legge.
7. Fino alla definizione degli strumenti attuativi sopra indicati le trasformazioni all'interno degli ambiti perimetrati sono regolamentate dalle specifiche destinazione d'uso dei suoli indicate graficamente nella Tav.C3 e dalle relative prescrizioni di cui alle presenti norme.

#### **Art. 106: Parchi collinari**

1. La perimetrazione riguarda un sistema di parchi pensato come occasione fondamentale ed irrinunciabile per la salvaguardia delle colline che fiancheggiano Tortoreto Alto.
2. Due parchi lineari sono stati previsti come naturale collegamento tra la parte alta ed il Lido della cittadina; le altre zone a parco sono situate a protezione e salvaguardia delle sommità delle colline che coronano il centro storico.
3. Nell'ambito di tali aree, oltre all'attività agricola, alla corretta cura delle alberature e alla messa a dimora di nuove ed idonee piantumazioni di varietà legate al territorio, si potranno realizzare:
  - *piste pedonali e ciclabili non asfaltate;*
  - *aree a parcheggio perimetrali;*
  - *percorsi naturalistici a mezzo di viottoli in terra battuta;*
  - *aree di sosta e ristoro con manufatti in legno (sup. max mq. 20.00 per punto ristoro);*
  - *percorsi vita;*
  - *pronto soccorso con manufatto in legno (sup. max mt.9);*

- *piccoli giardini botanici;*
- *piccoli manufatti legati alla ricerca scientifica;*
- *opere di protezione in legno ove necessario;*
- *attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per lo svago.*

#### **Art. 107: Parco dell'Oasi Naturalistica**

1. Riguarda un ambito collinare nella frazione Fontanelle, interessato dall'Oasi Naturalistica Parco Botanico "Le Fonti del Vascello", privata, istituita nel 1988 ed attualmente riconosciuta dalla Provincia di Teramo. Sito al centro di un teatro di colline ed in vista del mare, vede la presenza di sorgenti d'acqua raccolte in una fonte ottocentesca e di un lago alimentato in continuità da fonti naturali, originariamente realizzato per scopi irrigui. Nel corso degli anni il luogo si è naturalmente configurato come ambiente naturale per la sosta degli uccelli migratori e per l'insediamento di fauna autoctona e flora mediterranea.
2. All'interno del perimetro dell'Oasi sarà possibile svolgere attività all'aperto come:
  - didattica e ricerca scientifica;
  - promozione dei prodotti della terra e delle tradizioni alimentari e culturali;
  - eventi turistico-ricreativi, quali: riunioni, party, feste private e a tema, concerti e spettacoli
3. Al fine di promuovere tali attività all'interno del perimetro del Parco dell'Oasi Naturalistica si potranno realizzare: opere minime di sistemazione per percorsi escursionistici, stradine e piazzali non asfaltati; impianti per allacci alle reti dei servizi; centro servizi per la visita dell'Oasi e rifugi il birdwatching, la caccia fotografica e la foto di paesaggio, nonché una foresteria per piccoli gruppi. Tali opere e manufatti, comunque conformati, non potranno superare una superficie coperta totale di mq. 500,00, un'altezza di ml. 3,00, e dovranno essere a carattere precario, non infissi stabilmente al suolo.
4. Nel rispetto delle prescrizioni di Zona, sono consentiti i seguenti usi: A; R1, R2, R8

#### **Art. 108: Deposito verde locale**

1. Allo scopo di promuovere una riqualificazione integrata del territorio il P.R.G. individua delle aree pubbliche, a basso valore ecologico, da destinare a interventi di miglioramento paesistico-ambientale ed ecologico, che contribuiscono a definire un 'deposito verde locale'. Nel caso in cui il richiedente di un titolo trasformativo si trovi nella condizione di non poter provvedere autonomamente al rispetto dei requisiti di compensazione ambientale, le aree di deposito verde individuate costituiscono ambito preferenziale di localizzazione degli interventi compensativi concordati con l'Amministrazione sulla base del vigente regolamento del verde comunale). Per i suddetti fini sono comunque da ritenersi utili anche le aree che concorrono alla tutela e/o costruzione-miglioramento della Rete Ecologica territoriale (R.E.Te).

#### **Art. 109: Programmi a matrice urbana**

2. Nel perseguire la qualità urbana e lo sviluppo sostenibile degli insediamenti, il P.R.G. individua ambiti destinati alla definizione di programmi strategici di iniziativa pubblica attraverso la realizzazione di nuovi servizi ed attrezzature urbane e la riqualificazione degli insediamenti esistenti.
3. Per quanto riguarda l'innalzamento della qualità dei servizi, il P.R.G. individua in primo luogo la necessità di definire un programma per lo sviluppo della mobilità dolce attraverso la definizione di un sistema di percorsi ciclopedonali ed escursionistici sull'intero territorio e la previsione di un nodo "smart", destinato allo scambio intermodale per la fruizione del territorio attraverso sistemi

innovativi di trasporto, bus elettrici, car-sharing, erogatori di energia, ecc. (APS.7 – *Mobilità dolce e nodo "smart"*).

Nella tavola *C6-Programmi Strategici* è inoltre individuato sull'intero territorio comunale il sistema puntuale degli spazi pubblici esistenti e previsti, la cui realizzazione o riqualificazione è ritenuta prioritaria per l'attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. individua nell'ambito litoraneo quelle aree pubbliche che per ragioni diverse possono concorrere a risolvere la questione delle sedi scolastiche attraverso la definizione di un programma d'intervento (APS.9 – *Polo Scolastico*) capace di contemperare le esigenze di nuovi e sicuri spazi con le risorse, immobiliari e finanziarie, disponibili.

Per quanto riguarda la dotazione di attrezzature e spazi innovativi al servizio degli abitanti e dei turisti, sono individuati due programmi riguardanti la riqualificazione della zona centrale del Lido (APS.10 – *Pontile e spazio per eventi*) ed il riassetto dell'intera area a sud del territorio, compresa tra lo stadio e la spiaggia. Nel primo caso il programma attuativo verificherà la possibilità di realizzare un pontile tra via Carducci e via Firenze, con la sistemazione di parte dell'area demaniale a spazio per eventi d'autore, di natura artistica e culturale. Nel secondo caso il programma da attuarsi verificherà la possibilità di realizzare un approdo, nelle forme tecniche e tipologiche che si riterranno compatibili con l'ambito interessato.

Al fine di valorizzare l'area archeologica delle muracche integrandola al sistema urbano, il P.R.G. individua un programma volto alla costituzione di un parco della cultura (APS.12 – *Parco della cultura e area archeologica*) che dovrà costituire la principale centralità verso monte, posta a conclusione dell'asse di via Trieste e della prevista strada pedecollinare.

Infine sono individuati due programmi relativi alla delocalizzazione del depuratore comunale (attualmente in fase di approvazione) ed all'ampliamento del Cimitero.

4. Per quanto riguarda la riqualificazione urbana degli insediamenti, il P.R.G. individua gli ambiti e gli immobili che l'amministrazione comunale intende assoggettare a Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 27 della L.R. 18/83 nel testo vigente, o, laddove ricorrano le condizioni, ai sensi degli artt. 30 bis e 30 ter della medesima L.R.

#### **Art. 110: ATR - Ambiti per il turismo rurale**

1. Al fine della valorizzazione delle aree agricole, il PRG permette all'interno delle zone "E", ad esclusione delle subZone "E1", la realizzazione di strutture di servizio al turismo e di campeggi, come definiti dall'art. 4 della L.R. 23 ottobre 2003, n°16, mediante l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario che individui l'ambito di intervento con apposita perimetrazione identificante la Sottozona D4 - Strutture turistiche all'aria aperta: D4.c - Ambito per il Turismo Rurale. In assenza della suddetta approvazione di eventuali Progetti Unitari nessun intervento turistico in territorio agricolo può essere autorizzato, fatto salvo quanto specificamente previsto dalla normativa regionale.
2. A tal fine le superfici destinate all'allestimento dei campeggi e aree di sosta (Sf) vanno determinate con un minimo di mq.10.000 nella misura del 25 % delle aree appartenenti a un'unica unità aziendale.
3. Ai fini della determinazione della superficie che concorre alla definizione dell'unità aziendale di cui al precedente punto vanno escluse dal conteggio le aree già asservite all'edificazione di edifici rurali esistenti tuttora necessari alla conduzione del fondo.  
Possono invece concorrere ai suddetti fini le aree individuate in tutte le SottoZone E, ferma restando la inedificabilità di quelle ricadenti nelle SottoZone E1.
4. Gli interventi per la realizzazione di campeggi ed aree di sosta in aree agricole sono assoggettati alla definizione di un Progetto Unitario d'Intervento da redigere nel rispetto delle seguenti prescrizioni esecutive:
  - o gli accessi dovranno avvenire dalle strade interpoderali, vicinali o comunali esistenti per le quali, in

- caso di “strade bianche”, sono ammessi esclusivamente interventi di depolverizzazione con sistemi ecologici
- potrà essere previsto un solo spazio da adibire a parcheggio per gli utenti dimensionato in ragione di 1 posto auto per ogni unità ricettiva oltre le corsie di parcheggio
  - dovrà essere prevista un'unica viabilità carrabile interna a servizio sia del parcheggio per gli utenti che delle strutture di servizio generale
  - la viabilità di distribuzione alle unità ricettive fisse dovrà essere esclusivamente pedonale e con pavimentazione permeabile
  - Il suolo non insediabile con manufatti su cui insistono le piazzole di sosta deve essere sistemato ed attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e consentire un'agevole percorribilità ai veicoli, anche con traino
  - La superficie impermeabile delle le aree insediabili con manufatti potrà eccedere di massimo il 10% l'area occupata dal manufatto stesso
  - Le coperture delle strutture sportivo - ricreative, devono essere realizzate in materiali di facile rimozione.
  - gli insediamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'andamento planoaltimetrico del terreno nello stato ante-operam e localizzati a distanza non inferiore a mt 50 dalla linea di crinale ed a quota di spicco inferiore di almeno mt 7,50 dalla quota altimetrica del crinale.
5. Il progetto unitario dovrà riportare specificatamente e in apposita cartografia le aree insediabili con manufatti, le aree non insediabili, le viabilità pedonali, la viabilità carrabile, lo spazio destinato alla sosta e le reti di servizio.
6. Gli insediamenti dovranno comunque rispettare i seguenti indici riferiti alle superfici destinate all'allestimento dei campeggi e aree di sosta:
- |   |  |
|---|--|
| ▪ Indice di utilizzazione fondiaria       | $U_f = 0.05 \text{ mq/mq}$             |
| ▪ Indice rapporto di copertura            | $R_c = 0,07 \text{ mq/mq}$             |
| ▪ Altezza massima delle fronti            | $H_f = \text{ml } 4.50 \text{ ml}$     |
| ▪ Numero dei piani fuori terra            | $N_f = 1$                              |
| ▪ Numero dei piani interrati/seminterrati | $N_i = 0$                              |
| ▪ Distacco tra edifici                    | $D_f = 10.00 \text{ ml} > H_f$         |
| ▪ Distanza dalle strade                   | $D_s = \text{Come da Codice Stradale}$ |
| ▪ Distanza dai confini                    | $D_c = 10.00 \text{ ml}$               |
7. Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici i servizi igienici generali, gli uffici, i magazzini e gli alloggi per il personale nel limite del 20% della superficie edificabile ammissibile. Le strutture di cui al presente comma devono essere ad un solo piano – salvo quando ricavate all'interno di edifici esistenti - e l'indice massimo di copertura consentito è il 2% della superficie fondiaria.
8. Gli edifici esistenti non necessari alla conduzione del fondo possono essere utilizzati sia per i servizi di cui al comma 7 sia come unità abitative fisse. In entrambi i casi concorrono alla determinazione dei rispettivi indici e parametri.
9. I campeggi di cui al presente articolo, devono essere realizzati ed attrezzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella LR 16/03 nel testo vigente.
10. Gli usi consentiti sono: R1, R3 limitatamente a bar, ristoranti, dancing, R4, R5, R6, R8.

## TITOLO V° - NORME FINALI

### CAPO I° - VINCOLI E LIMITAZIONI

#### Art. 111: Prescrizioni e vincoli territoriali diversi

1. Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del nuovo PRG, hanno efficacia vincoli e limitazioni alla edificabilità apposti dagli enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per, depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc., nonché vincoli e prescrizioni ad efficacia diretta derivanti da altre Pianificazioni territoriali (PPR, PTP, ecc.).
2. In considerazione del fatto che ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20.03.2003 il territorio del comune di Tortoreto è stato ricompreso nelle zone classificate sismiche, tutti gli interventi edilizi nel territorio comunale sono comunque subordinati al rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dei rischi sismici e idrogeologici, e in particolare:
  - del D.M. 11.03.1988;
  - della Circolare esplicativa 24.09.1988 n° 30483, la quale prescrive indagini geologiche e geotecniche di dettaglio prima di ogni nuova edificazione e del disposto di cui al D.M. 11.03.1988 per quanto attiene la scelta della tipologia di fondazioni da utilizzare anche in funzione dell'acclività del terreno e della tipologia di substrato accertato con le prove condotte in situ e delle accelerazioni sismiche corrispondenti, fermo restando le disposizioni vincolistiche del PAI e del PSDA ;
  - del D.M. 14 gennaio 2008 che approva le nuove norme tecniche per le costruzioni, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008 - Suppl. Ordinario n. 30;
  - della Circolare 02.02.2009 n.617/cSII.PP.
  - del D.M. 11.03.1988
  - del DM 17/01/2018 "Aggiornamento delle <<Norme tecniche per le costruzioni>>";
  - della Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP "Istruzioni per l'applicazione del DM 17/01/2018".
3. In recepimento delle indicazioni generalmente fornite dal Corpo Forestale dello Stato si richiama quanto prescritto:
  - dall'art. 9 della L.R. 24/86 in relazione alla tutela di piante disposte in gruppi e filari al di fuori degli agglomerati urbani;
  - dall'art.7 della L.R. 45/79 e s.m. per quanto attiene all'obbligo di rinverdimento delle parti di terreno danneggiate da movimenti di terreno a fini edilizi;
  - dagli artt. 79 ed 80 della L.R. 18/83, con particolare riferimento al divieto di trasformazione urbanistica nelle zone boscate esposte a dissesto, pericolo di frane, ecc.
4. In recepimento delle indicazioni della Ruzzo Reti S.p.A pervenute in sede di conferenza dei servizi in data 07.12.2024 prot. 38672, le aree della suddetta Società ricadenti all'interno del territorio comunale, aventi natura demaniale e costituenti patrimonio indisponibile della stessa, non possono avere capacità edificatoria. Pertanto, qualora ricomprese all'interno di perimetrazioni che comportano l'attivazione di piani attuativi le stesse sono da considerarsi aree enucleate prive di potenzialità edificatoria. Inoltre, per esigenze correlate al S.I.I., le aree di sedime delle condotte gestite dalla Ruzzo Reti S.p.A, anche laddove non fossero regolarmente intestate alla stessa, non possono essere occupate da opere che apportano variazioni della quota del piano di campagna/calpestio attualmente esistente.

**Art. 112: Emergenze architettoniche e percettive**

1. Ai sensi dell'art. 78 LR 18/83 e del PTP sono individuati nelle tavole di piano ed in particolare nella tavola "C4 - Beni culturali e paesaggistici" le particolari emergenze percettive e le risorse culturali.
2. Per quanto riguarda le emergenze percettive il P.R.G. precisa cartograficamente i sistemi di crinali ortogonali ed individua i principali poggi che costituiscono il quadro di riferimento paesaggistico del territorio comunale, per i quali valgono le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.P.
3. Per quanto riguarda i beni architettonici di carattere monumentale e storico architettonico, nonché i complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale tra i quali i vecchi casali sparsi nel territorio rurale, valgono le prescrizioni di cui al Titolo IV – capo II° delle presenti norme.
4. Qualsiasi trasformazione a fini insediativi nelle aree posizionate lungo i crinali attualmente liberi da insediamenti storici o consolidati, oppure ricadenti in ambiti identificati come poggi dovrà conservarne il profilo integro e libero da costruzioni e manufatti di qualsiasi genere che ne possano modificare la percezione visiva. In tal senso, oltre che rispettare le norme previste per la Zona Omogenea di riferimento, le sagome dei nuovi manufatti **non potranno superare il profilo** del crinale o del poggio proiettato sul rispettivo piano di facciata.
5. Lungo la linea dei suddetti crinali non sarà comunque consentita la realizzazione di nuove infrastrutture per la viabilità extra-urbana.

**Art. 113: Vincolo archeologico**

1. Il P.R.G. identifica nella tavola "C3" con apposite perimetrazioni i siti ed i beni puntuali sottoposti a vincolo archeologico ex legge 1089/39 (diretto ed indiretto) e le aree e manufatti sottoposti a vincolo archeologico dove sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie Zone dal P.R.G., previa autorizzazione da parte della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo - Chieti di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, nonché le variazioni oltre i cm. 30 dell'attuale piano di campagna a fini di coltivazione.
2. Poiché tali beni non sono direttamente valutabili a vista, ma necessitano di specifiche indagini conoscitive (scavi), l'attuazione di interventi nelle aree interessate da beni archeologici, per un raggio di ml. 50 dal centro del bene stesso, e nelle aree comprese in perimetri di attenzione archeologica è subordinata a specifico parere della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
3. Comunque, in caso di rinvenimenti archeologici nel corso dei lavori, la ditta interessata, la direzione dei lavori e l'impresa appaltatrice sono tenuti al rigoroso rispetto di quanto stabilito all'art.90 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., che stabilisce l'obbligo di immediata denuncia nel termine di ventiquattro ore alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, anche per il tramite del Sindaco o dell'autorità di pubblica sicurezza del rinvenimento, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

**Art. 114: Vincoli Idrogeologici**

1. Va assicurato il rispetto del Regio decreto del 30/12/1923 n. 3267 in materia di vincolo idrogeologico e gestione delle acque superficiali e va garantita la conservazione delle sorgenti e dei corsi d'acqua e la prevenzione dell'inquinamento. In particolare, nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/23 – R.D. 1126/26) sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie zone dal nuovo P.R.G., previa specifica richiesta di autorizzazione a vincolo idrogeologico.
2. Qualsiasi trasformazione del territorio e qualsiasi intervento in genere che interferisca con corsi d'acqua, devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione di competenza ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523, fermo restando quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio Regionale d'Abruzzo 30.11.1999 n° 140/16, riguardante il Piano straordinario per la rimozione delle situazioni di rischio idrogeologico elevato nell'ambito di bacini idrografici di rilievo regionale ai sensi della Legge 03.08.1998 n° 267 e facendo salvo, comunque, quanto stabilito dall'art. 80 della L.R. 18/83 nel testo vigente.
3. In merito al rispetto delle distanze minime inderogabili di cui all'art.96 del R.D. n.523/1904, secondo quanto prescritto dal Servizio Genio Civile di Teramo nel parere prot. 202604 del 03.08.2015, espresso ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001, gli interventi dovranno essere realizzati tenendo anche conto che le sezioni di deflusso del reticolo idrografico minore siano in grado di smaltire le portate di massima piena.
4. Il P.R.G. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni dettati dal P.T.P. in merito agli Ambiti di rischio geologico ed idrogeologico (art.6 delle NTA del P.T.P.) e agli Ambiti di Attenzione Idrogeologica (artt. 7 e 8 delle NTA del P.T.P.) precisando i relativi perimetri sulla base degli studi e delle indagini effettuate.
5. In recepimento di tutte le prescrizioni dettate dai sopra richiamati strumenti normativi, in tutte le aree sottoposte a vincolo geologico e idrogeologico, al fine di garantire un'adeguata tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, valgono le seguenti definizioni e prescrizioni:

**a. Aree soggette a pericolosità geologica ed idrogeologica**

Nella classificazione e nella predisposizione della normativa d'uso delle aree soggette a rischio geologico/idrogeologico o comunque a rischio di potenziale instabilità geologica/idrogeologica il Piano si attiene a quanto contenuto nelle NTA del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (PAI) e del "Piano Stralcio Difesa Alluvioni" (PSDA) attualmente vigenti nella Regione Abruzzo, in quanto successivi e comunque sovraordinati rispetto al Piano Territoriale Provinciale (PTP) ed al Piano Regionale Paesistico (PRP), come previsto all'art. 6 delle NTA del PAI e all'art. 4 delle NTA del PSDA.

Nella tavola di cui all'elaborato "Carta dei vincoli preesistenti" vengono pertanto individuate le seguenti classi di pericolosità:

- **Aree soggette a pericolosità molto elevata P3.**  
Comprendono:
  - *le aree identificate come di livello di pericolosità molto elevata nel PAI;*
- **Aree soggette a pericolosità elevata P2.**  
Comprendono:
  - *le aree identificate come di livello di pericolosità elevata nel PAI;*
- **Aree soggette a pericolosità moderata P1.**  
Comprendono:
  - *le aree identificate come di livello di pericolosità moderata nel PAI;*

- **Aree soggette a pericolosità da scarpata morfologica Ps.**  
Comprendono:
  - *le scarpate identificate come soggette a pericolosità da scarpata morfologica nella tavola D1.d, Carta dei vincoli preesistenti, e la relativa fascia di rispetto, da definirsi con le modalità stabilite nell'Allegato F delle NTA del PAI;*
- **Aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata P4.**  
Comprendono:
  - *le aree identificate come di livello di pericolosità idraulica molto elevata nel PSDA;*
- **Aree soggette a pericolosità idraulica elevata P3.**  
Comprendono:
  - *le aree identificate come di livello di pericolosità idraulica elevata nel PSDA;*
- **Aree soggette a pericolosità idraulica media P2.**  
Comprendono:
  - *le aree identificate come di livello di pericolosità idraulica media nel PSDA;*
- **Aree soggette a pericolosità idraulica moderata P1.**  
Comprendono:
  - *le aree identificate come di livello di pericolosità idraulica moderata nel PSDA.*

Le aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2), moderata (P1) e da scarpata (Ps) individuate nella tavola D1.d, Carta dei vincoli preesistenti, dal PRG sono soggette alla disciplina prevista dalle NTA del PAI per i medesimi livelli di pericolosità. Per gli interventi nelle aree soggette a pericolosità P1, ove non ricadano nelle eccezioni elencati all'art. 15, comma 2 delle NTA del PAI, è inoltre prevista la redazione dello studio di Compatibilità idrogeologica redatto secondo gli indirizzi dell'allegato E delle NTA del PAI.

Le aree a livello di pericolosità idraulica molto elevata (P4), elevata (P3), media (P2) e moderata (P1) sono soggette alla corrispondente disciplina prevista dalle NTA del PSDA.

Per tutti i nuovi interventi, opere ed attività ammissibili nelle aree che ricadono in almeno uno dei seguenti casi:

- *riportate come in frana nella tavola D1.b "Carta geomorfologica" e non incluse*
- *nelle aree a pericolosità P1, P2, P3 del PAI;*
- *riportate come ambiti di controllo idrogeologico ai sensi dell'art. 7 delle NTA*
- *del PTP della provincia di Teramo, nella tavola D1.d "Carta dei Vincoli*
- *preesistenti";*
- *riportate come a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267*
- *nella tavola D1.d "Carta dei Vincoli preesistenti";*

dovrà essere redatto un apposito Studio di compatibilità idrogeologica secondo gli indirizzi dell'allegato E delle NTA del PAI, da presentare all'Ufficio tecnico del comune.

#### **b. Ambiti di protezione idrogeologica.**

Per le sorgenti presenti nel territorio comunale viene costituito un ambito di protezione idrogeologica identificato da un cerchio di raggio di 100 m. Entro tale area le previsioni di trasformazione urbanistica e edilizia vigenti saranno consentite solo a seguito di specifica perizia idrogeologica.

Negli ambiti di protezione idrogeologica determinati ai sensi del presente articolo sono comunque vietati:

- *gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali e degli indirizzi definiti dal PTP per le singole Unità ambientali;*
- *il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;*

- *la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;*
- *la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche controllate per lo smaltimento degli inerti;*
- *l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle vene di afflusso e la modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali delle zone interessate da risorgive.*

**c. Ambiti di protezione per acclività.**

Sui versanti con pendenza superiore al 30%, saranno consentite soltanto:

- *l'utilizzazione agricola dei suoli limitatamente alle colture estensive foraggiere permanenti e mediante opere di regimazione e presidio idraulico attuate favorendo la vegetazione spontanea arbustiva e, ove compatibile, arborea;*
- *i rimboschimenti solo in corrispondenza di terreni dotati di buona stabilità idrogeologica.*

A tal fine la tavola D1.e "Carta dell'acclività", mette in evidenza i versanti con pendenza superiore al 30%.

Al fine di accertare l'effettiva trasformabilità dei suoli edificabili la suddetta individuazione è riportata indicativamente nell'elaborato D2a, salvo eventuale approfondimento e verifica della stessa da parte del proponente con apposito studio/rilievo altimetrico.

**d. Ambiti di protezione per potenziale liquefazione.**

Nelle aree individuate come soggette a potenziale liquefazione nella tavola D1.d "Carta dei vincoli preesistenti" occorrerà valutare il coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui sono presenti i terreni potenzialmente liquefacibili, conformemente alle vigenti normative. Salvo utilizzare procedure di analisi avanzate, la verifica potrà essere effettuata con metodologie di tipo storico-empirico permettendo una verifica di tipo puntuale o di tipo globale. Per approfondimenti in relazione alla liquefazione si consulti lo studio di microzonazione sismica di primo livello effettuata per il comune di Tortoreto dal Geol. Giovanni Marro-ne

**e. Zone suscettibili di instabilità**

Per tutti i nuovi interventi, opere ed attività ammissibili nelle aree individuate come "Zone suscettibili di instabilità" nella tavola D1.d "Carta dei vincoli preesistenti", occorrerà effettuare gli studi di microzonazione sismica di livello 2 o 3 secondo quanto eventualmente previsto dalla vigente normativa, che analizzino gli effetti locali dovuti alla potenziale amplificazione delle onde sismiche.

**f. Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali**

Per tutti i nuovi interventi, opere ed attività ammissibili nelle aree individuate come "Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" nella tavola D1.d "Carta dei vincoli preesistenti", occorrerà valutare in appositi studi gli effetti della risposta sismica locale, supportate da adeguate indagini in sito, secondo le indicazioni delle linee guida nazionali di microzonazione sismica.

6. Nelle aree identificate nello studio di micro zonazione sismica quali stabili e suscettibili di amplificazione locale, secondo quanto prescritto dal Servizio Genio Civile di Teramo nel parere prot. 202604 del 03.08.2015, espresso ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001, qualsiasi intervento previsto dal P.R.G. dovrà essere attuato adottando gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possano pregiudicare la pubblica e privata incolumità, secondo le disposizioni di cui al D.M. 14.01.2008 e successive circolari esplicative.
7. Oltre che tutte le limitazioni imposte dagli strumenti di livello sovracomunale, è comunque vieta-

to:

- *lo scarico libero sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;*
- *Il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;*
- *La ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi ove non autorizzati dalle singole autorità competenti;*
- *La realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche controllate per lo smaltimento di inerti;*
- *L'interramento, l'interruzione o la deviazione delle vene di afflusso e la modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali delle zone interessate da risorgive.*

#### **Art. 115: Rispetto cimiteriale**

1. Le zone di rispetto cimiteriale i relativi limiti sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e riportate nelle tavole di piano con apposito perimetro ai fini dell'applicazione del vincolo di in edificabilità delle aree ivi comprese.
2. Le suddette zone di rispetto possono essere destinate ad attrezzature cimiteriali, comprese piccole costruzioni di manufatti in precario per vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, previa stipula di convenzioni con cui il concessionario si impegna a rimuovere il manufatto in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.
3. Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria, secondo le rispettive norme di zona.
4. Eventuali costruzioni esistenti prima dell'adozione del P.R.G. possono essere interessate solo dalle seguenti categorie di intervento:
  - a. manutenzione ordinaria
  - b. manutenzione straordinaria
  - c. ristrutturazione edilizia
  - d. restauro e risanamento conservativo
5. In recepimento del parere della PROVINCIA DI TERAMO Area 3 – Settore 3.10 Pianificazione del territorio, Urbanistica, Piste ciclo-pedonali, pervenuto in sede di conferenza dei servizi in data 16.01.2025 prot.1496, tutti gli interventi ammessi all'interno dell'area posta in adiacenza al cimitero comunale, compresa nella zona di rispetto cimiteriale e avente previsione a Sottozona G1b "attrezzature pubbliche e di interesse generale di progetto", dovranno rispettare l'altezza massima di m. 10.50.

#### **Art. 116: Fascia di rispetto extraurbana**

1. La fascia di rispetto extraurbana non è riportata sulle tavole di piano in quanto s'intende delimitata dal Codice della Strada secondo la classificazione viaria.

#### **Art. 117: Vincoli del P.R.P.**

1. Il P.R.G. recepisce all'interno delle norme per le zone "E" il complesso delle prescrizioni finalizzate alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio di cui all'art. 4 "A) Con-

servazione” del Piano Regionale Paesistico, precisandone le perimetrazioni nelle tavole dell’uso del suolo (C3-Destinazione d’uso dei suoli), sulla base dell’analisi dell’effettivo stato dei luoghi e dei processi di trasformazione attuatisi nel territorio, nel rispetto del parere n°45/252 del 17.02.2000 del Comitato Speciale dei Beni Ambientali della Regione Abruzzo parte integrante della delibera propositiva della Giunta regionale n° 208/C del 29.02.2000, la cui parte moriva è stata integralmente trascritta nella Delibera di Consiglio Regionale d’Abruzzo n° 153/4 del 01.03.2000, con la quale si è licenziata la variante al P.R.P. relativa al territorio comunale di Tortoreto.

2. Per le aree individuate dal P.R.P. come ambito C -Trasformazione condizionata, il nuovo P.R.G. recepisce la prescrizione relativa alla modalità di progettazione, attuazione e gestione di interventi di trasformazione finalizzati ad usi ritenuti compatibili con i valori espressi dalle diverse componenti ambientali e specificatamente indagati con studi agronomici, geologici e idrogeologici.
3. Ai sensi dell’art. 18, comma 3.a, delle NTA del P.R.P., sono comunque fatte salve dalle disposizioni del P.R.P., ancorchè in contrasto con lo stesso, le prescrizioni e previsioni di intervento contenute negli strumenti urbanistici comunali generali o esecutivi approvati alla data di approvazione del P.R.P 31.03.1990, limitatamente alle Zone A, B, C, D, F, relativamente all’uso residenziale, commerciale, produttivo, turistico e per servizi.

#### **Art. 118: Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – PSDA**

1. Il nuovo P.R.G. recepisce le limitazioni imposte dal Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni della Regione Abruzzo relative alle aree a rischio esondazione con pericolosità media, elevata e molto elevata, precisate mediante apposito studio geomorfologico (Elaborati D1) e riportate nella tavola dei vincoli “C4- Carta dei Vincoli di Tutela Ambientale” in scala 1:5.000.
2. Qualsiasi trasformazione del territorio e qualsiasi intervento in genere che interferisca con corsi d’acqua, devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione dell’autorità competente ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523.

#### **Art. 119: Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI –**

1. Il nuovo P.R.G. recepisce le prescrizioni puntuali imposte dal Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi nelle aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e moderata (P1), nonché ogni altra disciplina relativa a situazioni di pericolosità relative a grotte carsiche ed altre cavità sotterranee e scarpate morfologiche.
2. Le aree relative ai differenti livelli di pericolosità così come le altre situazioni di pericolosità sono state precisate mediante apposito studio geomorfologico (Elaborati D1) e riportate nella tavola dei vincoli “C2 - Carta dei Vincoli di Tutela Ambientale” in scala 1:5.000.
3. Gli atti concessori per le attività di trasformazione del territorio previste dal P.R.G. relative alle aree di cui al punto 2 – se ammesse - sono subordinati alla presentazione di specifico studio di compatibilità idrogeologico ai sensi dell’allegato D delle Norme di attuazione del PAI, redatto da tecnico abilitato attestante l’effettivo stato di stabilità dei versanti interessati.
4. Gli Interventi che ricadono entro una distanza di ml.100 dalle scarpate individuate sulla carta di cui al precedente punto 2 – qualora ammessi – sono subordinati ad una relazione geomorfologica che evidenzi l’esatto rilievo delle scarpate e l’indicazione della fascia interna a monte della scarpata di ampiezza pari al doppio dell’altezza della scarpata stessa e della fascia a valle della scarpata di ampiezza pari all’altezza della scarpata stessa, così come previsto dall’art. 20 com-

ma 2 delle norme di attuazione del PAI.

#### **Art. 120: Cave e torbiere**

1. L'attività estrattiva e la coltivazione di cave e torbiere, fatte salve quelle in esercizio alla data di adozione del presente Piano, è consentita ed autorizzabile solo ed esclusivamente in aree non ricadenti nelle Zone "E1" del presente PRG, oppure nel PTP in ambiti di "interesse paesaggistico ed ambientale" o "agricole di rilevante interesse economico".
2. Le distanze delle attività estrattive è fissata in ml 30 dalle strade provinciali, ml 15 dalle strade comunali e ml 50 da edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.
3. Nel piano di coltivazione, da presentare a corredo dell'istanza autorizzativa, dovranno essere inserite le strade di percorrenza dei mezzi usati per il trasporto degli inerti –portata max. q.li 330.00-.
4. Dovrà essere presentata, inoltre, prima del rilascio del permesso all'escavazione, adeguata fidejussione per il ripristino della sede stradale manomessa, pari a € 2,50 al mc di inerte prelevato.

### **CAPO II° - NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 121: Norme transitorie**

1. L'adozione del presente nuovo P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione. In particolare, ai sensi dell'art.57, comma 1, della L.R. 18/83 nel testo vigente, dalla data di prima adozione delle presenti norme e fino alla loro entrata in vigore, è sospesa ogni determinazione sulle domande di autorizzazione riguardanti interventi in contrasto con le prescrizioni adottate.
2. Le aree soggette a piani attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del presente nuovo P.R.G. sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro scadenza di legge, salvo quanto disposto dalle presenti Norme.
3. Le autorizzazioni ed i permessi emanati in data anteriore all'adozione del presente nuovo P.R.G. rimangono validi fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

#### **Art. 122: Norme finali**

1. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di progetto del nuovo P.R.G., in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.
2. Con l'entrata in vigore del presente nuovo P.R.G. sono abrogate le disposizioni degli strumenti precedenti ed ogni altra disposizione incompatibile e qualsiasi riferimento al P.R.G. contenuto nelle presenti norme è da riferirsi al nuovo Piano Regolatore Generale Comunale.

**COMUNE DI TORTORETO**  
PROVINCIA DI TERAMO

**VARANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE n° 1**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

***Iter di approvazione***

- ***Parere ex art. 13 Legge 64/74 - Servizio Genio Civile Regionale di Teramo: prot. n. 0176767/23 del 21/04/2023***
- ***Adozione Consiglio Comunale: DCC n°16 del 29/05/23***
- ***Esame osservazioni Consiglio Comunale: DCC n° 18 del 23/10/2024***
- ***Conferenza dei Servizi: Determina\_n\_14\_del\_31-01-2024\_RG\_185***
- ***Assenso A.S.L. Teramo Dipartimento di Prevenzione Servizio di Igiene e Sanità del 15.01.2025 prot.1364***
- ***Parere Definitivo Provincia di Teramo / Area 3 – Settore 3.10 Pianificazione del Territorio, Urbanistica, Piste Ciclo-Pedonali Determina Dirigenziale n°218 del 12-03-2025***
- 
- ***Approvazione definitiva Consiglio Comunale: DCC n° 05 del 08/04/2025***

Il tecnico redattore  
Marco  
D'ANNUNTIIS  
N. 279  
sez. I/A/a  
Architetto



Arch. Marco D'Annunziis