

# NIA

## COMUNE DI CITTA' SANT'ANGELO NORMATIVA **TECNICA** DI ATTUAZIONE

COMUNE DI  
**CITTA' SANT'ANGELO**



VARIANTE ALLE NORME TECNICHE  
D'ATTUAZIONE DEL P.R.G. APPROVATO  
DAL CONSIGLIO COMUNALE CON  
ATTO N. 46 DEL 28.06.1994



**SETTORE IV - Gestione del Territorio**



Approvato dal Consiglio Comunale con  
Delibera n. 45 del 05.10.2010



Tav. n. 2

# **INDICE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **TITOLO 1 Disposizioni generali**

#### **CAPO 1 Disciplina generale**

Art. 1	Applicazione del PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.	1
Art. 1 bis	Norme aggiuntive in applicazione del PIANO REGIONALE PAESISTICO e per le VALUTAZIONI AMBIENTALI	pag.	1
Art. 1 ter	Prescrizioni della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo	pag.	3
Art. 1 quater	Prescrizioni relative alla prevenzione di frane ed esondazioni	pag.	3
Art. 2	Elaborati del P.R.G.	pag.	5
Art. 3	Validità ed efficacia del P.R.G.	pag.	5
Art. 4	Possibilità di deroga dalle norme del P.R.G.	pag.	6
Art. 5	Edifici esistenti	pag.	6
Art. 6	Strade esistenti	pag.	7

#### **CAPO 2 Parametri urbanistici**

Art. 7	Parametri urbanistici	pag.	8
Art. 8	Applicazione dei parametri urbanistici	pag.	9
Art. 9	Effetti dei parametri urbanistici	pag.	10
Art. 10	Standard residenziale per abitante	pag.	10

#### **CAPO 3 Attuazione del P.R.G.**

Art. 11	Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)	pag.	11
Art. 12	Modalità di attuazione del P.R.G.	pag.	11
Art. 13	Intervento urbanistico preventivo	pag.	11
Art. 14	Opere di urbanizzazione	pag.	12
Art. 15	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	pag.	13
Art. 16	Intervento edilizio diretto	pag.	13
Art. 17	Trascrizione in mappa	pag.	13

#### **CAPO 4 Norme generali e speciali**

Art. 18	Tutela e sviluppo del verde	pag.	14
Art. 19	Parcheggi	pag.	15
Art. 20	Limiti di distanza dei confini, dei fabbricati, dalle strade	pag.	16
Art. 21	Cave	pag.	16

### **TITOLO 2 Zonizzazione**

#### **CAPO 1 Zonizzazione**

Art. 22	Divisione in zone del territorio Comunale	pag.	17
---------	---	------	----

## **CAPO 2 Zone di uso pubblico e di interesse generale**

Art. 23	Zone destinate alla viabilità e parcheggi	pag.	18
Art. 24	Zone per il verde pubblico attrezzato	pag.	22
Art. 25	Zone per parco pubblico	pag.	22
Art. 25-A	Zone a verde privato attrezzato	pag.	23
Art. 26	Zone a verde pubblico sportivo	pag.	23
Art. 27	Zone per impianti sportivi di livello comprensoriale e per attrezzature ricettive di supporto connesse [B]	pag.	24
Art. 28	Zona per impianti sportivi di livello comprensoriale e per attrezzature di supporto	pag.	25
Art. 29	Zone per servizi pubblici	pag.	25
Art. 30	Zone per attrezzature tecnologiche	pag.	26

## **CAPO 3 Zone residenziali**

Art. 31	Attività ammesse nelle zone residenziali	pag.	28
Art. 32	Centro storico	pag.	28
Art. 33	Zone residenziali sature [A]	pag.	29
Art. 34	Zone residenziali sature [B]	pag.	30
Art. 35	Zone di contenimento dello stato di fatto	pag.	31
Art. 36	Zona residenziale di completamento per le frazioni (Zona B ai sensi del D.M. 2/4/1968)	pag.	32
Art. 37	Zona residenziale estensiva	pag.	33
Art. 38	Recepimento dei piani attuativi approvati e non ancora eseguiti	pag.	33
Art. 39	Zone di completamento	pag.	34
Art. 40	Comparti di attuazione unitaria Zone C	pag.	35
Art. 41	Piano particolareggiato in località San Martino	pag.	40
Art. 42	Zone residenziali del P.E.E.P.	pag.	40

## **CAPO 4 Zone produttive**

Art. 43	Zone agricole	pag.	42
Art. 44	Agriturismo	pag.	55
Art. 45	Zone produttive Zone D (D.M. 2/4/68)	pag.	56
Art. 46	Zone per insediamenti produttivi di completamento e di interesse locale	pag.	58
Art. 47	Zone per insediamenti industriali di interesse sovracomunali Zona D (D.M. 2/4/68)	pag.	59
Art. 48	Zona per insediamenti produttivi esistenti confermati dal P.d.F. o sottoposti a comparto	pag.	59
Art. 48/A	Zona per insediamenti produttivi di proprietà comunale in località S. Agnese	pag.	64
Art. 49	Zona per attrezzature ricettive di tipo A	pag.	71
Art. 49 bis	Zona per attrezzature ricettive di tipo B	pag.	73
Art. 50	Zona commerciale esistente	pag.	75
Art. 51	Zona commerciale di interesse locale	pag.	75
Art. 52	Zona commerciale di interesse sovracomunale	pag.	76
Art. 53	Zona per il commercio all'ingrosso	pag.	77
Art. 54	Zona per attività commerciali direzionali e servizi alle imprese	pag.	78
Art. 55	Zona per il tempo libero [B]	pag.	81
Art. 56	Camping	pag.	82
Art. 57	Orto botanico	pag.	83
Art. 58	Zone fluviali del Piomba e del Saline	pag.	83
Art. 59	Piano particolareggiato della Marina	pag.	83
Art. 60	Comparto unitario di attuazione della Marina	pag.	84
Art. 61	Zona per attrezzature complementari al turismo	pag.	85

Art. 62	Zona per attrezzature e servizi di interesse sovracomunale	pag.	85
Art. 63	Zona per attrezzature sanitarie	pag.	87
Art. 64	Zona per strutture pubbliche per la terza età – SOPPRESSO	pag.	87
Art. 65	Attrezzature di servizio all'autostrada	pag.	88

## **CAPO 6      Zona e vincolo speciale**

Art. 66	Zone di rispetto stradale	pag.	89
Art. 67	Zona di rispetto cimiteriale	pag.	89
Art. 68	Zona d'acqua	pag.	89
Art. 69	Edifici già esistenti in zone a diversa destinazione d'uso	pag.	90
Art. 70	Parcheggi	pag.	91
Art. 71	Stato di fatto fisico e giuridico	pag.	91
Art. 72	Concessione edilizie e/o di permessi di costruire in atto	pag.	91
Art. 73	Acquisizione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie	pag.	92
Art. 74	Conservatoria del Registro Immobiliare – SOPPRESSO	pag.	92
Art. 75	Zona per attrezzature telefoniche	pag.	92
Art. 76	Strutture sociali per il recupero delle tossicodipendenze	pag.	93
Art. 77	Produzione di fuochi pirotecnicci	pag.	93
Art. 78	Sistema delle convenzioni	pag.	93
Art. 79	Norme transitorie	pag.	94
Art. 79 bis	Norma transitoria: rapporto con la Del. di C.C. n. 23/2010	pag.	94

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **N.B. :**

- Gli articoli delle presenti norme *evidenziati in carattere corsivo* sono riportati così come modificati o integrati in sede di approvazione definitiva del P.R.G. da parte del Consiglio Provinciale, con Delibera n°117 del 07/10/1993.
- Gli articoli delle presenti norme evidenziati in carattere sottolineato sono riportati così come modificati o integrati in sede di approvazione definitiva del Recepimento del Piano Regolatore Paesistico sul P.R.G. da parte del Consiglio Regionale, con Delibera n°80/24 del 12/10/1993.

# **TITOLO 1**

## **Disposizioni generali**

### **CAPO 1**

#### **Disciplina generale**

##### **Art. 1**

##### **Applicazione del PIANO REGOLATORE GENERALE**

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n.1150, modificata ed integrata con Legge 6/8/1967 n.765, con Legge 19/11/68 n.1187 e con Legge 1/6/71 n.291, e della legge 22710/1971 n.865, della Legge 28/11/1977 n.10 e della Legge 28/2/1985 n.47 nonché della Legge Regionale del 12/4/1983 n.18, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale di Città Sant'Angelo (provincia di Pescara) viene regolata dal presente PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.).

Per quanto non specificato nelle presenti norme e prescrizioni grafiche si applica la normativa discendente dalla vigente legislazione in materia urbanistica.

Ai sensi dell'Art.7 della L.R. 12/4/1983, n.18, la Normativa Tecnica del Piano Regolatore Generale si compone di una disciplina urbanistica e di una disciplina edilizia, integrate dalle norme del Regolamento locale d'igiene e dalle prescrizioni del Piano Commerciale di adeguamento e sviluppo, per le parti non in contrasto.

##### **Art. 1 bis**

##### **Norme aggiuntive in applicazione del PIANO REGIONALE PAESISTICO e per le VALUTAZIONI AMBIENTALI**

Alle presenti Norme sono state aggiunte in carattere sottolineato le Disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico, a seguito del recepimento cartografico e normativo effettuato sul P.R.G., approvato con Delibera del Consiglio Regionale n°80/24 del 12/10/1993.

Tali Norme aggiuntive si applicano soltanto nelle zone del P.R.G. riportate nelle tavole del Recepimento del Piano Regionale Paesistico, sulle quali è stata rappresentata l'indicazione grafica delle zone A1-A2-A3-B1-B2-C1-C2 in esso previste

Tali disposizioni sono integrate da quanto stabilito dalla Regione Abruzzo con L.R. n°2 del 13.02.2003, D.G.R. n°60 del 29.01.2002, D.G.R. 1152 del 27.11.2008,

D.G.R. n°479 del 07.09.2009 come attuazione, tra l'altro, della procedura di cui agli articoli 146 e 159 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (D.lgs. n°42/04 ss.mm.).

### **Relazione paesaggistica (Del. G.R. n.60 del 28/01/2008):**

ove il P.R.P. obblighi alla verifica, ad un più puntuale approfondimento sulla compatibilità ambientale, il soggetto proponente, pubblico o privato, al fine di ottenere il nulla-osta prescritto dalla Legge 24 giugno 1939, n° 1497 e successive norme integranti, deve integrare la usuale documentazione progettuale con una relazione paesaggistica contenente:

- Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- Gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio;
- Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- Gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;
- La compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- La congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- La coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Per le opere di minor impatto paesaggistico non comprese nell'allegato A e B della Del. G.R. n. 119/2002 è ammessa una documentazione semplificata sulla base della scheda predisposta dagli uffici regionali.

Gli atti sopra indicati sono rimessi, unitamente al progetto, al competente Settore della Giunta Regionale per le determinazioni di cui alla indicata L.R. 19/09/1978, n°44 e successive modificazioni, e della Legge 1497/39 e relative norme integranti.

Qualora la relazione paesaggistica si riferisca ad un consistente sviluppo turistico, esso dovrà preventivamente calcolare la capacità di carico turistico, quale soglia limite critica dell'attività riferita a fattori strutturali fisici, ambientali, percettivi, psicologici e sociali.

### **Zone di P.R.G. ad intervento urbanistico preventivo e relazione paesaggistica :**

la relazione paesaggistica prescritta dalle presenti norme deve essere redatta sull'intervento urbanistico preventivo di cui all'articolo 13 della presente Normativa Urbanistica ed Edilizia, e **non** anche sui singoli progetti edili.

Sono consentiti gli interventi ammessi dal P.R.G. sull'edificato esistente, secondo le modalità indicate nel comma precedente.

### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente in zone sottoposte a vincolo dal P.R.P. :**

la relazione paesaggistica prescritta dalle presenti norme non deve essere redatto redatta per gli interventi di cui alle categorie a, b, c, d dell'art. 30 della L.R. 12 aprile 1983, n°18, per i quali è sufficiente presentare la usuale documentazione richiesta per il rilascio del nulla-osta previsto dalla L.29 giugno 1939, n°1497 e successive

norme integranti.

Per quanto riguarda la regolamentazione della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e della VIA (Valutazione Impatto Ambientale) si richiama la disciplina regionale relativa (L.R. 19 agosto 2006 n. 27, D.G.R. 19 febbraio 2007 n. 148, D.G.R. 13 agosto 2007 n. 842 e successive circolari applicative), nazionale (D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e D.Lgs. 12 gennaio 2008 n. 4) in applicazione delle Direttive Europee.

### **Art. 1 ter**

#### **Prescrizioni della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo**

Tutti gli interventi previsti nelle aree archeologiche, evidenziate nelle tavole di P.R.G. con apposita campitura in tratteggio e con numerazione progressiva dal n°1 al n°15, dovranno essere sottoposti, qualora prevedano opere di scavo di qualsivoglia genere, all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo di Chieti.

In particolare, la Soprintendenza stessa si riserva di dettare ogni opportuna prescrizione in sede successiva per la corretta collocazione di ogni opera che si intende realizzare nelle aree sopracitate, ed in special modo ai siti contraddistinti con i nn. 5, 7, 10, 11.

Ad integrazione di quanto sopraprescritto, sulla base della Carta Archeologica della Provincia di Pescara approvata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Abruzzo di Chieti in data 01.04.2004 prot. n° 2618 e di quanto prescritto dall' articolo 89 delle N.T.A. del P.T.C.P. l'attività edilizia nelle aree ivi individuate sarà sottoposta alla preventiva valutazione della Soprintendenza al fine di definire il grado e le modalità delle trasformazioni ammesse. (recepimento parere di non contrasto - prot. n° 19042 del 29.07.2010 - del Servizio Pianificazione del territorio Provincia di Pescara).

### **Art. 1 quater**

#### **Prescrizioni relative alla prevenzione di frane ed esondazioni**

Si intendono recepite con le presenti norme le determinazioni contenute nelle norme tecniche dei seguenti Piani Regionali:

- 1 - Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico;
- 2 - Piano Stralcio Difesa Da Alluvioni.

Al fine di salvaguardare i caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, ed in particolare di preservare la stabilità dei versanti e garantire il rifornimento delle falde acquifere, vanno osservate le seguenti disposizioni:

#### **Permeabilità del suolo.**

- In tutti gli interventi che investono ampie superfici di territorio dovranno essere adottati criteri di realizzazione volti a ridurre al minimo le superfici impermeabili favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Tutti gli interventi di impianto vegetazionale dovranno essere strutturati (tipologia delle specie e caratteristiche d'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche.

Tutti gli interventi di impianto artificiale devono essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto della impermeabilizzazione mediante l'impiego di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.

Per i grandi insediamenti industriali, allo scopo di limitare il carico idraulico in fognatura, dovranno essere previsti, tra le opere di urbanizzazione primaria, dei sistemi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture degli edifici in appositi bacini di accumulo temporaneo.

Non è permesso interrompere o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo o diverso recapito per le acque intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione o l'impedimento al deflusso superficiale si dovranno indicare le variazioni e le soluzioni atte a garantire il mantenimento della efficienza della rete di convogliamento delle acque superficiali.

#### ***Manufatti di sostegno delle terre.***

La realizzazione dei muri di contenimento e di sostegno deve essere basata su specifiche indagini geognostiche che verifichino le condizioni di stabilità dell'intera pendice, sia nella configurazione originaria che in quella conseguente alla realizzazione dell'intervento.

In nessun caso la realizzazione di un'opera di sostegno potrà provocare l'alterazione del regime superficiale delle acque e l'aumento dell'infiltrazione.

#### ***Sbancamenti, scavi e rinterri***

Sono considerati scavi e rinterri gli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della forma del suolo ad eccezione dei lavori ordinari connessi alle attività agricole ed alla sistemazione di aree verdi.

Ogni lavoro di sbancamento o di scavo dovrà prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti mediante opere di rinaturalizzazione realizzate con l'impiego delle tecniche di bioingegneria.

Ogni sbancamento, sia in terreno sciolto che lapideo, dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.

Preliminariamente all'inizio dei lavori di scavo o sbancamento dovrà essere individuato il sito di discarica del materiale sbancato o scavato.

#### ***Costruzioni interrate***

Per le costruzioni o le porzioni interrate di esse è richiesta la verifica del livello di falda e la sua escursione in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

In nessun caso è ammesso che il livello del piano di calpestio sia al di sotto del livello massimo di risalita della falda. (recepimento parere di non contrasto - prot. n° 19042 del 29.07.2010 - del Servizio Pianificazione del territorio Provincia di Pescara).

## **Art. 2** **Elaborati del P.R.G.**

Il P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 2) NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE
- 4) INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 5a) ANALISI GEOMORFOLOGICA: RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 5b) ANALISI GEOMORFOLOGICA: CARTA GEOLOGICA 1:10000
- 5c) ANALISI GEOMORFOLOGICA: CARTA IDROGEOLOGICA 1:10000
- 5d) ANALISI GEOMORFOLOGICA: CARTA DELLA STABILITÀ'
- 5e) ANALISI GEOMORFOLOGICA: CARTA CLIVOMETRICA 1:25000
- 6a) ANALISI AGRONOMICA: RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 6b) ANALISI AGRONOMICA: CARTA DELL'USO DEL SUOLO
- 6c) ANALISI AGRONOMICA: CARTA DELLA POTENZIALITÀ DEL SUOLO 1:10000
- 7a) ANALISI INFRASTRUTTURE: RETI FOGNANTI, METANO, ILLUMINAZIONE 1:10000
- 7b) ANALISI INFRASTRUTTURE: RETI IDRICHE 1:10000
- 7c) ANALISI INFRASTRUTTURE: RETI ILLUMINAZIONE E METANO CENTRO STORICO 1:10000
- 7d) ANALISI INFRASTRUTTURE: RETI ELETTRICO TELEFONICHE 1:10000
- 8a) ANALISI MORFOLOGICA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: ZONA MARINA 1:5000
- 8b) ANALISI MORFOLOGICA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: ZONA CENTRO STORICO 1:5000
- 8c) ANALISI MORFOLOGICA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: ZONA VILLA CIPRESSI 1:5000
- 9) SINTESI PROGETTO DI PIANO
- 10a) ZONIZZAZIONE GENERALE DI PIANO: ZONA VILLA CIPRESSI 1:5000
- 10b) ZONIZZAZIONE GENERALE DI PIANO: ZONA CENTRO STORICO 1:5000
- 10c) ZONIZZAZIONE GENERALE DI PIANO: ZONA MARINA 1:5000
- 11a) ZONIZZAZIONE AREE URBANE: ZONA VILLA CIPRESSI 1:2000
- 11b) ZONIZZAZIONE AREE URBANE: ZONA CENTRO STORICO 1:2000
- 11c) ZONIZZAZIONE AREE URBANE: ZONA MADONNA DELLA PACE 1:2000
- 11d) ZONIZZAZIONE AREE URBANE: ZONA MARINA 1:2000
- 11e) ZONIZZAZIONE AREE URBANE: ZONA FONTE UMANO - S. MARTINO 1:2000
- 12a) TRASPARENZA AMMINISTRATIVA: RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 12b) TRASPARENZA AMMINISTRATIVA: PLANIMETRIE 1:2000
- 13a) RILIEVO USI CIVICI: RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 13b) RILIEVO USI CIVICI: PLANIMETRIA 1:2000
- 14) PERIMETRAZIONE EX ART. 18 LEGGE 865/71

**N.B. : La presente Variante al P.R.G. di Città S. Angelo è costituita dai seguenti elaborati, che sostituiscono i corrispondenti nel precedente elenco:**

- 2) NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Il Regolamento Edilizio Comunale, che sostituisce la disciplina edilizia precedente, è approvato con separata deliberazione. L'elaborato relativo sarà designato dal n. 3 nel frontespizio.

## **Art. 3** **Validità ed efficacia del P.R.G.**

- 1) *Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 18/1983, il Piano ha validità decennale.*
- 2) *Prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione dei provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica, il Piano può essere soggetto a revisione periodica con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna autorizzazione preventiva.*
- 3) *La revisione di cui al comma precedente, da effettuarsi nei modi e secondo le*

*procedure di legge mediante ripubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione ed efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.*

- 4) *Le prescrizioni ed i vincoli del Piano Regolatore hanno efficacia, nei limiti di legge, nei confronti dei privati e delle amministrazioni ed enti pubblici.*
- 5) *Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del Piano Regolatore, in caso di mancata corrispondenza tra norme scritte ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a scala diversa, prevale quello a scala con minor denominatore.*
- 6) *In caso di contrasto tra la zonizzazione di P.R.G. ed il piano esecutivo approvato, prevale la perimetrazione del piano esecutivo (P.P., P di L., P.I.P., P.P.I. e Comparti Edilizi) così come approvato dall'Ente.*

#### **Art. 4** **Possibilità di deroga dalle norme del P.R.G.**

Ai sensi dell'Art.16 della Legge 6/8/1967 n.765, dell'Art.64 della Legge Regionale 12 aprile 1983 n. 18 e dell'art.14 del D.P.R. 06/06/01 n.380 nel testo in vigore e di tutta la normativa statale regionale vigente in materia i poteri di deroga delle norme del P.R.G. possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Il permesso di costruire è subordinato ai nulla osta previsti dalla L.R. n.18, previa deliberazione del Consiglio Comunale e parere della Commissione Consiliare.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo si rimanda alle disposizione in materia del regolamento edilizio comunale.

#### **Art. 5** **Edifici esistenti**

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti norme, nonché di quanto previsto dal successivo art. 69.

## **Art. 6**

### **Strade esistenti**

Le strade esistenti, sia pubbliche che private di uso pubblico, esistenti all'atto di adozione del P.R.G. e per le quali il P.R.G. stesso preveda la soppressione, potranno essere destinate ad un diverso uso solo nel caso di assenso sia da parte dei cittadini privati ed Enti interessati che da parte del Comune.

Le aree di proprietà comunale, dismesse a seguito di avvenuta realizzazione di nuove strade, se sdemanializzate e successivamente acquisite da privati cittadini frontisti, acquisiranno automaticamente la destinazione urbanistica dell'area adiacente secondo le previsioni di P.R.G.

Pertinenze edilizie esistenti alle strade comunali e/o di uso pubblico (marciapiedi, rialzi, cordoli in c.a., muri in c.l.s.) potranno essere oggetto di modifica e alienazione alle condizioni sotto elencate:

- Realizzazione di accessi pedonali carrabili che si rendano necessari per accedere ai fondi e per garantire il rispetto del superamento delle barriere architettoniche previste;
- Perizia asseverata da parte di un progettista abilitato con la quale si certifica che l'opera da modificare non pregiudichi la sicurezza e la staticità complessiva del manufatto esistente;
- Versamento alle casse comunali di un importo pari alla somma derivante da un computo metrico estimativo delle opere da modificare in base ai prezzi vigenti al momento della richiesta;
- Sistemazione della restante proprietà pubblica a cure e spese del richiedente, nonché di tutti gli altri adempimenti previsti per legge.

Le strade di previsione di P.R.G. o da P.P. e/o compatti edilizi sono automaticamente acquisibili nei casi di preminente interesse pubblico e/o di perseguimento del pubblico interesse, entro il termine di efficacia del vincolo ai sensi del D.P.R. n°327/01, da parte dell'Ente, fermo restando le procedure per definire l'entità economica del bene.

## **CAPO 2**

### **Art. 7 Parametri urbanistici**

*L'urbanizzazione e l'edificazione nelle diverse zone del territorio comunale è regolamentata dai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:*

**a) *St = Superficie territoriale***

*è rappresentata dall'area complessiva, formata dalla somma della superficie fondiaria con la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

*La superficie territoriale si misura al lordo della fascia di rispetto stradale ed al netto delle strade pubbliche esistenti o previste internamente all'area di intervento.*

*Si esprime in metri quadrati o in ettari.*

**b) *Sf = Superficie fondiaria***

*La superficie fondiaria (Sf) è rappresentata dall'area netta edificatoria che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per le opere di urbanizzazione primaria e la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.*

*Si esprime in metri quadrati o in ettari.*

**c) *S1 = Superficie per le opere di urbanizzazione primaria***

*La superficie per le opere di urbanizzazione primaria (S1) è rappresentata dalle superfici destinate ad urbanizzazione primaria così come sono definite nel seguente Art. 14.*

**d) *S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria***

*La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (S2) è rappresentata dalle superfici destinate ad urbanizzazione secondaria così come sono definite nel seguente Art. 14.*

**e) *Sm = Superficie minima di intervento***

*La superficie minima di intervento (Sm) è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, ed è specificamente richiesta dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. o nelle specifiche norme per le zone a comparto di attuazione e per gli interventi preventivi.*

**f) *It = Indice di fabbricabilità territoriale***

*L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale St (mc/ha).*

**g) If = Indice di fabbricabilità fondiaria**

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria Sf (me/mq).

**h) Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

L'indice di utilizzazione territoriale esprime in mq. la massima superficie utile costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale St (mq/ha)

**i) Uf= Indice di utilizzazione fondiaria**

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime in mq. la massima superficie utile costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf (mq/mq)

Tra i parametri urbanistici rientrano anche le definizioni di Superficie Coperta (Sc), Rapporto di Copertura (Q), Area d'Involuppo (Si) e l'Area Insediabile (Ai), Distanza dai confini (Dc), Distanza dalle strade (Ds), Distanza tra fabbricati (Df), Determinazione dell'altezza del fabbricato (H), l'altezza media interna di un locale (Hm), Determinazione della superficie edificabile (Se), Determinazione del volume del fabbricato (V), che sono contenute nel Regolamento Edilizio.

**Art. 8**  
**Applicazione dei parametri urbanistici**

- A) Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani esecutivi di attuazione del P.R.G., ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme, e nei compatti di attuazione già formati dal C.C. per effetto dell'individuazione e perimetrazione intervenuto nell'approvazione del P.R.G..
- B) Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nelle superfici fondiarie individuale nel P.R.G. e nei singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione di piani esecutivi. Nei casi di attuazione di piani esecutivi, il volume e/o la superficie utile complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e/o di utilizzazione fondiaria alla superficie dei singoli lotti netti edificabili, non deve risultare comunque superiore al volume e/o alla superficie utile risultante dall'applicazione degli indici territoriali.

## **Art. 9**

### **Effetti dei parametri urbanistici**

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. nel rispetto delle misure di salvaguardia e delle limitazioni di cui alle vigenti disposizioni legislative. Le modifiche alla proprietà e le modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G., non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree identificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Qualora un'area sia partecipe di una zona omogenea, sulla quale insistono costruzioni che si devono o si vogliono conservare, e venga frazionata allo scopo di effettuare nuovi interventi edificatori, gli indici e le prescrizioni di P.R.G. devono essere rispettati per le costruzioni esistenti e conservate e per le nuove da realizzare.

Non è consentito il trasferimento del volume edificabile, della superficie edificabile, dell'accorpamento del volume edificabile, di cessioni di cubature, di asservimenti, fra aree comprese in zone a diversa destinazione omogenea (D.M. n°1444/68) o a diverso uso e fra aree no contermini.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'intero dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono computati ai fini della volumetria realizzabile in applicazione degli indici e parametri di piano sulla superficie fondiaria o territoriale.

## **Art. 10**

### **Standard residenziale per abitante**

Ai fini della determinazione delle dotazioni di servizi ed attrezzature pubbliche di cui al D.M. 2/4/1968, n.1444 si assumono quali parametri di riferimento dimensionale 30 mq. di superficie utile residenziale ovvero 100 mc. di volume residenziale per ogni abitante.

## **CAPO 3**

### **Attuazione del P.R.G.**

#### **Art. 11**

#### **Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)**

- 1) La programmazione temporale dell'attuazione del P.R.G. è regolata dal programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), i cui contenuti, procedimenti di formazione ed effetti sono fissati dagli Artt. 65-66-67 della L.R. n. 18/1983 ed altre Leggi successivamente intervenute.
- 2) Il P.P.A. articola, per il proprio periodo di validità, le previsioni di andamento demografico e di occupazione nei diversi settori produttivi, che qualora fomite dal Piano Territoriale sono globalmente recepite dal P.R.G..
- 3) Il P.P.A. precisa, altresì, per il proprio periodo di validità, la delimitazione delle aree e degli immobili nei quali gli interventi si realizzano mediante intervento edilizio diretto.

#### **Art. 12**

#### **Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua in due modi:

- mediante intervento urbanistico preventivo.
- mediante intervento edilizio diretto, singolo o previo comparto edificatorio.

#### **Art. 13**

#### **Intervento urbanistico preventivo**

Si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme tecniche di attuazione.

Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa comunale sono quelli di cui all'Art.18 delle L.U.R. n.18/83.

**Art. 14**  
**Opere di urbanizzazione**

**Sono definite opere di urbanizzazione primaria:**

*le strade interne e pedonali, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, le reti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas, dell'illuminazione pubblica ed il verde primario.*

**Sono definite opere di urbanizzazione secondaria:**

*gli asili nido, le scuole materne le scuole dell'obbligo, il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, le attrezzature e i servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, di interesse locale e di quartiere.*

**Sono definite opere per allacciamento ai pubblici servizi:**

*i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, nonché i collegamenti viari di interesse generale.*

*Per le opere di urbanizzazione e gli impianti tecnologici a rete si dettano inoltre le seguenti norme particolari:*

**Reti tecnologiche sotterranee**

Per impianti tecnologici a rete sotterranei si intendono le tubazioni dell'acquedotto, dei sistemi di drenaggio delle acque, del gas, delle fognature, le linee elettriche, telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La realizzazione delle reti tecnologiche non potrà comportare la variazione superficiale dell'esistente reticolto di deflusso delle acque. Qualora l'intervento preveda una modifica del reticolto di deflusso superficiale delle acque, dovrà essere preventivamente studiato il nuovo andamento, garantendo che le variazioni apportate non determinino concentrazioni o ristagni nelle aree di intervento o in quelle limitrofe.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno prevedere il ripristino del tipo di terreno (vegetale e non) e del tipo di pavimentazione esistente prima dell'intervento.

I nuovi interventi sugli impianti intirrati e le opere di manutenzione dovranno essere resi noti, con opportuno anticipo, a tutti i soggetti competenti al fine di coordinare ed ottimizzare le necessarie operazioni di scavo.

La profondità rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali, e non ostacolare le operazioni di aratura e irrigazione delle aree agricole.

**Fognature**

Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete estendendola alle aree insufficientemente servite.

Per i piccoli centri, le frazioni collinari e gli insediamenti rurali lo smaltimento delle acque reflue deve essere organizzato mediante impianti tecnici non allacciati alla fognatura quali fosse tricamerali, impianti di sub-irrigazione, impianti di fito-depurazione. (recepimento parere di non contrasto - prot. n° 19042 del 29.07.2010-del Servizio Pianificazione del territorio Provincia di Pescara).

**Art. 15**  
**Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rappresentati dai costi monetari necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e sono determinati, per quanto riguarda le imputazioni sui concessionari, in base alle tabelle parametriche approvate con provvedimenti della Regione.

**Art. 16**  
**Intervento edilizio diretto**

In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione sui singoli lotti per intervento edilizio diretto è consentita previo rilascio del permesso di costruire nel rispetto delle norme di legge e degli indici e parametri nonché delle indicazioni prescrittive contenute nelle presenti norme.

**Art. 17**  
**Trascrizione in mappa**

Presso il settore tecnico comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmate dal Dirigente, dal Sindaco, da aggiornarsi sulla base delle concessioni e dei permessi rilasciati.

All'atto della presentazione della domanda di permesso, il richiedente, deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti, indicando, con esatta grafia, le opere progettate e le aree, opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni dovranno essere riportate sugli elaborati degli strumenti urbanistici. All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono controllati alla presenza del titolare della concessione e riportati definitivamente con segno indelebile sulle mappe catastali di cui al precedente 1° comma. Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora interessino aree già utilizzate per precedenti costruzioni nel computo degli indici e parametri urbanistico-edilizi e che non siano intervenuti modifiche alle destinazioni d'uso di zona.

Vanno, altresì, censiti e catalogati le ristrutturazioni con ampliamenti, le sopraelevazioni e gli aumenti "una tantum" previsti dalle presenti norme.

## **CAPO 4**

### **Norme generali e speciali**

#### **Art. 18 Tutela e sviluppo del verde**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria.

Non è consentito l'abbattimento di piante esistenti ed essenze autoctone, salvo in casi specifici di ambientazione del progetto da motivare con elementi tecnici specifici di ambientazione del progetto da motivare con elementi tecnici specifici, tra cui il posizionamento del fabbricato. Tali elementi saranno rappresentati anche graficamente, configurando lo stato di fatto e le modifiche di progetto e valutati dalla commissione urbanistica, edilizia ed ambientale.

In tutti i progetti deve essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna dell'area, con l'indicazione delle zone alberate a prato, a giardino, a coltivo e di tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi etc.) precisando la denominazione degli alberi.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, nelle nuove sistemazioni a verde dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, in aggiunta a quanto previsto nel 1° comma del presente articolo in merito al reintegro delle piante abbattute, nuovi alberi di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 892 del codice civile e ove ciò risulti tecnicamente possibile. Ciò al fine di evitare inconvenienti tecnico-legali, posizionali o, di natura agronomica, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

In particolare, soprattutto nelle zone agricole vanno conservati le barriere vegetali esistenti in funzione anche di fono-assorbenza e di assorbimento degli inquinanti; inoltre le essenze vegetali in aree pubbliche o private dovranno essere a dimora privilegiando la forma compatta e, per le estensioni maggiori quella boschiva densa. (recepimento parere di non contrasto - prot. n° 19042 del 29.07.2010 - del Servizio Pianificazione del territorio Provincia di Pescara).

## **Art. 19** **Parcheggi**

- 1. Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni di qualsiasi tipo devono essere riservati appositi spazi per i parcheggi di pertinenza degli edifici ai sensi dell'Art.41-sexies della Legge urbanistica modificata e successive modificazioni. Di tali parcheggi fatte salve le specifiche prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi delle presenti norme, non devono in ogni caso risultare in misura inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, che possono essere ricavati nella costruzione stessa ovvero, in area facente parte dell'immobile.*
- 2. Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale le quantità di parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previste secondo quanto prevede l'Art.5 del D.M. 2/4/1968, fatte salve comunque le quantità minime prescritte per le singole zone omogenee e dalla L.R. n°11/08.*
- 3. Le aree a parcheggio per edifici residenziali includono gli spazi di sosta, dimensionati in ml. 2,50 x 5,50 per ogni veicolo, e non gli spazi di manovra, le servitù di passaggio a favore di privati e/o di uso pubblico.*
- 4. Le aree pedonali ed i percorsi carrabili dei parcheggi, da distinguere con segnaletica orizzontale, devono essere complanari o, al massimo, avere un dislivello di cm. 2,5. Nel caso di dislivelli superiori devono essere previste rampe di collegamento; la pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.*
- 5. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza che di urbanizzazione primaria, devono essere indicati e rappresentati negli elaborati di progetto per il rilascio del permesso di costruire.*
- 6. Il presente articolo è integrato dalla legge 24/3/1989 n.122 e L.R. 11/08 con particolare riferimento alle disposizioni relative ai parcheggi.*

In tutte le zone del P.R.G. ad eccezione di quelle preordinate all'esproprio (salvo quelle in cui i vincoli sono decaduti) nonché di quelle sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici, limitatamente ai fabbricati esistenti alla data di approvazione del vigente P.R.G., è consentito realizzare autorimesse, anche in deroga alle rispettive norme urbanistiche ed edilizie, fino ad 1 mq ogni 10 mc della volumetria residenziale esistente e regolarmente autorizzata, fuori ed entro terra, purché con vincolo di pertinenza alle rispettive unità immobiliari.

Nel caso di fabbricati esistenti posti in aree sottoposte a vincoli da carattere ambientale, architettonico e paesaggistico, le disposizioni di cui al precedente comma si intendono limitate al caso di garages completamente interrati, rispetto al profilo di campagna esistente al momento della richiesta.

Le costruzioni dovranno essere ricoperte da una coltre di terreno vegetale di spessore non inferiore a 30 cm atta a ripristinare il profilo preesistente.

## **Art. 20** **Limiti di distanza dei confini, dei fabbricati, dalle strade**

Le definizioni di distanze dai confini (Dc), distanze dalle strade (Ds) e distanze tra fabbricati (Df) sono contenute nei relativi articoli del Regolamento Edilizio Comunale. Le varie norme di zona contengono le prescrizioni specifiche.

## **Art. 21** **Cave**

Le cave sono consentite soltanto nelle zone agricole normali, di cui all'Art. 43 delle presenti norme ove non ricadono nei limiti e nei vincoli del Piano paesistico regionale e nelle zone identificate come terreni "speciali" dal titolo IV art. 68 della L.R. n. 18/1983 e della L.R. n. 14/2008.

Non sono consentite nelle zone A1, A2, A3 del vigente PRP.

Ove autorizzate in deroga, in tali zone, dalla Regione Abruzzo, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, senza l'assenso del Comune, i beneficiari delle concessioni saranno tenuti a corrispondere al Comune, in aggiunta al contributo di cui alla L.R. n°89/98 e dalla Legge di settore, una ulteriore somma derivante dalla valutazione tecnico-economica del danno e del ripristino ambientale deliberata dal Consiglio Comunale.

Progetti di strade che comportino aperture di gallerie o comunque rilevanti movimenti di terra devono essere corredati da un progetto di sistemazione della zona circostante in conseguenza del materiale di risulta degli scavi. E' in ogni caso obbligatorio il nulla osta della Sezione Ambiente della Giunta Regionale e dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, nel rispetto della normativa regionale in materia e del D.lgs. n°04/2008.

- Se ricadenti in zone A1 - A2 - A3 : NON CONSENTITE.
- Se ricadenti in zone B1 - B2 - C1- C2 : CONSENTITE previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

## **TITOLO 2**

### **Zonizzazione**

#### **CAPO 1**

##### **Zonizzazione**

#### **Art. 22**

#### **Divisione in zone del territorio Comunale**

Il territorio comunale e suddiviso in Zone come risulta dalle Tavole di P.R.G. secondo la classificazione riportata nei successivi articoli.

## **CAPO 2**

### **Zone di uso pubblico e di interesse generale**

#### **Art. 23 Zone destinate alla viabilità e parcheggi**

1) Le zone destinate alla viabilità e parcheggi comprendono:

- a) le strade di ogni natura e categoria
- b) i nodi stradali (incroci, intersezioni, rotatorie ecc.)
- c) i parcheggi pubblici e di uso pubblico
- d) le aree di rispetto stradale

2) L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi è quella riportata nelle Tavole indicate al PRG vigente, integrate dal vigente piano della viabilità; le indicazioni grafiche degli elementi di cui al comma 1 ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

3) Tutti gli elementi di viabilità di cui ai punti a), b), c), d) del comma 1, così come graficamente riportati nelle tavole indicate ai vigenti strumenti urbanistici (PRG e Piano della viabilità comunale), oltre una fascia di rispetto di tolleranza pari a 5 metri, in ogni direzione, sebbene non materialmente disegnata sulle tavole grafiche del vigente PRG e del Piano della viabilità, costituiscono vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi del DPR 327/01 e s.m.i. in caso di intervento pubblico di ampliamento, adeguamento e modifica dei tracciati.

4) Gli elementi di cui al comma 1, strade, nodi stradali e parcheggi, così come riportati graficamente sulle tavole del PRG vigente e del vigente piano della viabilità, inscritti nelle fasce di rispetto di cui al comma 3, sono ritenuti conformi allo strumento urbanistico vigente; tuttavia le indicazioni grafiche contenute negli elaborati di P.R.G. non costituiscono vincolo conformativo e, per le aree poste fuori dalla larghezza delle fasce stabilita nel Nuovo Codice della Strada (riportate nel successivo punto f del comma 5), possono essere realizzati gli insediamenti previsti per le adiacenti zone urbanistiche. Inoltre le superfici delle fasce di rispetto stradale possono essere considerate ai fini del computo della capacità edificatoria in ogni zona del territorio comunale.

5) Le strade sono classificate come segue:

(le presenti norme si applicano in base alla classificazione data alle singole strade dalle previsioni di piano prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni).

#### **A - Autostrade;**

si osserverà una fascia di rispetto di ml. 60 e ml. 30 nelle zone urbane.

**B - Strade di grande comunicazione e di traffico elevato con funzione prevalentemente regionale;**

sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano, o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di ml. 500 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal piano. Le costruzioni osserveranno la fascia di rispetto di ml. 40 e, comunque, rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G.

**C - Strade di media importanza con funzione prevalentemente provinciale, intercomunale e comunale;**

sono accessibili, oltre che nei modi indicati dalle tavole di piano, mediante dirette immissioni delle strade interne che dovranno distare tra loro almeno ml. 250; le costruzioni osserveranno la fascia di rispetto di ml. 30, e comunque rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nella tavola di piano.

**D - Strade di interesse locale con funzione prevalentemente comunale e urbana;**

sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale di ml. 20.

**E - Strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze;**

la sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco, non potrà essere inferiore a ml. 7,50, con carreggiata minima di ml. 6. Per le strade residenziali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione sarà di ml. 10,50, a meno di una diversa indicazione grafica del P.R.G..

**F - Ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni;**

la sezione delle strade ciclabili è multipla di ml. 1,25, con un minimo di ml. 2,50. La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, è di ml. 1,50.

- a) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
- b) I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti A-B-C-D-E sono riportate nelle tavole di piano. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- c) Le aree di rispetto stradale sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti o alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa. In tali aree è vietata ogni nuova costruzione; all'interno della perimetrazione urbana l'ampliamento una tantum, che si rendesse necessario per la ristrutturazione delle costruzioni esistenti alla data dell'approvazione della variante del 1996, può avvenire esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, nella misura del 50% del volume esistente per le costruzioni fino a mc. 600, nella misura del 30% del volume esistente per le costruzioni comprese tra mc. 600 e mc. 1200 e nella

misura del 20% per le costruzioni maggiori di mc. 1200. E' consentita la costruzione di stazioni di servizio, nel rispetto del Regolamento comunale approvato dal Consiglio Comunale.

In ogni caso in tali fasce di rispetto le costruzioni stabili di qualsiasi tipo dovranno rispettare una distanza minima di m 10 dal confine stradale mentre la distanza minima dal limite delle fasce di rispetto stradale è fissata in mt. 5.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione, da parte dei richiedenti, di un atto d'obbligo unilaterale in cui si assume l'impegno, a semplice richiesta dell'Ente finalizzata all'allargamento della strada, a:

- rimuovere ogni opera e/o struttura amovibile presente nei primi 5 metri della fascia di rispetto;
- cedere all'Ente, in forma bonaria, la fascia di terreno occorrente alla realizzazione dell'opera pubblica (o di pubblico interesse) di larghezza fino a 5 metri dal confine stradale.

- d) Nell'ambito della ristrutturazione edilizia è ricompresa la demolizione e ricostruzione, in coerenza con quanto previsto dall'art. 3, lettera d) del DPR 380/01 nel testo in vigore, a parità di volume urbanistico esistente, oltre le percentuali di ampliamento di cui alla lettera c) a condizione che risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia e che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili. A tal fine gli interventi proposti dovranno consentire un incremento della classe energetica dell'edificio comunque non inferiore alla classe B in analogia dell'art. 6 comma 2 della L.R. 16/09. In tali casi è consentita la traslazione del fabbricato da ricostruire, rispetto all'originario sedime, ove la stessa sia finalizzata ad incrementare le distanze dalle strade o dai confini, urbanistici e di proprietà, a migliorare l'assetto del lotto attraverso una migliore organizzazione sia degli edifici che degli spazi. Nel caso di demolizione e ricostruzione è obbligatorio il rispetto della distanza minima di 5 metri dai confini di proprietà, di 10 metri dalle strade nonché il distacco minimo di 10 metri tra fabbricati, il tutto fatti salvi eventuali allineamenti preesistenti. In tali zone l'altezza massima degli edifici è fissata in 10 metri. Sono ammesse limitatamente all'altezza deroghe per edifici produttivi purché nel rispetto del D.M. n°1444/68.
- e) Per quanto riguarda le fasce di rispetto stradale poste al di fuori della perimetrazione urbana, si rimanda alle prescrizioni di cui all'art. 43 delle N.T.A..
- f) Alla luce del nuovo Codice della Strada e regolamento di attuazione, le dimensioni delle fasce di rispetto e le distanze dalle strade vengono aggiornate secondo la seguente tabella, evidenziando che tali previsioni prevalgono sugli elaborati grafici, nel caso di difformità:

## Tipo di strada

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
Velocità di progetto	100		60			
Sistemazione nodi	attrezzata	attrezzata	unica	unica	unica	-
Carreggiate	due separate	due	unica	unica	unica	-
Numero corsie	4	2	2	2	2	2
Larghezza corsie ml.	3,50	varia	varia	varia	varia	1,20
Sosta	corsia emergenza	corsia emergenza	area regolamentare	libera	libera	-
Attraversamento pedonale	regolato	regolato	regolato	libero	libero	libero
Accessi veicolari	canalizzati	ogni ml. 500	ogni ml. 200	ogni ml. 100	continuo	-
Accessi pedonali	-	-	regolati	liberi	liberi	liberi
Larghezza fascia di rispetto ml.	60	40	30	10 dist. edifici	5 dist. edifici	-

Nelle fascie di rispetto delle strade esistenti e/o nella realizzazione di nuove strade, nei casi in cui necessita l'assorbimento fonico e/o degli elementi inquinanti, si ricorrerà all'impianto di barriere vegetali e alla conservazione di quelle esistenti; o, nei casi in cui non sia possibile realizzarle con materiali vegetazionali, si potranno impiegare barriere assorbenti realizzate con materiali artificiali o misti, privilegiando l'integrazione con i materiali vegetazionali. (recepimento parere di non contrasto - prot. n° 19042 del 29.07.2010 - del Servizio Pianificazione del territorio Provincia di Pescara).

- Se ricadenti in zone A1 – A2: NON CONSENTITE le strade; CONSENTITI i parcheggi previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone A3 – B1 – B2: CONSENTITE tutte le destinazione previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone C1 – C2: CONSENTITE tutte le destinazione senza RELAZIONE PAESAGGISTICA.

## **Art. 24** **Zone per il verde pubblico attrezzato**

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e creazione del verde urbano e di quartiere. In queste zone non sono consentite costruzioni, se non chioschi e strutture in genere finalizzate alla creazione di servizi pubblici e di uso pubblico.

L'Ente può prevedere, per tali aree, una gestione da parte di privati, mediante concessioni temporanee.

A tal fine l'Ente potrà realizzare direttamente l'area attrezzata, compresi eventuali manufatti, e procedere a selezione di evidenza pubblica per affidare la sola gestione del servizio.

In alternativa l'Ente potrà affidare la concessione del servizio, fornendo nel bando di gara tutte le indicazioni utili, comprese quelle relative alla realizzazione di manufatti che, ove previsti, saranno acquisiti al patrimonio comunale.

Per l'affidamento della concessione verranno seguite le procedure di cui agli artt. 143 e seguenti, 153 e seguenti del D.lgs. 163/06 e s.m.i..

Nelle more dell'attuazione pubblica è consentita, con intervento diretto, la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport, e delle relative costruzioni di servizio (spogliatoi, w.c., reception, ecc.), purché realizzate con elementi prefabbricati in legno e con caratteristiche di rimovibilità. Le autorizzazioni relative saranno accompagnate da una convenzione da sottoscrivere con l'amm.ne com.le che regolamenta l'accesso, prevede tariffe agevolate per particolari categorie sociali o fasce d'età, riserva all'amm.ne com.le fasce orarie per l'utilizzo. Sarà inoltre sottoscritto l'impegno a rimuovere le opere realizzate in caso di attuazione pubblica dell'area.

## **Art. 25** **Zone per parco pubblico**

Le zone a parco pubblico sono destinate alla creazione di parchi di scala urbana e territoriale. In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi per ristoro, impianti ricreativi e culturali.

Tali attrezzature e le relative costruzioni di servizio potranno anche essere realizzate e gestite da privati; in tal caso l'Ente potrà affidare la concessione del servizio come nel precedente art. 24. La convenzione relativa definirà anche le condizioni da praticare per l'accesso alle aree a pagamento.

L'attuazione potrà avvenire anche per iniziativa dei proprietari delle aree, con intervento diretto. In tal caso le costruzioni che richiedono un'autonomia gestionale

rispetto alla generalità della zona possono essere collocate in area distinta, con l'obbligo di conservare e incrementare il verde esistente e di consentire l'uso pubblico della stessa.

Dovrà essere rimesso un progetto preliminare comprendente la previsione dei servizi e delle opere di urbanizzazione; l'Ente approverà tale progetto con delibera di G.C. apportando, se del caso, modifiche ed integrazioni espressamente riferite all'uso pubblico dell'area. Successivamente il privato redigerà i progetti definitivo ed esecutivo e, dopo l'approvazione dell'Ente, procederà alla realizzazione dell'intervento.

Potranno essere previste anche forme di gestione distinta per le aree non interessate dalle costruzioni principali e per le quali si richieda gestione diretta. In tal caso e per tali aree l'Ente procederà ad attivare le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento del servizio, per le quali si rimanda al precedente art. 24.

In tali zone il piano si attua applicando i seguenti indici:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq./mq.
- b) Parcheggi in misura minima di 1,5/100 mq. di sup. fondiaria, a meno di parcheggi pubblici già esistenti, fruibili dall'area di intervento.
- c) H = ml. 6,00.
- d) Distanza dai confini = 5 mt.

### **Art. 25-A Zone a verde privato attrezzato**

Gli spazi destinati a "verde privato attrezzato" possono essere sistemati come quelli a "verde pubblico attrezzato" di cui al precedente art. 24, ma possono anche ospitare attrezzature sportive e/o ricreative ad uso privato e/o pubblico, ad esclusione di campeggi e parcheggi di *roulotte* e *caravan*; tutte le attrezzature sportive e ricreative sono ammesse (comprese piscine e campi da gioco), purché non contrastino con il carattere turistico-residenziale dell'area; esse derogano dal conteggio della volumetria realizzabile prevista. Sono ammesse coperture rimovibili realizzate con tensostrutture o manufatti similari; nel caso di impianti sportivi sono ammessi altresì manufatti di servizio nel rispetto della normativa C.O.N.I. e anch'esse derogano dal conteggio della volumetria. È ammessa anche l'installazione di piccoli chioschi stagionali per la rivendita di bibite.

### **Art. 26 Zone a verde pubblico sportivo**

Nelle zone a verde pubblico per lo sport sono ammesse soltanto attrezzature di gioco ed impianti sportivi, ricreativi, culturali e per il tempo libero, da realizzare con intervento pubblico e/o privato in regime di convenzione temporanea.

Per quanto riguarda le modalità di affidamento e di gestione di tali aree si rimanda alle procedura dei precedenti artt. 25 e 24, rispettivamente nei casi di intervento diretto privato ed affidamento di concessione pubblica.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) Ut = Indice di utilizzazione territoriale = 0,40 mq./mq. per impianti coperti.  
Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,40 mq./mq. per impianti scoperti.
- b) Opere di urbanizzazione primaria pari al 20% di Sf di cui il 10% di Sf per parcheggi ed il 10% di St per verde ed opere a rete realizzate.
- c) H = altezza massima = ml. 10.
- d) VI = indice di visuale libera = l (distanza minima dai confini ml. 5).
- e) Q = rapporto massimo di copertura = 35% compresi annessi e alloggio custode, superficie utile massima destinabile alla residenza per il titolare o custode al massimo di mq. 150.
- f) H max dell'edificio = ml. 7,50.
- g) Lotto minimo = Sf = mq. 5000 salvo minore estensione di zona omogenea.

### **Art. 27**

#### **Zone per impianti sportivi di livello comprensoriale e per attrezzature ricettive e di supporto connesse [B]**

Per tale zona sono consentiti impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva, l'allenamento e la formazione di praticanti aderenti a club e associazioni sportive di ambito provinciale e regionale, oltre agli impianti coperti e scoperti saranno consentite costruzioni per centri studi e formazioni, alloggio del custode, sedi di club locali di ritrovo e ristorazione, foresteria oltre ai locali per deposito ed impianti tecnici. La zona si attua per intervento diretto su una superficie minima di ha. 1,5 mediante concessione convenzionata. L'attuazione potrà essere pubblica o privata regolata da apposita convenzione che ne determini le modalità i tempi di attuazione, le fasce orarie nelle quali ammettere le categorie di utenza (scolastiche giovanili etc.), esterni ai club cui l'amministrazione intende riservare l'accesso.

I parametri di intervento sono i seguenti:

- Sm = Superficie minima di intervento = mq. 15000 salvo minore estensione di zona omogenea.
  - Uts = Indice di utilizzazione territoriale per impianti scoperti = 1/3 Sm.
  - Utc = Indice di utilizzazione territoriale per impianti coperti e costruzioni complementari = 1/8 Sm.
  - P = Parcheggi di pertinenza e viabilità interna 10% Sm.
  - Area a verde attrezzato di pertinenza 40% Sm.
  - H1 = Altezza massima per impianti sportivi coperti ml. 9,50 salvo prescrizioni tecniche C.O.N.I.
  - H2 = Altezza massima per costruzioni complementari ml. 7,50.
  - D = distanza dai confini ml. 10.
- CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

**Art. 28**  
**Zona per impianti sportivi di livello comprensoriale**  
**e per attrezzature di supporto [C]**

In tale zona, mediante la ristrutturazione e il potenziamento degli impianti esistenti sono consentiti impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva, nonché edifici per attività complementari come spogliatoi, locali per deposito e impianti tecnici, sala ritrovo, bar ristorante, alloggio del custode. La zona si attua per iniziativa privata su superficie minima di ha. 0,5 o pari all'area individuata graficamente sul P.R.G. con i seguenti indici:

- Sm = Superficie minima d'intervento = mq. 5000.
  - Uts = Indice di utilizzazione territoriale per impianti scoperti = 1/2 Sm.
  - Utc = Indice di utilizzazione territoriale per impianti coperti = 1/8 Sm.
  - P = Parcheggi di pertinenza e viabilità interna 10% Sm.
  
  - If = Indice di fabbricabilità fondiaria (relativa agli edifici complementari) = 0,1 mc./mq.
  - H1 = Altezza massima per impianti sportivi coperti ml. 9,50 salvo prescrizioni tecniche C.O.N.I.
  - H2 = Altezza massima per costruzioni complementari ml. 7,50.
  - D = distanza dai confini ml. 7,50.
- CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

**Art. 29**  
**Zone per servizi pubblici**

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione dei servizi di quartiere:

- N = asili nido
- M = scuola materna
- SE = Scuola elementare
- SM = Scuola media
- CH = Attrezzature religiose
- C = Centro civico e sociale
- UA = Uffici amministrativi
- AS = Attrezzature sanitarie
- IC = Attrezzature di interesse comune

Le aree indicate nelle aree di piano dal simbolo corrispondente alla zona potranno essere utilizzate per le funzioni sopra descritte secondo i programmi dell'amministrazione comunale in base alle dotazioni esistenti e alle esigenze che le varie zone nel territorio presenteranno. In tali zone il piano si attua per intervento diretto sulle superfici minime di intervento indicate graficamente sulle tavole di piano applicando i seguenti parametri ed in ogni caso nel rispetto delle specifiche

disposizioni di legge afferenti le varie tipologie a servizi pubblici.

- a) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq./mq.
- b) Parcheggi = mq. 15/mq. 100 Sf.
- c) Opere di urbanizzazione primaria.
- d) H = Altezza massima = ml. 10,50.
- e) VI = Indice di visuale libera = 0,5 (distanza minima dai confini ml. 5).
- f) Q = Rapporto di massima copertura = 30%.

È altresì ammesso in tali zone l'insediamento di Enti o Consorzi pubblici o privati di sostegno ai settori produttivi ( ad es. Consorzi Agrari, ecc.).

Per tali Enti o Consorzi ove i rispettivi statuti costitutivi lo prevedano, sono consentite: produzione, acquisto, vendita di merci relative al settore di riferimento; stoccaggio e conservazione di prodotti.

Per tali casi si applicano i seguenti parametri:

- a) Parcheggi : conformi a L.R. n.11/08.
- b) Distanze : ml.5 dai confini o costruzione in aderenza, previo accordo tra i confinanti, secondo il Codice Civile.
- c) Rapporto di copertura Q : 40% di Sf.

### **Art. 30 Zone per attrezzature tecnologiche**

Le zone per attrezzature tecnologiche sono destinate alla installazione di:

- impianti del gas e dell'acqua;
- impianti di depurazione;
- centrali termiche;
- centrali ed impianti elettrici;
- impianti fotovoltaici;
- mattatoi.

Oltre tali opere è consentita l'installazione di:

- attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività di cui sopra;
- uffici connessi con le destinazioni ammesse in tali zone nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e di manutenzione.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento Sm = mq. 1000, applicando i seguenti parametri:

- a) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq./mq.

- b) Parcheggi di urbanizzazione secondaria = mq. 10/mq. 100 Sf.
- c) Parcheggi inerenti le costruzioni = mq. 5/mq. 100 Sf.
- d) Opere di urbanizzazione primaria.
- e) VI = Indice di visuale libera = l (distanza minima dai confini ml. 5).
- f) I tralicci ed i serbatoi potranno rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5 senza tener conto dell'indice di visuale libera.

- Se ricadenti in zone A1 - A2 - A3 - B1: NON CONSENTITE
- Se ricadenti in zone B2 – C1: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone C2: CONSENTITE tutte le destinazioni senza RELAZIONE PAESAGGISTICA.

## **CAPO 3**

### **Zone residenziali**

#### **Art. 31 Attività ammesse nelle zone residenziali**

Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa collegate. In particolare sono ammesse residenze stabili e/o temporanee, attività direzionali, uffici e sedi di rappresentanza, attività commerciali al minuto, attività di servizio ed artigianali nelle misure sottoindicate ed ogni attività non contrastante con la funzione residenziale.

Da queste zone sono pertanto esclusi:

- grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie, mattatoi, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino mq. 150 di superficie utile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di db. 40), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo a giudizio delle competenti autorità sanitarie.

Le zone residenziali si dividono in:

- Centro storico
- Zone residenziali saturate
- Zone di completamento
- Zone di espansione

#### **Art. 32 Centro storico**

E' l'ambito campito con apposita simbologia nella tav. 11B; per esso le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'Art. 31. In detto ambito gli interventi si attuano secondo le modalità previste dal Piano di Recupero vigente.

## Art. 33

### Zone residenziali sature [A]

In tali zone gli edifici di qualsiasi destinazione aventi altezza superiore a ml. 10 o con più di 3 piani fuori terra, oltre l'eventuale sottotetto, sono sottoposti unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. E' altresì consentita la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di altezza complessiva del fabbricato, ma con incremento della superficie utile all'interno di una più razionale utilizzazione del volume.

Per edifici con altezze inferiori a mt. 10,00, che non presentino connotati di valore estetico e architettonico da tutelare ai sensi del D.lgs. n°42/04, sono consentite, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni. Ristrutturazioni con ampliamenti potranno comunque comportare "una tantum" aumenti di volumetria pari al 10% dell'esistente. Per gli edifici esistenti che non hanno raggiunto il limite massimo della volumetria, espresso dal lotto di pertinenza, (2,5 mc./mq.) saranno possibili ampliamenti e/o sopraelevazioni. In tali casi i distacchi tra pareti finestrate e/o edifici sono fissati in mt. 10,00, purché gli edifici non superino i ml 10. Nel caso di presenza di edifici esistenti aventi altezze superiori, il distacco sarà pari all'altezza dell'edificio più alto.

Dovrà comunque rispettarsi un indice di occupazione del lotto di pertinenza non superiore al 40%, una distanza dai confini di proprietà pari a mt. 5,00 o in aderenza o tramite accordo scritto tra le parti ai sensi del codice civile.

Per tutte le aree ancora libere trovano applicazione i seguenti indici e parametri:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 2,5/mq. (con un massimo di mc. 3500). Detto limite è riferito ad una intera zona, come individuato nel Piano ed è riferito, ove presenti, alle distinte proprietà fondiarie così come conformate alla data di adozione della presente norma, applicandosi ad ognuna di esse; nel caso di successivi frazionamenti la cubatura dovrà essere proporzionalmente attribuita ai lotti di nuova formazione. Nel caso in cui la cubatura massima sia utilizzata integralmente, eventuali successive alienazioni di aree libere non danno luogo ad ulteriori diritti edificatori.

Q = Rapporto di copertura = 40%.

Lotto minimo = mq. 400.

H = Altezza massima = ml. 10,00.

P = Parcheggio privato = 20 mq/100 mc.

D1 = Distanza dai confini = ml. 5 o in aderenza o tramite accordo scritto tra le parti ai sensi del codice civile.

D2 = Distanza dalle strade pubbliche = ml. 7,50 o allineamento prevalente fornito dall'U.T.C..

D3 = Distanza tra fabbricati = ml. 10,00 o pari a quello più elevato.

P.C.= Pendenza copertura = non minor del 20% e non maggiore del 35%.

In tutti i casi i distacchi dalle strade dovranno essere fomiti dal competente ufficio

in base all'allineamento prevalente preesistente. Al fine di adeguare le sedi stradali o di reperire ulteriori aree per parcheggi pubblici potrà essere richiesta la cessione a scomputo degli oneri concessionari in accordo procedimentale con l'Ente ai sensi dell'ex art. 11 della Legge n°241/90 e s.m.i.. In tali zone oltre alla residenza sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 31 delle presenti norme.

### **Art. 34** **Zone residenziali sature [B]**

Data la necessità di ristrutturare il tessuto urbanistico, di reperire parcheggi e nuova viabilità interna e di procedere a possibili interventi di adeguamento edilizio, l'Amministrazione assoggetterà le presenti zone a Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (ai sensi della L. 457 e L.R. n°18/83) estese ai compatti individuati nel piano tali P.d.R. specificheranno alla luce delle analisi edilizie la relativa normativa di zona improntata all'adeguamento edilizio e alla ristrutturazione urbanistica.

Potranno essere presentati proposte di Piano di recupero, decorsi due anni dall'approvazione delle presenti norme da parte dell'Ente, dai singoli privati prevedendo aree per spazi funzionali di uso pubblico (standards) pari a 24 mq/100 mc., ripartite in:

- mq. 18/mc. 100 da destinare a parcheggio pubblico immediatamente accessibile dalla viabilità, da realizzare a cura e spese del privato e cedere gratuitamente al Comune;
- mq. 6/mc. 100 da destinare a verde pubblico di uso collettivo ma di proprietà privata, con obbligo del privato all'apertura al pubblico nelle ore diurne ed alla cura.

ed applicare i seguenti indici e parametri:

superficie minima di intervento non inferiore a mq. 4000.

Q = Rapporto di copertura = 40%.

Lotto minimo = mq. 400.

H = Altezza massima = ml. 10,00; sono ammesse deroghe fino ad un'altezza pari a mt. 15,00 per soddisfare esigenze di reperimento di ulteriori standard urbanistici, e spazi pubblici da reperire in genere, rispetto a quelli sopra citati, proposti sia dal privato che dall'Ente.

P = Parcheggio privato = 20 mq./100 mc.

D1 = Distanza dai confini = ml. 5 o in aderenza o tramite accordo scritto tra le parti ai sensi del codice civile.

D2 = Distanza dalle strade pubbliche = ml. 7,50 o allineamento prevalente fornito dall'U.T.C..

D3 = Distanza tra fabbricati = ml. 10,00 o pari a quello più elevato.

P.C.= Pendenza copertura = non minor del 20% e non maggiore del 35%.

All'interno dei piani di recupero da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale, al fine di favorire la realizzazione di un tessuto edilizio qualificato e, nonché, garantire una pluralità di funzioni ai sensi dell'art. 30-bis della L.R. n°18/83, ritenuta più adeguata alle zone in questione, potrà essere consentito un Indice fondiario

maggiorazione (If=2,5). La maggiorazione potrà essere ammessa fino al 50% dell'indice fondiario suddetto a condizione che risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia e che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili. A tal fine gli interventi proposti dovranno consentire un incremento di classi energetiche delle singole unità immobiliari comunque non inferiori alla classe B. In analogia sono ammessi gli interventi di cui al punto 7 art. 6 della L.R. n°16/09 nella misura massima del 15% ad incremento di cui al comma precedente.

Fino all'adozione dei relativi P.d.R. si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 33.

### **Art. 35** **Zone di contenimento dello stato di fatto**

Tale zona riguarda essenzialmente edifici isolati, zone a ville con edificazione rada o ville isolate con parco. Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'Art. 31 delle presenti norme.

Per le strutture edilizie antecedenti al 1940 che, nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata sono ammessi solo interventi ai sensi dei punti a), b), c), d), dall'Art. 30 della L.U.R. 18/83 e comunque con l'obbligo di mantenere i prospetti principali, intendendo per tali quelli dotati di coerente partizione architettonica, con rilievi grafici in scala adeguata sia interni che esterni. Il progetto di recupero dovrà essere completo di tutte le analisi sull'edificio e l'Amministrazione Comunale potrà fornire prescrizioni e direttive tecniche circa le modalità di recupero funzionale.

Inoltre, ad esclusione dei casi sopra indicati, sarà consentita la demolizione anche parziale e la ricostruzione di edifici esistenti, il loro completamento, nonché la nuova edificazione, nel rispetto delle destinazioni di cui all'Art. 31 delle presenti norme.

A tal fine trovano applicazione i seguenti parametri, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto:

- Lotto minimo = mq. 4000 o sup. esistente alla data di adozione delle presenti norme.
- If = Indice di fabbricabilità fondiaria = mc. 0,50/mq.(alternativo al recupero di volumetria esistente nel caso di non verifica degli indici e parametri).
- Parcheggio privato = mq. 10/mc. 100.
- Altezza massima = H = ml. 7,50.
- Distanza dai confini = D1 = ml. 7,50.
- Distanza tra fabbricati = D2 = ml. 10,00.
- Rapporto di copertura = Q = 30 %.
- Distanza dalle strade pubbliche = D3 = ml. 7,50 o in base all'allineamento preesistente fornito dall'U.T.C..
- Verde privato accorpato in forma compatta, posto prevalentemente a contatto con spazi pubblici nei lotti con essi fronteggianti = 40 % del lotto.
- P.C. = pendenza copertura = non minor del 20% e non maggiore del 35%.
- Volume massimo edificabile = mc. 2000.

Il volume sarà realizzato in unico corpo, con esclusione della realizzazione di più edifici comportanti il frazionamento del lotto.

E' consentito "una tantum" un aumento di cubatura pari al 20% dell'esistente, con distanza dai confini pari a ml. 5; va conservato il patrimonio vegetativo esistente, da documentare in sede di progetto, come prescritto dalle presenti norme.

Gli aumenti di cubatura sono consentiti a condizione che risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia e che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili. A tal fine gli interventi proposti dovranno consentire un incremento della classe energetica dell'edificio comunque non inferiore alla classe B in analogia dell'art. 6 comma 2 della L.R. 16/09.

Nel caso di edifici indicati come di "architettura qualificata", eventuali ampliamenti di cui al quinto comma potranno essere realizzati senza creare superfetazioni, con materiali attinenti all'edificio principale esistente e nei limiti di cui sopra, mediante corpi attigui all'edificio esistente; tali ampliamenti non debbono interessare i fronti principali.

In tali zone sono consentite anche attività turistico-ricettive in particolare della forma bed & breakfast.

**Art. 36**  
**Zona residenziale di completamento per le frazioni**  
**(Zona B ai sensi del D.M. 2/4/1968)**

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'Art. 31 delle presenti norme.

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- Opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.
- Superficie minima di intervento = Sm = mq. 1000.
- Indice di fabbricabilità fondiaria = If = mc. 0,6/mq.
- Parcheggi = mq. 10/mc. 100.
- Altezza massima = H = ml. 7,50.
- Rapporto di copertura = Q = 40%.
- P.C. = pendenza copertura = non minor del 20% e non maggiore del 35%.
- Distanze minime = ml. 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ml. 5 dal ciglio stradale, ml. 5 dal confine, salvo diversa minore distanza previo accordo tra i proprietari confinanti. Qualora su un lotto confinante esista già una costruzione a confine è consentito edificare in adiacenza.

## **Art. 37** **Zona residenziale estensiva**

La destinazione d'uso è quella prevista dall'Art. 31 delle presenti norme. La zona si attua per intervento diretto mediante concessione, essendo presenti tutte le urbanizzazioni primarie necessarie.

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria = mc. 0,50/mq.
- Lotto minimo = mq. 1000.
- H = Altezza massima = ml. 7,50.
- D1 = Distanza dai confini = ml. 7,50 salvo diversa minore distanza previo accordo tra i proprietari confinanti. Qualora su un lotto confinante esista già una costruzione a confine è consentito edificare in adiacenza.
- D2 = Distanza dalle strade e spazi pubblici = ml. 7,50 o previo allineamento prevalente con l'U.T.C..
- Verde privato accorpato in forma compatta posto a contatto con gli spazi pubblici = 30% del lotto.
- Rapporto di copertura = Q = 40%.
- P.C.= Pendenza copertura = non minor del 20% e non maggiore del 35%.

## **Art. 38** **Recepimento dei piani attuativi approvati e non ancora eseguiti**

- 1) Tutti i piani attuativi di iniziativa pubblica e privata che risultano adottati sulla base del vigente P.d.F. alla data di adozione del presente piano, vengono assunti integralmente dal P.R.G. Gli stessi potranno essere variati con deliberazioni di Giunta Comunale qualora non venga modificata la volumetria massima realizzabile e le aree oggetto di cessione. Per tali zone si applicano le disposizioni di cui all'art. 83 e 84 del R.E.C..
- 2) Le tavole del presente P.R.G. riportano esclusivamente e con valore indicativo i perimetri dei suddetti Piani Attuativi, date le scale di rappresentazione del territorio comunale (1:2000; 1:5000). Risultano variate con il presente P.R.G. solo eventuali previsioni di viabilità di interesse comunale.

## Art. 39

### Zone di completamento

In tali zone la destinazione d'uso è quella prevista all'art. 31 delle presenti norme.  
La zona di completamento si articola nelle seguenti sottozone, nelle quali il P.R.G. si applica per intervento diretto con i seguenti indici e parametri:

#### **Zona di completamento B1**

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 0,8/mq.  
Q = Rapporto di copertura = 35%.  
Lotto minimo = mq. 750.  
H = Altezza massima = ml. 7,50.  
D1 = Distanza dai confini = ml. 5 o in aderenza.  
D2 = Distanza dalle strade = ml. 7,50 o allineamento prevalente fornito dall'U.T.C..  
P.C.= Pendenza copertura = non minor del 20% e non maggiore del 35%.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30 della L.U.R. 18/83 lettere a-b-c-d-e, nonché in caso di accertata inidoneità statica, demolizione e ricostruzione con indici di zona, in ogni caso con volume e sedime preesistente.

#### **Zona di completamento B2**

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 1/mq.  
Q = Rapporto di copertura = 35%.  
Lotto minimo = mq. 750.  
H = Altezza massima = ml. 7,50.  
D1 = Distanza dai confini = ml. 5 o in aderenza.  
D2 = Distanza dalle strade = ml. 7,50 o allineamento prevalente fornito dall'U.T.C..  
P.C.= Pendenza copertura = non minor del 20% e non maggiore del 35%.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30 della L.U.R. 18/83 lettere a-b-c-d-e, nonché in caso di accertata inidoneità statica, demolizione e ricostruzione con indici di zona, in ogni caso con volume e sedime preesistente.

#### **Zona di completamento B3**

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 1,20/mq.  
Q = Rapporto di copertura = 40%.  
Lotto minimo = mq. 750.  
H = Altezza massima = ml. 7,50.  
D1 = Distanza dai confini = ml. 5 o in aderenza.  
D2 = Distanza dalle strade = ml. 7,50 o allineamento prevalente fornito dall'U.T.C..  
P.C.= Pendenza copertura = non minor del 20% e non maggiore del 35%.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30 della L.U.R. 18/83 lettere a-b-c-d-e, nonché in caso di accertata inidoneità statica, demolizione e ricostruzione con indici di zona, in ogni caso con volume e sedime preesistente.

**Art. 40**  
**Comparti di attuazione unitaria**  
**Zone C**

Al fine di garantire la razionale attuazione del P.R.G. ed il rispetto di esigenze unitarie nelle realizzazioni degli interventi, una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati ed una relativa ripartizione degli oneri finanziari necessari fra enti pubblici e privati attuatori, il P.R.G. nelle sue tavole individua compatti unitari di attuazione da realizzare ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 18 del 12/4/83.

L'Amministrazione Comunale condizionerà pertanto il rilascio del permesso ad edificare alla presentazione di un progetto edilizio unitario esteso al comparto che comprende tutte le opere edilizie, le aree da cedere, le sistemazioni del terreno, le urbanizzazioni primarie e secondarie in esso previste dal P.R.G..

In tali zone le destinazioni d'uso sono quelle consentite dall'art. 31. Sono ammesse attività commerciali al dettaglio ai sensi della L.R. n°11/08 con esclusione della media e grande distribuzione di vendita.

Nella cartografia del P.R.G. sono individuati i compatti nei quali sono ricomprese le zone di espansione residenziale alla cui realizzazione concorrono equamente (in termini di oneri e benefici) tutti i proprietari dei terreni ricompresi nei compatti stessi. L'intervento si attua mediante concessione convenzionata, con progetto esteso a tutto l'ambito edificabile.

La convenzione dovrà prevedere, per le aree di pertinenza della residenza, così come definita in cartografia, quanto contenuto nei punti a-b-c-d-e dell'art. 23 della L.U.R. 18/83, ferma restante la possibilità di cui all'ultimo comma, nonché l'impegno alla cessione bonaria dell'area per servizi di P.R.G. compresa nel comparto.

Nel caso in cui all'interno degli ambiti individuati dal P.R.G. vi sia una pluralità di proprietari è presupposto alla presentazione del progetto, la formazione di un consorzio, così come delineato nell'art. 26 della L.U.R. 18/83, ente giuridico sottoscrivente la convenzione.

La realizzazione potrà avvenire per stralci funzionali parziali (sub-comparti) anche in tempi successivi, in coerenza con il progetto unitario di comparto approvato e previa approvazione del progetto di stralcio che documenti la omogeneità architettonica e funzionale della parte al tutto e la proporzione tra aree pubbliche e private.

Nel caso di non adesione di tutti i proprietari e nel presupposto che si via la maggioranza del 70% degli stessi l'ente provvederà a stabilire un termine massimo per l'adesione al comparto da parte dei non aderenti. Decorso tale termine potranno essere adottati e approvati da parte della Giunta Comunale proposte dei privati aderenti di sub-comparto purché la progettazione riguarda l'intera area inserita nel comparto e garantita la funzionalità del sub-comparto e garantiti gli standard previsti nella tabella sotto indicata.

Contestualmente al rilascio del permesso verranno concordati, attraverso opportuna convenzione da stipularsi tra le parti, i tempi di esecuzione di tutte le opere e verranno perfezionati tutti gli atti amministrativi e giuridici attinenti al regime di proprietà e di uso delle aree, compresa la definizione dei vincoli di uso pubblico per la viabilità e parcheggi, verde pubblico, ecc..

Non sarà rilasciato il permesso di costruire per i fabbricati in aree non ancora dotati di servizi ed opere di urbanizzazione primaria o per le quali non siano state fornite idonee garanzie circa l'esecuzione delle opere stesse attraverso la stipula della convenzione corredata dalle garanzie fidejussorie e necessario e proporzionali agli impegni di spesa.

I comparti unitari di attuazione sono individuati nelle tavole del P.R.G..

- **Progetto unitario delle opere di urbanizzazione**

Il progetto generale di comparto dovrà contenere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in esso previste e/o da prevedere con la specificazione della natura delle opere, dei tipi di manufatti e opere d'arte e quant'altro necessario alla descrizione dettagliata ed esecutiva delle opere.

- **Progetto stralcio d'intervento (subcomparto)**

Lo stralcio potrà riguardare lotti singoli con proporzionale attuazione di opere di urbanizzazione dalle caratteristiche di funzionalità contestuale all'intervento proposto (opere di urbanizzazione direttamente collegabili alle esistenti), da prevedere all'interno del progetto unitario.

- CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

- Scheda tecnica

Comparto N.	It	St	Abitanti	Verde	Parcheggi	Altri Stand.	Q	H	D1	D2	Note
1	1	9800	98	1900	500		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	PEEP
2	1	8500	85	1700	400		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
3	1	4900	49	1000	250		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
4	1	7700	77	1500	400		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
5	1	19100	191	2200	1000	1400	60%	9,5	h/2 min 5m	h min 10 m	PEEP
6	1	27300	273	3300	1400	1900	60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
7	1	26800	268	3200	1400	1900	60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
8	1	10100	101	2000	500		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
9	1	10700	107	2000	550		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	PEEP
10	1	4100	41	800	200		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
11	1	11500	115	2200	600		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	PEEP
12	1	14900	149	1900	750	1000	60%	12,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
13	1	5200	52	1000	250		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
14	1	11500	115	2200	600		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	PEEP
15	1	9000	90	1700	500		60%	9,5	h/2 min 5m	h min 10 m	PEEP
16	1	7700	77	1500	400		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	PEEP
17	1	14000	140	2700	700	1000	60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
18	1	13600	136	2600	700	1000	60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	PEEP
19	1	11700	117	2300	600		60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	PEEP
20	1	28000	280	3400	1400	2000	60%	7,5	h/2 min 5m	h min 10 m	
<b>TOTALE</b>		<b>256100</b>	<b>2561</b>	<b>40100</b>	<b>13100</b>	<b>10200</b>					

N.B. :

1. I standard individuati in tabella possono variare di norma da una categoria all'altra del ± 50%.
2. La superficie territoriale dei compatti riportati in tabella è indicativa. Al fine dell'applicazione dell'indice territoriale, fa fede la superficie di proprietà privata effettivamente ricompresa nel perimetro individuato, così come risultante dalla documentazione catastale. La cubatura massima consentita non potrà comunque superare quella derivante dall'applicazione dell'It alla St indicata nella presente tabella. Nel caso di particella catastale ricompresa nel perimetro di comparto nella percentuale minore del 50% la stessa non dovrà essere considerata ai fini dell'applicazione dell'indice territoriale, mentre se supera la percentuale del 50% la stessa potrà essere considerata per l'intero. Ai fini di quanto sopra è ammessa una tolleranza della superficie territoriale in aumento e/o in diminuzione pari al 2%.

## **- Convenzione regolante i rapporti tra ente pubblico e privati attuatori**

Di seguito si riporta uno schema di massima della convenzione tipo. La stessa potrà essere variata e integrata con deliberazione di Giunta comunale.

Schema di convenzione tipo tra il comune di Città Sant'Angelo e la ditta per l'attuazione di un comparto unitario relativo ad aree edificabili di cui all'art. 40 del N.T.A.

### **Premesso**

1) che i signori con sede in proprietari delle aree contraddistinte nel catasto del Comune di Città Sant'Angelo al foglio n. e individuate con particelle n. per una estensione complessiva di mq. , parte della originaria proprietà di mq. che fanno parte del progetto di comparto di attuazione unitaria presentato all'Amministrazione Comunale  
2) che le suddette aree nel vigente P.R.G. sono classificate come comparti di attuazione unitaria, zona C, art. 40 della N.T.A.  
che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle dette aree residenziali è stato redatto progetto particolareggiato a firma dell' secondo i disposti della L.R. 12/4/83 n. 18 e art. 40 della N.T.A. del P.R.G. di Città Sant'Angelo  
che detto progetto ha ottenuto il parere favorevole da parte della Giunta Comunale con deliberazione n° ---- nella seduta del verbale.

Tutto ciò premesso e considerato l'anno , il giorno del mese di nell'ufficio della segreteria del comune di Città Sant'Angelo tra il Sig. nella qualità di Dirigente pro tempore del comune di Città Sant'Angelo ed i Sigg. proprietari del presente atto denominati attuatori si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il comune e in modo definitivamente impegnativo per quanto concerne l'attuatore.

### **Art. 1**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

### **Art. 2**

L'attuazione di progetto di comparto unitario relativo alle aree edificabili a scopo residenziale site nel Comune di Città Sant'Angelo di cui alle particelle in premessa, adottato con P.R.G. deliberato dal Consiglio Comunale  
del approvata dal Comitato Regionale di Controllo con provvedimento n. del avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e secondo gli elaborati che costituiscono il progetto di comparto e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Art. 3**

L'attuatore si obbliga per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) cedere gratuitamente al Comune le aree necessario per le opere di urbanizzazione primarie indicate con apposito retino nelle tavole n. del progetto di comparto ed estese mq.
- b) cedere gratuitamente al comune le aree delle urbanizzazioni secondarie relative al comparto e indicate con apposito retini nelle tavole n. ed estese mq.

### **Art. 4**

L'attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad:

- a) assumere gli oneri relativi alle seguenti opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente nei termini delle disposizioni di cui alla Legge n° 163/06 e s.m.i.:

1) strade residenziali	mq.	x £/mq.	£.
2) spazi di sosta e parcheggio	mq.	x £/mq.	£.
3) fognatura	ml.	x £/ml.	£.
4) rete idrica	ml.	x £/ml.	£.

5) rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas	ml.	x £/ml.	£.	.
6) pubblica illuminazione	n.pl.	x £/c	£.	
7) spazio per verde attrezzato	mq.	x £/mq.	£.	
<b>TOTALE</b>				<b>£.</b>

b) assumere gli oneri relative alle opere di urbanizzazione secondaria per la corresponsione del contributo di cui all'art. 5 della Legge 10/77 stabilito dalle tabelle parametriche regionali ; a scomputo di tale contributo oltre alla realizzazione delle opere di cui al punto a) si impegna ad eseguire direttamente le opere di allacciamento ai pubblici servizi in quota parte e nei limiti indicati dalle vigenti L.R. e precisamente:

- 1)
- 2)
- 3)

#### **Art. 5**

La esecuzione delle opere dovrà essere ultimata entro anni dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità delle singole costruzioni ad esse interessate.

#### **Art. 6**

La cessione gratuita al comune delle aree di cui al precedente art. 3 sarà fatta entro 90 giorni dalla stipula della convenzione o dal collaudo di cui al successivi art. 8 ed unitamente alla cessione delle opere realizzate dall'attuatore.

#### **Art. 7**

A garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione:

- a) cessione gratuita per le aree per l'urbanizzazione primaria e realizzazione pari a £.
- b) cessione gratuita per le aree necessarie per le urbanizzazioni secondarie pari a £.
- c) realizzazione in quota parte di allacciamenti della zona a pubblici servizi pari a £.

L'attuatore costituisce fidejussione o polizza assicurativa pari al 90% dell'entità complessiva degli obblighi.

tale garanzia avrà riduzioni progressive a seconda delle realizzazioni urbanizzate effettuate e collaudate.

#### **Art. 8**

Le opere di urbanizzazione e/o di allacci alla zona ai pubblici servizi da realizzarsi dovranno eseguirsi secondo progetti autorizzati dall'Ufficio Urbanistico e approvati dagli organi competenti e nelle forme di legge; sotto sorveglianza dell'Ufficio Urbanistico che ne curerà il collaudo entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori e presa d'atto del C.R.E. rimesso dalla direzione dei lavori incaricata.

#### **Art. 9**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione valgono le disposizioni delle leggi statali e regionali, dei regolamenti e delle N.T.A. vigenti.

#### **Art. 10**

Tutte le spese conseguenti e relative alla presente convenzione saranno a totale carico del lottizzante che provvedere alla sua trascrizione nelle forme di legge.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale vigente oltre all'applicazione dei benefici fiscali più favorevoli.

## **Art. 41** **Piano particolareggiato in località San Martino**

Tale zona individuata nel P.R.G. da apposita simbologia va sottoposta a piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della L.R. 12/4/83, n°18 - artt. 19-20-21 così come modificati dall'art. 6 della L.R. 47/90, e per esse sono ammissibili le destinazioni d'uso di cui all'art. 31 delle presenti norme.

In esecuzione del piano particolareggiato approvato dal consiglio comunale con deliberazione di C.C. n°05/00, l'attuazione dell'area avverrà nei modi e nei termini stabiliti nel piano particolareggiato di iniziativa comunale denominata "P.P. S. Martino".

- CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA .

N.B.: la RELAZIONE PAESAGGISTICA deve essere redatta sull'intervento urbanistico preventivo di cui all'art. 13 della Normativa Urbanistica ed edilizia del P.R.G., e non anche sui singoli progetti edilizi.

Sono consentiti gli interventi ammessi dal P.R.G. sull'edificato esistente di cui alle categorie a, b, e, d, dell'art. 30 della L.R. 12 Aprile 1983, n°18, per i quali è sufficiente presentare la usuale documentazione richiesta per il rilascio del Nulla-Osta previsto dalla Legge 29 Giugno 1939, n°1497 e successive norme integranti.

## **Art. 42** **Zone residenziali del P.E.E.P.**

Per tali zone la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 31 delle presenti norme.

Le zone P.E.E.P. sono articolate nel modo seguente:

- 1) Zona P.E.E.P. in località Alzano.
- 2) Zona P.E.E.P. di Fonte Umano.

Le zone si attuano secondo i seguenti indici e parametri:

It = indice di fabbricabilità territoriale mc. 1/mq.

H = altezza massima ml. 10.

D1 = distanza dai confini di zona ml. 5.

D2 = distanza tra i fabbricati ml. 10 (salvo diversa soluzione progettuale).

Standard urbanistici mq. 24/ab (D.M. 2/4/68).

- 3) Piano particolareggiato San Martino

In tale zona il P.P. individuerà una quota di aree per l'edilizia economica e popolare idonea all'insediamento del 60% degli abitanti previsti nell'intero piano (in numero di 450) con proporzionale dotazione di servizi di cui al D.M. 2/4/68 e

nel rispetto delle indicazioni generali di cui alla specifica norma regolante la redazione del P.P. .

Vedasi al riguardo le N.T.A. e la tavole di attuazione del P.P. S Martino approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°05/2000.

- 4) I compatti di attuazione unitaria previsti dal P.R.G. ed individuati dai numeri 1-5-9-11-14-15-16-18-19. Per tali zone il piano si attua secondo i parametri urbanistici ed edilizi riportarti nell'apposita scheda tecnica di cui all'articolo precedente relativo ai compatti di attuazione.

## **CAPO 4**

### **Zone produttive**

#### **Art. 43 Zone agricole**

##### **A) Generalità**

Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Le presenti norme si applicano per ogni tipo di zona agricola, secondo la classificazione di seguito riportata. In base alle presenti norme le relative concessioni di costruzione nelle zone agricole possono essere ottenute in rispetto degli artt.70-71-72 della L.R. 18/83 e delle articolazioni sotto indicate.

Nelle zone agricole, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento:

- a) residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;
- b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- c) edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;
- d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio;
- e) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione dei prodotti agricoli limitatamente alle colture legnose ed al foraggio;
- f) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessario allo svolgimento dell'attività agricola, ma non legati ad un'azienda specifica.

Nelle costruzioni stesse potranno essere esercitate anche modeste attività terziarie e commerciali di attività di vicinato, modeste attività artigianali di servizio alle persone e di sostegno alla filiera produttiva agricola, a titolo esemplificativo (commercio, turismo, botteghe di rivendita di prodotti agricoli, modeste attività di ristorazione e/o di ricettività, country-house, bed & breakfast, agriturismo, lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione prodotti agricoli).

Sono consentite strutture di assistenza all'impresa agricola, artigianale, alle aziende di servizio, centri studi e ricerche aziendali, culturali, tecnologiche, foresterie per

stage, uffici locali per la refezione, nonché strutture per la ricerca e la commercializzazione ed esposizione delle colture speciali con particolare riferimento alla filiera della floricoltura locale. Attività anche di tipo sportivo e ricreativo per il tempo libero, nonché strutture per fini sociali ed educativi e del tempo libero, attività di assistenza sociale a favore di utenti diversamente abili, bambini in età prescolare ed anziani.

Gli edifici per allevamenti zootecnici e per la lavorazione di prodotti agricoli, di tipo industriale, di cui ai precedenti punti b-c-d sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalla legislazione e dalla normativa antinquinamento, e comunque secondo quanto stabilito dalla competente autorità sanitaria e dal Regolamento Comunale di igiene.

Le costruzioni per servizi di carattere generale di cui al precedente punto f, riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse collettivo o al servizio di più aziende agricole, e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano invece tra i fabbricati di servizio di cui ai punti a-b-c-d-e. Nella zona agricola normale è ammessa anche la costruzione di serre con relativi impianti per il condizionamento.

Sono consentiti la costruzioni di laghi oltre per scopi irrigui anche finalizzate alla pesca sportiva e provviste di modeste strutture in legno removibili per una superficie massima di mq. 50,00 per attività ludico ricreative.

Nei casi in cui una proprietà unitaria catastalmente individuata ricada in parte in zone di completamento (rif. artt. 33,34,35,36,37 dell'N.T.A.) ed in parte nell'adiacente zona agricola, è consentito di destinare tale porzione a verde, viabilità e parcheggi di pertinenza delle costruzioni realizzabili nelle zone edificabili sopracitate, escludendo la realizzazione, anche per trasferimento, di cubatura. Conseguentemente sono ammesse anche opere di recinzione, illuminazione, arredo, regimentazione delle acque. Tali dotazioni, tuttavia, saranno aggiuntive e non sostitutive di quelle previste per le singole zone urbanistiche.

Tale facoltà è ammessa per porzioni di area di proprietà poste in zona agricola, non superiori per estensione alle porzioni comprese in zone edificabili.

In tali zone la realizzazione di impianti fotovoltaici del tipo non integrato di qualsiasi consistenza e potenza potrà ricevere l'assenso comunale, oltre che negli atti autorizzativi di propria competenza, anche in sede di conferenza dei servizi prevista dalla D.G.R. n. 351/07 e s.m.i., qualora rispetti i seguenti "criteri e limiti per l'inserimento degli impianti fotovoltaici a terra" approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n.25 del 29/04/2010 ad integrazione delle "Linee guida per il corretto inserimento di impianti fotovoltaici a terra" approvate dalla Regione Abruzzo con D.G.R. n. 244 del 22/03/2010.

Non sono idonee all'insediamento le seguenti aree:

- 1) le zone agricole di interesse paesistico individuate nel P.R.G.;
- 2) le zone agricole di pregio naturalistico individuate nel P.R.G.;
- 3) le aree individuate dal Piano Regionale Paesistico nelle categorie "A)Conservazione" e "B)Trasformabilità mirata";
- 4) le aree individuate dal Piano Stralcio Difesa da Alluvioni nella Carta delle pericolosità;
- 5) le aree individuate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico nella Carta delle pericolosità;
- 6) le aree a vincolo archeologico e una zona ad esse circostante definita da una fascia di rispetto larga mt. 150;
- 7) le aree coperte da uliveti, frutteti e vigneti, testimoniate sulla base delle rilevazioni areofotogrammetriche o satellitari risalenti almeno alla data di approvazione da parte della Giunta Regionale della Deliberazione n°351/08;
- 8) le aree irrigue, per le quali sono stati ottenuti contributi finanziari dallo Stato o dalla Regione;
- 9) un area di rispetto definita da una distanza di mt. 500 dai limiti di zona del Centro Storico nel P.R.G.;
- 10) le aree di rispetto definite da una distanza di mt. 150 dagli insediamenti rurali storici, costruiti in data anteriore al 1940;
- 11) le aree tutelate per la protezione della fauna ed una zona ad essa circostante definita da una fascia di rispetto larga di mt. 300,00.

Per gli impianti aziendali agricoli si ritengono necessarie le seguenti limitazioni: essi non sono consentiti:

- 1) nelle aree individuate dal Piano Regionale Paesistico nelle categorie "A) Conservazione";
- 2) nelle aree individuate dal Piano Stralcio Difesa da Alluvioni nella Carta delle pericolosità;
- 3) nelle aree individuate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico nella Carta delle pericolosità.

Nell'insediamento di pannelli fotovoltaici per il fabbisogno aziendale non potrà essere superato il doppio della potenza elettrica attualmente utilizzata e documentata dai consumi degli ultimi tre anni.

Nella generalità dei casi sono consentiti interventi fino ad una superficie massima di 2 ettari. Il rapporto tra "area di intervento" e "area dell'impianto" sarà pari al 90%, secondo le definizione delle linee guida regionali. La superficie di intervento può salire a 3 ettari qualora l'impianto fotovoltaico abbia caratteristiche tecnologiche tali da consentire le normali attività agricole in almeno il 60% dell'area di intervento; la effettiva possibilità di coltivazione dovrà essere certificata da relazione tecnica e perizia firmata da professionista iscritto all'Ordine dei dottori agronomi e forestali o al Collegio dei periti agrari o agro-tecnici. L'area di intervento, ancorché originariamente incolta, dovrà essere effettivamente coltivata per la durata dell'impianto.

Dovranno essere inoltre rispettati i seguenti criteri progettuali:

Ad integrazione di quanto specificato nelle "Linee guida per il corretto inserimento di impianti fotovoltaici a terra" approvate dalla Regione Abruzzo con D.G.R. n. 244 del 22/03/2010 si richiede che la "carta di intervisibilità" e lo "studio di analisi della visibilità" ivi previste, volte a rappresentare l'incidenza degli impianti nel paesaggio comunale, siano esaminate con parere nel merito dalla commissione edilizia-urbanistica ed ambientale circa la rispondenza allo stato dei luoghi e alla effettiva incidenza sul paesaggio.

Criteri di esclusione saranno:

- la visibilità degli impianti da punti panoramici e belvedere del centro capoluogo, delle frazioni e delle principali località (S. Agnese, Villa Cipressi, Annunziata, Madonna della Pace, Colle di Sale, Colle di Moro);
- la collocazione dentro coni visuali che comprendano il centro storico e le principali emergenze visive (architettoniche e naturali) dalle autostrade e dalle principali strade statali e provinciali.

## **B) zonizzazione e specifica destinazione d'uso nelle zone agricole:**

- I. **Zona agricola di rispetto ambientale (zona agricola di interesse paesistico)**, definita come zona agricola in cui esistono particolari problemi di salvaguardia del territorio e dell'ambiente e che pertanto richiede particolari limitazioni da porre agli insediamenti agricoli.
- II. **Zona agricola normale**, definita come la generalità del territorio agricolo, in cui non si manifestano particolari esigenze né di salvaguardia né di destinazione d'uso.
- III. **Zona agricola di pregio naturalistico**, definita come zona in cui sono preminenti fattori naturalistici da conservare attraverso progetti unitari che regolamentino gli usi agricoli compatibili e le preesistenze vegetative, geomorfologiche, ambientali, da preservare anche mediante la creazione di parchi e riserve naturali e il tracciamento di percorsi naturalistici.

In tale zona è prescritta una relazione idrogeologica che confermi la concreta possibilità di realizzare l'intervento previsto.

La specifica destinazione d'uso dei diversi tipi di zona agricola è la seguente:

- I. nelle **zone agricole di rispetto ambientale (zona agricola di interesse paesistico)** sono ammessi insediamenti di cui ai punti **b-c-d-e-f** solo dopo parere dei beni ambientali sui relativi progetti, e, comunque, quando non in contrasto con il P.R.P. . Le costruzioni di cui al punto a) devono essere progettate tenendo conto dei caratteri paesistici e di quelli dell'edilizia rurale tradizionale. Il tetto rivestito con manto in coppi di laterizi. Le murature saranno in laterizio a faccia vista o intonacate e tinteggiate nella gamma cromatica

tradizionale. Tali caratteristiche devono essere osservate in tutte le zone agricole di cui all'art. 43 delle presenti norme.

Per gli allevamenti zootechnici di tipo industriale, i manufatti destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, i silos ed i serbatoi non sono consentite altezze superiore ml. 7,50.

- Se ricadenti in zone A1 – A2: NON CONSENTITE le destinazioni previste ai punti b), c), d), e), f). CONSENTITE solo le realizzazioni di manufatti necessari alla conduzione del fondo previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone A3 – B1 – B2: CONSENTITE le destinazioni di P.R.G. previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone C1 – C2: CONSENTITE le destinazioni di P.R.G. senza RELAZIONE PAESAGGISTICA.

II) nelle **zone agricole normali** sono ammessi insediamenti - finalizzati alla produzione agricola - di cui ai punti **a-b-c-d-e-f** nel rispetto delle leggi vigenti.

Se ricadenti in zone A1 – A2: NON CONSENTITE le destinazioni previste ai punti a), b), c), d), e), f). CONSENTITE solo le realizzazioni di manufatti necessari alla conduzione del fondo previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

- Se ricadenti in zone A3: CONSENTITE le destinazioni di P.R.G. previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone B1 – B2: CONSENTITE le destinazioni di P.R.G.: per quelle previste ai punti b), c), d), e), f), previo RELAZIONE PAESAGGISTICA, mentre per quelle previste al punto a) senza RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone C1 – C2: CONSENTITE le destinazioni di P.R.G. senza RELAZIONE PAESAGGISTICA.

III) nelle **zone agricole di pregio naturalistico** sono consentite solo piccole costruzioni dal paramento esterno in legno, in muratura a vista o intonacato e tinteggiato con cromatismi dell'edilizia tradizionale, come da art.54 R.E. (If = mc. 0,01/mq.) per la conduzione del fondo, ricovero animali, mezzi per la coltivazione e stivaggio prodotti. In tali zone, quali attività complementari, sono altresì possibili attrezzature ed impianti per lo sport all'aperto di carattere temporaneo (ad es. campi per l'equitazione, il ciclo cross, tiro con l'arco, tiro al piattello, pesca sportiva, orto botanico, parco fluviale, ecc.) che comportino solo piccole costruzioni di servizio come quelle sopra descritte e previo parere dell'ARTA, nonché degli altri organi istituzionalmente competenti. Tali impianti e gli insediamenti di cui ai punti **a-b-c-d-e-f** sono ammessi solo dopo parere dei beni ambientali sui relativi progetti, e, comunque, quando non in contrasto con il P.R.P. Gli impianti destinati alla trasformazione di prodotti agricoli potranno essere attuati con gli indici e parametri di cui all'art.72 della L.R. n°18/83 e s.m.i. e purché realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale di cui agli articoli 2135 e 230 bis del Codice Civile (L.R. n°18/83) o da società ed enti pubblici o privati che hanno nella ragione sociale o nello statuto la finalità dell'assistenza e sostegno alla produzione agricola, ed ammessi solo dopo

parere dei beni ambientali sui relativi progetti, e, comunque, quando non in contrasto con il P.R.P..

- Se ricadenti in zone A1 – A2: NON CONSENTITE le destinazioni previste ai punti a), b), c), d), e), f). CONSENTITE solo le realizzazioni di manufatti necessari alla conduzione del fondo previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone A3: CONSENTITE le destinazioni di P.R.G. previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone B1 – B2: CONSENTITE le destinazioni di P.R.G.: per quelle previste ai punti b), c), d), e), f), previo RELAZIONE PAESAGGISTICA, mentre per quelle previste al punto a) senza RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone C1 – C2: CONSENTITE le destinazioni di P.R.G. senza RELAZIONE PAESAGGISTICA.

In tutte le zone agricole le industrie estrattive e le cave sono regolate secondo quanto disposto dall'art. 21 delle presenti norme.

In via transitoria, le cave eventualmente operanti al momento dell'adozione delle presenti norme potranno continuare l'attività estrattiva solo se ed in quanto ottengano un'apposita autorizzazione comunale; tale autorizzazione può essere rilasciata dal Dirigente solo in base alla presentazione - da parte dell'impresa estrattiva - di un preciso programma della sua attività, il quale specifichi la perimetrazione della superficie interessata all'attività estrattiva, la profondità degli scavi, le risultanze della perizia idrogeologica, e contenga l'impegno, da parte dell'impresa, al ripristino integrale della superficie scavata, mediante terreno agrario.

I movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di argilla, di sabbia o di ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi e gli interventi in genere che esulano dalla normale attività agricola o che modificano il regime idrogeologico del territorio, devono essere soggetti all'autorizzazione del Dirigente, previo nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle foreste e dai competente uffici della Regione Abruzzo in base alle vigenti leggi in materia.

### **C) Attuazione del P.R.G nelle zone agricole**

Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante interventi edilizio diretto; il rilascio dei permessi di costruire deve avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni statali e regionali e della presente normativa tecnica di attuazione del P.R.G..

Oltre agli usuali documenti richiesti per il rilascio dei permessi, ai fini dell'applicazione della disciplina prevista per le famiglie coltivatrici di cui al 2-3-4-5-6 comma dell'art. 70 della L.R. 18/83 è richiesta un ulteriore documentazione e più precisamente:

- 1) certificato di stato di famiglia del richiedente in data non anteriore a tre mesi prima della presentazione del permesso di costruire;
- 2) certificato dei membri di famiglia iscritti agli istituti di previdenza e certificato di iscrizione alla Camera di Commercio "Sezione speciali imprenditori agricoli o sezione coltivatori diretti";
- 3) certificato storico catastale e relativi elenchi e planimetrie catastali di tutte le aree e gli immobili facenti parte dell'azienda agricola di data non inferiore a tre mesi prima della presentazione della domanda di concessione edilizia;
- 4) relazione documentata sulla situazione produttiva e occupazionale e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti e successive alle opere per cui si chiede la concessione;
- 5) ogni altro adempimento previsto dall'art. 9 della L. 10/77 e s.m.i. e dalla L.R. 18/83 con particolare riferimento agli artt. 70-71-72.

### **D) Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali.**

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario è di mc. 0,03/mq. o quello definito per le varie sottozone; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio del permesso di costruire è di ha. 3 sia per le zone di interesse paesistico sia per le zone di pregio naturalistico sia per la zona agricola normale e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc. 800.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parti della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di comuni con termini.

Le limitazioni di unità minima aziendale non si applicano nel caso di interventi proposti da parte di imprenditori agricoli a titolo principale, dai coltivatori diretti, anche in pensione e dai figli di coltivatori diretti purché cedute in linea diretta. In tali casi si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n°18/83 e s.m.i., nonché nei modi sotto indicati.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al numero familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di mc. 80 per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di mc. 800 di residenza. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) come definito dal D.lgs. n°99/2004 per l'applicazione delle disposizioni precedenti, la composizione della famiglia dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica. I benefici di cui al precedente comma possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

Al fine di garantire la continuità nella coltivazione dei fondi, anche con forme a tempo parziale, si continuano ad applicare le disposizioni di cui alla L.R. n.18/83 e s.m.i. per i figli di coltivatori diretti, non in tali condizione professionale o di reddito che abbiano per linea diretta (in eredità o mediante donazione) ricevuto i terreni oggetto dell'intervento. Sono a tal fine necessarie le seguenti condizioni:

- che l'intervento riguardi la prima abitazione per il nucleo familiare del richiedente;
- che l'unità residenziale realizzata non sia in alcun modo frazionata dall'unità aziendale;
- che venga sottoscritto e registrato apposito impegno a non frazionare e/o alienare l'area e la costruzione per la durata di anni 18 se non a soggetti sprovvisti di prima abitazione che sottoscrivano analogo vincolo, ad imprenditori agricoli a titolo principale o a coltivatori diretti .Tale disposizione si applica anche ai terreni ceduti come sopra detto in data anteriore all'entrata in vigore alle presenti N.T.A..

Per l'edilizia residenziale e dei manufatti connessi alla conduzione del fondo l'altezza dei fabbricati non può essere superiore a ml. 7,50 con massimo due piani, oltre il piano interrato e eventuale sottotetto.

Per tutti i manufatti la distanza dai confini non può essere inferiore a ml. 7,50, salvo accordo scritto tra confinanti e non inferiore a mt. 5,00.

La distanza dalle strade è quella indicata nell'art. 23 delle NTA. La distanza da strade dismesse e/o vicinali di uso pubblico non può essere inferiore a mt. 10,00.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia è ricompresa la demolizione e ricostruzione, in coerenza con quanto previsto dall'art. 3, lettera d) del DPR 380/01 nel testo in vigore, a parità di volume urbanistico esistente, oltre le percentuali di ampliamento sopra indicate. In tali casi è consentita la traslazione del fabbricato da ricostruire, rispetto all'originario sedime, ove la stessa sia finalizzata ad incrementare le distanze dalle strade o dai confini, urbanistici e di proprietà, a migliorare l'assetto del lotto attraverso una migliore organizzazione sia degli edifici che degli spazi. Nel caso di demolizione e ricostruzione è obbligatorio il rispetto della distanza minima di 5 metri dai confini di proprietà, di 10 metri dalle strade nonché il distacco minimo di 10 metri tra fabbricati, il tutto fatti salvi eventuali allineamenti preesistenti.

## **D1) Norme per gli edifici esistenti**

Gli edifici esistenti in territorio agricolo, realizzati dopo il 1940 e fino all'adozione delle presenti norme, possono essere oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione completa e mutamento della destinazione d'uso, anche se presentano dimensioni superiori a quelle che risulterebbero dall'applicazione degli indici previsti dal presente articolo, per conseguire un miglioramento igienico-sanitario e/o energetico. A tal fine potrà operarsi diversa distribuzione tra i locali destinati ad annessi alla conduzione del fondo e locali abitativi, fermo restando le relative quantità.

Sono consentiti ampliamenti della superficie utile residenziale abitabile, esclusi accessori ed annessi, che non potranno superare il 20% dell'esistente fino ad un massimo di mq. 60,00 per ogni unità abitativa preesistente.

Inoltre, per gli edifici, i cui proprietari abbiano perduto i requisiti di ruralità sono consentiti cambi di destinazione d'uso a fini residenziali, in deroga "una tantum", nella misura massima del 50 % dei locali destinati ed autorizzati ad annessi alla conduzione del fondo; ciò a condizione che il soggetto proponente, pur avendo perduto la condizione professionale di imprenditore agricolo e/o di coltivatore diretto, ceda per linea diretta tali immobili ai figli che li utilizzino, risiedendovi in forma stabile, e siano impiegati anche in forma non continua nella azienda familiare. Qualora la percentuale prevista non consenta la realizzazione di un'unità abitativa, sarà comunque consentito il cambio di destinazione d'uso dei manufatti connessi alla conduzione del fondo fino ad un incremento max della sup. residenziale pari a mq 45. La complessiva superficie utile residenziale così ricavata, può essere suddivisa in più unità abitative, sempre rispettando la superficie minima mq. 45, per le finalità di cui sopra. Qualsiasi variazione delle condizioni sopra stabilite sono da ritenersi abusive e perseguite ai sensi dell'art. 31 e 32 del D.P.R. n°380/01 e s.m.i.. Ai fini del rilascio del permesso di costruire occorre presentare idoneo atto di vincolo dai contenuti previsti nel precedente punto D) ultimo comma. Nei locali a piano terra o seminterrati con altezza non inferiore a mt. 2,70 e dotati di idoneo ricambio d'aria possono essere svolte modeste attività artigianali di servizio, commerciale e ristorazione entro il limite massimo del 70% della superficie esistente a piano terra, oltre alle disposizioni dettate dalla L.R. n°75/95 e L.R. n°32/94.

Al fine di incentivare il ricambio generazionale degli imprenditori agricoli nelle aziende esistenti sul territorio e promuovere l'ingresso di giovani agricoltori, di età inferiore a 40 anni, che si insediano per la prima volta in qualità di titolari di azienda in sostituzione del precedente titolare già imprenditore agricolo, iscritto negli elenchi dell'INPS con la qualifica di imprenditore agricolo o coltivatore diretto, potranno realizzare una nuova residenza con indice di edificabilità fondiaria di mc. 0,03/mq. e superficie dell'unità minima aziendale inferiore ad Ha 3 e comunque superiore all'unità minima aziendale prevista dalla L.R. n°18/83. La tipologia costruttiva dovrà rispettare i materiali tipici dell'architettura rurale con divieto assoluto all'uso del c.a. a faccia vista.

A tal fine oltre agli usuali documenti richiesti per il rilascio del permesso di costruire

è richiesta una ulteriore documentazione e precisamente:

- Iscrizione alla Camera di Commercio sezione speciale "imprenditori agricoli" o "coltivatori diretti".
- Attestazione di attribuzione di partita IVA.
- Iscrizione INPS in qualità di titolare di azienda.
- Dimostrazione che l'azienda possiede un reddito lordo aziendale complessivo pari ad € 14.400,00 da calcolarsi attraverso i redditi lordi standard per le colture e gli allevamenti stabiliti dalla Regione Abruzzo.
- Assicurare la permanenza nell'azienda, per almeno quindici anni, conservando una dimensione economica aziendale pari almeno ad € 14.400,00 da calcolarsi come sopra, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di impegno, redatta nelle forme di legge.

L'Amministrazione Comunale si riserva la più ampia facoltà, di verificare mediante la richiesta della suddetta documentazione, il permanere dei requisiti richiesti per tutta la durata del vincolo ( 15 anni).

L'unità residenziale realizzata ai sensi della presente norma non potrà in nessun modo essere frazionata dall'azienda ed oggetto di separata compravendita nel periodo di durata del vincolo quindicennale.

Il mancato rispetto, anche di uno solo dei vincoli, contenuti nella presente norma, comporterà l'immediata emissione da parte dell'A.C. di ordinanza di sgombero del fabbricato, che dovrà essere, nel termine di mesi sei, ricondotto attraverso gli opportuni atti autorizzativi, ad altra destinazione, compatibile con le norme di piano della zona, a cura e spese del proprietario.

In mancanza, a discrezione dell'A.C., sarà acquisito di diritto al patrimonio comunale o demolito a cura della stessa A.C. con oneri a carico del proprietario.

## **D2) Norme per la tutela del patrimonio edilizio storico rurale**

1. Strutture edilizie antecedenti al 1940 non più funzionali all'attività agricola, che nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata situati in zona agricola di P.R.G. sono sottoposti a tutela e conservazione in quanto riconosciute di interesse storico documentale e pregio architettonico/tipologico. Entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme l'Ente di concerto con la competente Soprintendenza regionale provvederà ad effettuare un puntuale censimento di edifici esistenti sul territorio suscettibili di maggiore pregio e della predisposizione di un "atlante" degli edifici da porre a maggior tutela e prevedere le forme di intervento nel rispetto delle previsioni dettate dal D.lgs. n°42/04 e s.m.i.. Tutti gli edifici costruiti prima del 1940 e non inseriti nell'atlante di cui al presente comma saranno disciplinati dalla normativa di cui al capitolo D1.

In assenza del censimento di cui al precedente comma, per le strutture edilizie antecedenti il 1940 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento statico.

2. Per i complessi edilizi ed i singoli manufatti edilizi di cui al precedente comma sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione, specificamente:

- Interventi di "manutenzione ordinaria" e pertanto opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- Interventi di "manutenzione straordinaria" e pertanto opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti 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 d'uso.
- Interventi di "Restauro e di Risanamento Conservativo" e pertanto interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, le modifiche distributive interne indispensabili alla funzionalità dell'organismo edilizio rispetto agli attuali standards igienico-sanitari.

Non è consentita di norma la demolizione; eventuali condizioni di accertata e documentata inidoneità statica dovranno essere risolte con tecniche di consolidamento rispettose dei principali caratteri tipologici, formali e strutturali. Demolizioni con ricostruzioni nei casi di accertata inidoneità statica, previa presentazione all'U.T.C. di perizia giurata da parte di tecnico abilitato ed approvazione a maggioranza con adeguate motivazioni da parte della commissione edilizia e dell'ambiente, potranno essere realizzate purché rispettose dei principali caratteri tipologici, formali e strutturali, di sedime e di sagoma.

3. Al fine di incentivare il recupero e la conservazione dei complessi edilizi e dei singoli manufatti edilizi di cui al precedente comma 1 è consentita la modifica delle destinazioni d'uso dei locali esistenti, ivi compresi i locali originariamente destinati ad annessi agricoli.

A tal fine sono ammesse le seguenti nuove destinazioni:

- a) residenziale.
- b) commerciale, limitatamente a:
  - esercizi per la ristorazione (wine-bar, ristoranti, enoteche);
  - esercizi di vendita dei prodotti agricoli delle aziende agricole esistenti nel territorio comunale, esercizi per l'esposizione e le degustazioni agro-alimentari con tipicità locali;
  - esercizi di vendita al dettaglio di altre merci, per una superficie massima di vendita pari a mq 200 nei complessi edilizi e di mq 50 nei singoli manufatti.
- c) artigianale, limitatamente a:
  - artigianato di servizio;

- artigianato manifatturiero per prodotti tipici.
  - d) ricettivo, limitatamente ad attività che consentano la tutela dei caratteri di ruralità del sito (country-house, bed & breakfast, anche con beautyfarms, strutture private per la terza età, agriturismo).
  - e) terziario, limitatamente ad attività che consentano la tutela dei caratteri di ruralità del sito (studi professionali, fattorie didattiche) con tassativo divieto di tutte le altre destinazioni.
4. I complessi edilizi ed i singoli edifici di cui al precedente comma 1, unitamente all'area di stretta pertinenza, potranno essere enucleati (con frazionamento) dall'unità aziendale di appartenenza: a tal fine si intende, per area di stretta pertinenza, l'area che comprende il sedime dei manufatti costituenti il "Complesso edilizio" ovvero il singolo "manufatto Edilizio" nonché le superfici degli spazi funzionali all'attività consentita ai sensi del precedente comma 3 (parcheggio pertinenziale, verde pertinenziale) e comunque di norma con superficie non inferiore a mq. 2000.
5. I complessi edilizi ed i singoli edifici di cui al precedente comma 1 potranno altresì essere mantenuti all'interno dell'unità aziendale, seppure recuperati e trasformati ai sensi dei precedenti commi 2 e 3.
- In ogni caso i volumi dei complessi edilizi e dei singoli edifici di cui al precedente comma 1 non concorrono alla determinazione della volumetria assentibile per il fondo agricolo ai sensi dell' articolo 43 delle N.T.A. del P.R.G. e potranno essere recuperati, restaurati e rifunzionalizzati per le destinazioni elencate al precedente comma 3, a prescindere dall'utilizzo del fondo agricolo per le destinazioni edificatorie di cui agli articoli 70 e 71 della L.U.R. 18/83.
6. Sia nei casi di cui al comma 4 sia nei casi di cui al comma 5 eventuali nuovi manufatti edilizi realizzati ai sensi degli articoli 70 e 71 della L.U.R. 18/83 dovranno garantire un distacco dai fabbricati di cui al comma 1 pari ad almeno 50 metri; potrà essere richiesto dal Comune un distacco superiore ove necessario a non alterare i valori percettivi dei manufatti di cui al comma 1.
- Eventuali manufatti realizzati ai sensi dell'art. 72 della L.U.R. dovranno garantire un distacco dai fabbricati di cui al comma 1 pari ad almeno 100 metri; potrà essere richiesto dal Comune un distacco superiore ove necessario a non alterare i valori percettivi dei manufatti di cui al comma 1.
- Potranno altresì essere richiesti dal Comune elementi di mitigazione dell'impatto percettivo dei nuovi manufatti edilizi:
- sia in termini di caratteri costruttivi, quali copertura a tetto con tegole di argilla locale, specifici colori di facciata ecc...;
  - sia in termini di mascheratura con essenze vegetali (arboree ed arbustive).
7. Gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 dovranno garantire una adeguata sistemazione delle aree pertinenziali, nel rispetto delle modalità tradizionali, in particolare:
- a) dovrà essere assicurata la messa a dimora di piante a filari, a segnare il viale di accesso, con utilizzo di piante autoctone ad alto fusto quali "pino marittimo", "cipresso", "olivi";

- b) le recinzioni dovranno essere realizzate con base in muratura di mattoni pieni fino ad un'altezza massima di mt. 0,80 e sovrastante recinzione in ferro battuto, fino ad un'altezza complessiva di mt. 2,00; in alternativa è consentita la realizzazione di recinzioni con semplice cordolo in muratura e sovrastante rete metallica, fino ad un'altezza complessiva di mt. 2,00, purché affiancata da siepi di altezza pari alla recinzione; sono tassativamente esclusi altri materiali;
- c) la sistemazione di scarpate (interne o perimetrali all'area pertinenziale) dovrà essere effettuata con tecniche naturalistiche, evitando la realizzazione di muri di contenimento; ove assolutamente indispensabile l'eventuale muro di contenimento interno ovvero l'eventuale muro perimetrale (di contenimento e recinzione) potrà essere realizzato in cls armato purché rivestito di mattoni e corredata di fioriere di base con piantumazioni rampicanti; in ogni caso i muri di contenimento non potranno avere altezza fuori terra superiore a mt. 2,50 (per dislivelli che comportassero altezze superiori è obbligatoria la sistemazione a terrazzamento);
- d) le eventuali aree pertinenziali di parcheggio dovranno essere sistamate con messa a dimora di piante a medio ed alto fusto, anche di tipo ornamentale; non potranno essere pavimentate in asfalto ma esclusivamente con pavimentazione di tipo carrabile erbosa interrotta da aiuole.

#### **E) Manufatti connessi alla conduzione del fondo**

Sono considerati connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per gli attrezzi, macchinari e animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, impianti energetici di irrigazione e di smaltimento.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale e con superficie minima aziendale pari a ha 1,0.

Tali manufatti non concorrono alla formazione degli indici di cui all'articolo precedente; è consentita una superficie utile compresa i muri corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq. 150/ha. e, comunque non superiore a mq. 600; non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. Nel caso di superfici agricole di proprietà inferiore ad ha 1,00 sarà possibile realizzare costruzioni in muratura di mattoni a faccia vista, intonacati con colorazioni coerenti con il contesto dall'area o in legno, con tetto a due falde in coppi di argilla per una superficie lorda massima di mq. 30,00, dotato del solo impianto elettrico e idrico con altezza utile interna pari ad un massimo di mt. 3,00. Le distanze dai confini e dalle strade sono quelle previste al punto D7 del presente articolo. Non sono ammesse costruzioni in lamiera, strutture metalliche e/o in c.a. a faccia vista.

## **F) Impianti produttivi nei suoli agricoli**

Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootechnica come previsto dal precedente punto A, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto, comunque non inferiore ad 1 Ha;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a ml. 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1/4/68 n. 1044;
- d) parcheggi in misura non inferiori ad 1/20 dell'area coperta;
- e) distanza dagli insediamenti insediativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per allevamenti suinicoli industriali.

Tali impianti o manufatti sono consentiti solo se realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale di cui agli articoli 2135 e 230 bis del Codice Civile (L.R. n°18/83) o da società ed enti pubblici o privati che hanno nella ragione sociale o nello statuto la finalità dell'assistenza e sostegno alla produzione agricola.

## **G) Serre ed impianti per colture florovivaistiche**

Le serre fisse o mobili e gli impianti per colture florovivaistiche sono sempre ammesse nelle zone normali e previo studio di inserimento in quelle di rispetto ambientale. Esse potranno essere realizzate con strutture in ferro, alluminio, legno e con tamponatura in vetro o materiali plastici trasparenti. Le dimensioni devono essere tali da garantire la circolazione pedonale al loro interno ed il libero deflusso delle acque meteoriche anche mediante opere di regimentazione; l'orientamento deve essere tale da ridurre al minimo eventuali movimenti di terra.

## **Art. 44 Agriturismo**

- 1) Ai sensi della L.R. 24/1/84 n. 18 e dell'art. 73 della L.R. 12/4/83 n. 18, gli imprenditori agricoli a titolo principale, sia singoli che associati, possono destinare ad attività agritouristica stagionale una parte, non superiore alla metà, dei locali siti nelle abitazioni di loro proprietà presenti sul fondo, nonché degli edifici non più necessari alla conduzione dello stesso.
- 2) Possono essere utilizzati per gli stessi fini anche edifici esistenti in borghi o in centri abitati, di cui abbiano la disponibilità coltivatori diretti ed imprenditori agricoli a titolo principale, purché presentino destinazione agricola.
- 3) Per gli immobili da destinare ad attività agritouristiche è consentita, una tantum, una maggiorazione non superiore al 30% degli indici e dei limiti di edificabilità, specificatamente previsti dalla presente normativa per la zona agricola in cui gli stessi ricadono.
- 4) L'utilizzazione agritouristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici

- e fondi rustici censiti come rurali.
- 5) Agli immobili e ai mobili utilizzati per attività agrituristiche si applicano le norme igieniche e sanitarie relative ai pubblici esercizi.
  - 6) I soggetti che intendono svolgere attività agrituristiche devono presentare al Sindaco apposita domanda, corredata dagli elementi previsti dal 2° comma art. 20 della citata L.R. 18/84, contenente la descrizione dettagliata delle attività proposte, con l'indicazione delle caratteristiche dell'azienda, degli edifici e delle aree da adibire all'uso agritouristico, della capacità recettiva dei periodi di esercizio e delle tariffe che si intendono praticare nell'anno in corso.
  - 7) Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si rimanda alla vigente legislazione in materia di agriturismo e della L.R. n°75/95.
  - 8) I materiali di finitura e le prescrizioni architettoniche sono le stesse previste per le zone agricole di interesse paesistico.

I caratteri architettonici dell'edilizia esistente devono essere preservati. Pertanto essi vanno documentati in sede di progetto.

- Se ricadenti in zone A1: NON CONSENTITE .
- Se ricadenti in zone A2 – A3 – B2 – C1: CONSENTITE previo RELAZIONE PAESAGGISTICA .
- Se ricadenti in zone C2: CONSENTITE senza RELAZIONE PAESAGGISTICA.

### **Art. 45** **Zone produttive** **Zone D (D.M. 2/4/68)**

Le zone produttive sono destinate ad edifici e ad attrezzature per l'attività artigianale, commerciale con eventuali strutture di deposito, distribuzione e vendita anche al dettaglio, laboratori, mostre, esposizioni, attrezzature e centri di servizi annessi, culturali, uffici, nonché residenze di titolari, gestori e custodi.

In tutte le aree produttive del P.R.G. (artt. 46-47-48-48/A) sono consentiti impianti fotovoltaici a terra (oltre che sulle superfici orizzontali e verticali degli edifici) nel rispetto dei seguenti "criteri e limiti per l'inserimento degli impianti fotovoltaici a terra" approvati dal Consiglio Comunale ad integrazione delle "Linee guida per il corretto inserimento di impianti fotovoltaici a terra" approvate dalla Regione Abruzzo con DGR n. 244 del 22/03/2010. Per tali interventi non è richiesto il rispetto dei parametri di zona previsti nelle N.T.A. e segnatamente del rapporto di copertura, trattandosi di impianti che non producono volumi significativi, se non per ospitare impianti tecnici o per rimessa e custodia. Dovranno comunque essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati. Il rapporto fra l'area dell'impianto e l'area di intervento (come definito dalle linee guida) è del 95%.

Nei lotti inedificati alla data di approvazione delle presenti norme, all'interno delle zone produttive previste dal P.R.G (art. 46-47-48-48/A) si applicano quanto specificato nell'articolo 100 comma 4 delle N.T.A. del P.T.C.P. e precisamente:

- a) La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti all'interno degli strumenti urbanistici comunali debbono essere accompagnati dalle seguenti indicazioni:
  - pressione ambientale stimata;
  - dotazione tecnologica ed ambientale prevista;
  - gli elementi di rischio potenziale indotto;
  - misure di compensazione e mitigazione degli impatti prodotti.
- b) La pressione ambientale è prodotta dalle dimensioni dell'area e dai potenziali impatti sulle risorse primarie. Per stimarla è necessario indicare:
  - superficie dell'area;
  - cubatura edificabile;
  - superficie impermeabilizzata;
  - numero degli addetti previsto;
  - tipi di attività produttive previste;
  - stima preventiva dell'inquinamento indotto dal traffico di mezzi pesanti e leggeri;
  - fabbisogno invernale di energia termica per riscaldamento e acqua sanitaria;
  - produzione giornaliera e annua di acque reflue nere derivanti dai processi produttivi;
  - produzione giornaliera e annua di acque reflue bianche;
  - fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili, sanitari e produttivi;
  - livelli di rumorosità indotti dal traffico e dagli impianti produttivi;
  - la produzione annua di rifiuti solidi.
- c) Le aree produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere:
  - sistemi di abbattimento degli inquinanti;
  - sistemi di smaltimento e depurazione delle acque reflue nere;
  - sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare;
  - riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi;
  - barriere verdi contro l'inquinamento acustico;
  - aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico derivante e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.
- d) Le dotazioni tecnologiche ed ambientali possono costituire entrambe opere di urbanizzazione primaria.
- e) Nei progetti delle aree produttive dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali dovuti a malfunzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed esercizio dell'area produttiva.

## Art. 46

### **Zone per insediamenti produttivi di completamento e di interesse locale**

In tali zone la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 45 delle presenti norme.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici e parametri:

- Parcheggi di uso pubblico per attività artigianali ed assimilabili = mq. 10/mq. 100 di Sf.
- Parcheggi di uso pubblico per attività commerciali di vicinato ed assimilabili = mq. 80/mq. 100 di Su.
- Parcheggi di uso pubblico per attività commerciali di media e/o grande superficie di vendita nei limiti previsti dalla L.R. n°11/08.
- Uf = indice di utilizzazione fondiaria mq. 0,65/mq.
- Superficie utile massima destinabile alla residenza del titolare mq. 150.
- H = altezza massima ml. 12 (ad eccezione degli impianti tecnologici per i quali saranno consentite altezze maggiori).
- D = distanza dai confini del lotto ml. 6.

Per gli edifici ed attrezzature artigiane esistenti alla data di adozione del P.R.G. che non rientrano nei limiti della volumetria in base all'applicazione dell'indice previsto nel presente articolo, è consentito, "una tantum", un ampliamento per esigenze produttive pari al 20% dell'esistente. Tali edifici potranno usufruire dell'"una tantum" anche in sopraelevazione, mantenendo le attuali distanze dagli edifici prospicienti, anche in deroga al minimo prescritto dal presente articolo e, comunque, nei limiti di ml. 12. Nelle zone contrassegnate con asterisco nelle tavole di P.R.G. sono escluse le attività commerciali ed assimilabili con superficie massima pari a mq. 1500, per dimensioni maggiori potrà perfezionarsi un accordo procedimentale con l'Ente nei termini previsti dalla L.R. n°11/08 . Per tali aree, a parità dei precedenti parametri, sono richiesti:

- Parcheggi pubblici nei limiti stabiliti dal D.M.n°1444/68.
- Se ricadenti in zone B1 – B2 – C1: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA .
- Se ricadenti in zone C2: CONSENTITE tutte le destinazioni senza RELAZIONE PAESAGGISTICA .

### **Art. 47**

#### **Zone per insediamenti industriali di interesse sovracomunali Zona D (D.M. 2/4/68)**

In tale zona l'attività edilizia è disposta secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Val Pescara in cui la zona è compresa.

- Ricadenti in zone C2: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

### **Art. 48**

#### **Zona per insediamenti produttivi esistenti confermati dal P.d.F. o sottoposti a comparto**

Tali zone riguardano i piani per le attività produttive già approvati dall'Amministrazione Comunale ed attuate dai privati nonché la zona contrassegnata con asterisco, in sostituzione della disciplina configurata dal relativo Piano per Insediamenti Produttivi, adottato dall'Amministrazione Comunale e non approvato, si applica la seguente normativa, redatta in analogia a quella delle zone contermini.

In tale zona sono consentiti:

- a) **insediamenti artigianali** di produzione con relativi laboratori e strutture di deposito, distribuzione, commercializzazione e vendita dei propri prodotti anche al dettaglio, mostre, esposizioni, attrezzature e centri di servizi, uffici;

**insediamenti piccolo-industriali** con caratteristiche e modalità di intervento simili alle precedenti, per produzioni manifatturiere con esclusione tassativa di lavorazioni comportanti residui inquinanti di ogni tipo, e/o immissioni nell'ambiente di rumori molesti incompatibili con la residenza, fumi e/o esalazioni di qualsiasi genere;

**insediamenti produttivo - commerciali** con esclusione degli esercizi di vendita al dettaglio superiori a mq. 1500. Sono ammessi depositi e strutture di stoccaggio, frigoriferi, mostre, esposizioni, centri di servizi, uffici, nonché le destinazioni d'uso consentite dall'art. 45 delle presenti N.T.A.; tali destinazioni, non espressamente previste nelle norme tecniche di attuazione dei P.I.P. di marina, S. Martino e Alzano, non dovranno comunque superare il 30% "una tantum" della superficie edificabile per ogni intervento e nel rispetto dei parametri fissati dalla L.R. n°11/08. In tal caso per quanto riguarda la aree di Marina e S. Martino le variazioni d'uso da artigianale a produttivo -commerciale, fermo restando l'applicazione dei parametri della L.R. n°11/08 e quelli indicati nelle N.T.A. dei P.I.P., potranno essere autorizzate purché gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, determinati ai sensi della L.R. n°89/98, verranno corrisposti in misura doppia (oneri di urbanizzazione più oneri per accordo procedimentale ex art. 11

L.R. 241/90). L'attuatore dovrà realizzare e curare spazi pubblici nel rispetto dei rapporti indicati nell'art. 5 del D.M. 1444/68; di tali spazi il verde privato attrezzato di uso pubblico non deve essere inferiore al 15% della S.F. Inoltre tali spazi dovranno essere indicati con apposito retino nelle tavole di progetto e potranno essere assoggettati all'uso pubblico perpetuo mediante atto unilaterale d'obbligo. Realizzate le opere il Comune di Città S. Angelo provvederà, d'intesa con l'attuatore, a regolamentare le modalità di utilizzo dei predetti spazi. Nell'area del P.I.P. Alzano gli oneri dovranno essere versati nella misura del 150% (oneri di urbanizzazione più oneri per accordo procedimentale ex art. 11 L.R. 241/90);

- b) nelle aree contrassegnate con l'asterisco l'edificazione per permesso singolo è subordinata alla formazione di comparto edilizio esteso almeno a mq. 8000, regolato da apposita convenzione, secondo lo schema allegato alle presenti norme;
- c) all'interno del comparto, così come individuato nelle tavole di P.R.G., verrà operata idonea suddivisione in lotti, e prevista la viabilità interna ed i servizi come appresso specificati. La viabilità di penetrazione individuata in P.R.G. è da ritenersi indicativa, e potrà essere modificata in sede di progetto di comparto; dovrà tuttavia essere sempre assicurato l'allaccio alla viabilità esistente o di P.R.G., e dovrà essere rispettata la viabilità lungofiume, interna all'area in prosecuzione della viabilità di P.R.G.;
- d) è consentita una superficie residenziale per il custode, gestore o titolare, della superficie utile di mq. 150;
- e) per i fabbricati esistenti all'interno delle tre zone disciplinate dalle presenti norme, potranno attuarsi soltanto interventi di cui ai punti a), b), d), e) dell'art. 30 della L.U.R. n°18/83, e potranno mantenersi le destinazioni residenziali o adeguare le stesse a quelle previste dalle presenti norme. È consentito altresì un incremento "una tantum" pari al 10% del volume esistente;
- f) le presenti norme, oltre a regolare l'attività edilizia, disciplinano anche la realizzazione delle opere e delle infrastrutture di urbanizzazione primaria;
- g) al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli utili e dei benefici tra i proprietari interessati, il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato alla stipula della convenzione allegata alle presenti norme;
- h) gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
  - Uf = Utilizzazione fondiaria 0,70 mq./mq.
  - Q = Rapporto di copertura max. 0,40 mq./mq.
  - D1 = Distanza minima tra edifici ml. 10,00.
  - D2 = Distanza minima dai confini ml. 5,00.
  - H = Altezza massima ml. 12,50 ad esclusione dei soli eventuali volumi tecnici.
  - Verde pubblico attrezzato = 10% della superficie di intervento.
  - Parcheggi pubblici = 10% della superficie di intervento.

**Parcheggi interni:**

1. all'interno dei lotti per ogni 100 mq. di superficie a destinazione commerciale di vicinato dovranno essere reperiti minimo mq. 80 di spazio di cui la metà destinata a parcheggi;
  2. all'interno dei lotti con destinazione commerciale di media superficie fino a mq. 1500 dovranno essere rispettate le quantità previste dalla L.R. n°11/08;
  3. all'interno dei lotti a destinazione artigianale o piccolo-industriale devono essere reperiti parcheggi per una quantità minima pari al 10% della superficie fondiaria;
  4. all'interno dei lotti con destinazioni promiscue (commerciali ed artigianali) dovranno essere reperiti proporzionalmente le quantità di parcheggi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3.
- i) sono consentiti l'accorpamento dei lotti contigui e la costruzione a confine previo accordo tra i confinanti;
- l) al fine di conseguire una uniformità degli insediamenti si stabilisce che nel progetto di comparto siano uniformate le recinzioni (materiale ed altezze, rivestimenti esterni ed infissi). Le recinzioni sul fronte strada dei singoli lotti dovranno essere realizzate con basamento in muratura di mattoni pieni o calcestruzzo a faccia vista, e con recinzione metallica verniciata in elettrocolore o rivestita secondo rapporti di altezze stabiliti in sede di progetto di comparto. Le tamponature esterne degli edifici potranno essere realizzate in prefabbricato rivestito o in muratura intonacata. Gli infissi potranno essere realizzati preferibilmente in alluminio anodizzato trattato con elettrocolore, ovvero in legno purché verniciato;
- m) la destinazione dei lotti potrà essere indifferentemente una o più di quelle previste (commerciale, artigianale, piccolo-industriale, promiscua) purché sia rispettata la quantità dei parcheggi interni di cui al punto h) che precede.

Di seguito si riporta schema di convenzione relativa all'intervento nella zona con asterisco:

**Schema della convenzione**

L'anno 2009....., il giorno ..... del mese di .....  
....., in .....

Avanti a me dottor ..... notaio per la  
residenza di....., iscritto al Collegio notarile del distretto di  
Teramo-Pescara, omessa l'assistenza dei testimoni, per avervi le parti, con il mio  
consenso, espressamente rinunciato, sono presenti i signori:

- ..... nella qualità di ..... del  
Comune di Città S. Angelo, a tanto autorizzato con deliberazione della Giunta  
Comunale n°..... in data ....., esecutiva, che al presente atto si allega  
sotto la lettera A), e quindi in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso,

- codice fiscale .....
- ..... codice fiscale ..... , che interviene nella qualità di ..... dei terreni ricompresi nella zona produttiva sita nella località ..... del comune Città S. Angelo, qui di seguito individuati e descritti, stipulano quanto segue.

Si premette:

- che le norme urbanistiche in vigore prevedono la stipula di una convenzione prima del rilascio delle concessioni edilizie relative alla edificazione a scopi produttivi nelle zone aventi detta destinazione urbanistica;
- che il terreno di cui trattasi ricade nella "zona ....." di cui alla tipologia "D" del P.R.G. attualmente vigente, ed è riportato in Catasto alla Partita ..... , Foglio ..... , particelle ..... , per estensione di mq.....;
- che in base alle norme di attuazione vigenti in detta zona deve procedersi da parte de..... richiedent.... alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla edificazione dei lotti di terreno interessato;
- che per garantire l'adempimento di tale condizione deve procedersi, con debite garanzie per il Comune, alla stipula di apposita convenzione;

tanto premesso fra il Comune di Città S. Angelo, in persona di ..... , in prosieguo del presente atto denominato "Comune" ed ..... , in prosieguo del presente atto indicat.... come "richiedent....", si stipula quanto segue:

**Art. 1** - La premessa che precede è parte integrante della convenzione.

**Art. 2** - L'edificazione delle aree comprese nel terreno di che trattasi avverrà nel rispetto della normativa vigente e, in particolare, con l'osservanza delle modalità, parametri e indicazioni stabiliti nell'ari 48 delle N.T.A. del P.R.G. vigente in comune di Città S. Angelo.

**Art. 3** - Le norme attuative e l'elaborato "....." riguardante la zona ..... vengono allegati rispettivamente con le lettere B e C alla presente convenzione per formare parte integrante. Le previsioni contenute in detti documenti sono prescrizioni per le modalità e caratteristiche di progettazione ed esecuzione sia per l'edificazione dei lotti che per la realizzazione delle infrastrutture primarie.

**Art. 4** - I..... richiedent.... si obbliga..... per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessario per le urbanizzazioni primarie, come: Verde attrezzato. Strade (sede viaria e marciapiede) e Parcheggi.

**Art. 5** - I.... richiedent.... si obbliga...., per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione nel rispetto dalla Legge n° 163/06 e s.m.i. di seguito specificate e meglio individuate nell'elaborato allegato al presente atto sotto la lettera "C":

- 1) Strade di distribuzione ai lotti con larghezza totale ml. ...., compresi i marciapiedi;
- 2) Aree di parcheggio debitamente pavimentate come la sede stradale e zone a verde debitamente delimitate e piantumate;
- 3) Impianti per distribuzione di acqua potabile e per fogne bianche e nere, con distinte condotte interrate di scarico collegate alle reti esistenti;
- 4) Impianto di illuminazione pubblica con lampioni stradali alimentati con condotta elettrica sotterranea opportunamente dimensionata.

**Art. 6** - I.... richiedent.... si obbliga..... ad eseguire le opere citate nel precedente articolo contestualmente alla realizzazione degli edifici, a scomputo degli oneri concessori di cui alla legge 10/77.

**Art. 7** - Per l'esecuzione delle opere di competenza de..... richiedent.... di cui all'art. 5 del presente atto, dovranno essere da questi presentati preventivamente i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai fini del rilascio di apposita concessione con eventuali prescrizioni esecutive. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli uffici comunali ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza del Comune, che vi provvederà entro 90 giorni dalla comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori. Eventuali prescrizioni circa modifiche o adeguamenti delle opere formulati in sede di vigilanza, di verifica di regolare esecuzione o di collaudo, dovranno essere prontamente eseguite da... richiedent... nel termine assegnato. Trascorso il termine suddetto senza che si sia provveduto, e con un preavviso di giorni 30, il Comune ha facoltà di sostituirsi a.... richiedent.... nella esecuzione, rivalendosi di tutte le spese sostenute.

**Art. 8** - La gradualità nella esecuzione delle infrastrutture dovrà comunque prevedere il servizio degli edifici costruiti e l'allaccio alla viabilità esistente e prevista in P.R.G.. In ogni caso non sarà consentito l'uso dei manufatti, ancorché finiti, ove non fossero state effettivamente realizzate le infrastrutture relative.

**Art. 9** - A garanzia degli adempimenti degli obblighi assunti, i.... richiedent.... presta.... garanzia fino all'ammontare di €.....

(euro ..... giusta le determinazioni dell'Ufficio Urbanistico riportate nella deliberazione della Giunta Municipale allegata al presente contratto sotto la lettera A) mediante polizza fidejussoria per pari importo, rilasciata da ..... n°..... con scadenza.....

**Art. 10** - Sulla cauzione fidejussoria di cui all'art. 9, i.... richiedent... fin da ora autorizza.... il Comune a disporre nel modo più ampio per l'ipotesi di inadempimento propria o dei suoi aventi causa rispetto alle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

**Art. 11** - II Comune si riserva di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione di opere e servizi in sostituzione de.... richiedent.... ed a spese de... medesim..... o de.... avent.... causa, rivalendosi quindi sulle somme poste a garanzia, quando gli obbligati non vi abbiano provveduto, ancorché costituiti in mora dal Comune, con preavviso di mesi sei. Tale ipotesi di intervento del Comune si applica anche nel caso di opere intraprese e non ultimate nei termini stabiliti, o di modifiche ad opere realizzate in difformità della concessione, nonostante la costituzione in mora da parte del Comune con preavviso di almeno mesi sei e nel caso previsto dall'art. 7 che precede.

**Art. 12** – I ....richiedent.... si obbliga.... a tracciare, a propria cura e spese, entro sei mesi dalla data della presente convenzione, la delimitazione delle aree pubbliche e dei singoli lotti previsti, con la apposizione di picchetti inamovibili in conformità del progetto approvato, dandone comunicazione al Comune che potrà disporre controlli.

**Art. 13** - A far data dalla data di stipula della presente convenzione, il Comune potrà entrare in possesso delle aree destinate all'uso pubblico a semplice sua richiesta. Le opere di urbanizzazione primaria, realizzate da... richiedent... come da obbligo di cui all'art. 5 che precede, potranno essere rilevate dal Comune fin dalla data di ultimazione e, in ogni caso, previo accertamento della loro regolare esecuzione. Fino

a tale presa di possesso da parte del Comune, i.... richiedent.... dovrà..... provvedere alla manutenzione ordinaria delle opere realizzate.

**Art. 14** - In caso di alienazione o di trasferimento a qualsiasi titolo anche di una parte dei terreni oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti da.... richiedent.... nei confronti del Comune si intenderanno trasferiti pro quota in capo agli aventi causa, pur restando ess.... richiedent..... solidamente responsabil..... nei confronti del Comune per l'assolvimento delle obbligazioni assunte.

**Art. 15** - Le spese relative alla presente convenzione e consequenziali sono a carico de... richiedent..., che invoca... i benefici fiscali di cui.....

**Art. 16** - Le parti rinunciano alla iscrizione dell'ipoteca legale per tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto ed esonerano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua responsabilità al riguardo.

**Art. 17** - Per quanto non è specificamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente al riguardo e, in specie, al regolamento edilizio comunale per le parti non in contrasto con le leggi intervenute dopo la sua approvazione, alla legge 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni, alla L.R. 12 aprile 1983, n°18 ed alle norme urbanistiche vigenti nel comune.

#### **Art. 48-A**

#### **Zona per insediamenti produttivi di proprietà comunale in località S. Agnese**

Tale zone riguarda l'insediamento di attività produttive ai sensi del D.P.R. n° 447/98.

In tale zona sono consentiti:

- A) **insediamenti artigianali** di produzione con relativi laboratori e strutture di deposito, distribuzione, attrezzature e uffici.
- B) **insediamenti industriale e piccolo-industriali** con caratteristiche e modalità di intervento simili alle precedenti, per produzioni manifatturiere con esclusione tassativa di lavorazioni comportanti residui inquinanti di ogni tipo, e/o immissioni nell'ambiente di rumori molesti incompatibili con la residenza, fumi e/o esalazioni di qualsiasi genere;
- C) sono escluse le attività commerciali al dettaglio, nonché le attività direzionali e terziarie.

**D)** "le aree destinate in variante al P.R.G. per insediamento produttivi in località S. Agnese devono essere destinate principalmente alla localizzazione di aziende industriali ed artigianali, dove all'interno possono essere ospitati anche aziende del settore commercio all'ingrosso, coerente con le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. n° 18/83 e dalla normativa di dettaglio locale"- Introdotta con delibera di C.C. n ° 69/05.

- E) in queste aree l'edificazione è subordinata alla attuazione dei compatti edili individuati nelle tavole di zonizzazione ed è regolato, da apposita convenzione, secondo lo schema allegato alle presenti norme;
- F) l'attuazione dei compatti edili avverrà tramite progetto esecutivo dei compatti stessi, redatto dall'U.T.C. e/o dai privati attuatori in singoli e/o riuniti in consorzio ed approvati dalla Giunta Comunale. Potranno essere individuati ed attuati sub-compatti relativi anche ad un solo lotto, a condizione che la superficie minima degli stessi sia non inferiore ai parametri di cui al punto "I" delle presenti norme di attuazione.
- G) è consentita una superficie residenziale per il custode, gestore o titolare, di estensione massima linda di mq. 150;
- H) le presenti norme, oltre a regolare l'attività edilizia, disciplinano anche la realizzazione delle opere e delle infrastrutture di urbanizzazione primaria;
- I) il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati è subordinato alla stipula della convenzione allegata alle presenti norme;
- J) Gli interventi edili dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

**Lotto minimo = mq. 3'500**

In deroga, ad insindacabile giudizio della Amministrazione, potranno essere istituiti, in sede di progettazione esecutiva di comparto, lotti di superficie inferiore per insediamenti di piccole unità, comunque non inferiori a 1'200 mq, a condizione che ciò non comprometta l'attuazione dei compatti a causa dell'eccessivo frazionamento dei terreni.

**Uf = Utilizzazione fondiaria 0,45 mq/mq**

**Uf = Utilizzazione fondiaria 0,70 mq/mq**

**Q = Rapporto di copertura max. 0,50 mq/mq**

**D1 = Distanza minima tra edifici ml. 12,00**

**D2 = Distanza minima dai confini ml. 6,00**

**D3 = Distanza dalla strada = ml. 6,00 e dagli spazi pubblici;**

**H = Altezza massima ml. 12,00 ad esclusione dei soli eventuali volumi tecnici**

**Verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici = 10% della superficie di intervento, ai sensi del D.M. n° 1444/68.**

Per ogni singolo lotto produttivo edificabile, in coerenza con quanto previsto dall'art. 100.4 del P.T.P. Provincia, dovranno essere rimessi appositi elaborati relativi a:

- A) Pressione ambientale Stimata;
- B) Dotazione tecnologica ambientale prevista
- C) Elementi di rischio potenziali indotto e misure di compensazione e mitigazione degli impatti prodotti.

A tal fine è prescritto il rispetto dei seguenti parametri:

- A) – dotazione per aree a verde di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico: una pianta di alto fusto ogni 10 mq. di superficie permeabile; (le piante di alto fusto dovranno essere comprese fra le essenze sotto indicate);

<b>Tipologia essenza</b>	<b>Pianta alto fusto</b>
Quercus Ilex circonferenza tronco 18/20	
Olea Europea (ulivo) età minima pianta 30 anni	
Cupressus Piramidalis altezza minima mt 2.50	
Corbezzolo a cespuglio altezza minima mt 2.50	
Ippocastano circonferenza tronco 18/20	
Frassino circonferenza tronco 18/20	
Tilia circonferenza tronco 18/20	
<b>Tipologia essenza</b>	<b>Pianta per siepi perimetrali</b>
Lauro Nobilis (alloro) altezza minima 0.80/1.00 mt	
Cupresus Leillandy altezza minima 1/50 mt	
Photinia red robin altezza minima 0.60/0.80 mt	
<b>Tipologia essenza</b>	<b>Pianta a cespuglio per macchietti</b>
Teucrium fruticosum vaso 18 h 0.40/.50 mt	
Rosa "La sevillana" vaso 18 h .30/.40 mt	
Viburnum lucidum vaso 18 h 040./0.50 mt	
Viburnum tinus vaso 18 h 040./0.50 mt	
Photinia vaso 18 h 040/0 mt	
Pitosporum tobira nano vaso 18	
Erbacee perenni vaso 7	
Cotoneaster vaso 18 h 0.30/.40 mt	
Ipericum hidcote vaso 18 h .30/.40 mt	
Ipericum calycinum vaso 10	
Potentilla vaso 18 h .30/.40 mt	
Lauro cerasus vaso 18/ h 0.40/0.50 mt	

- B) – rapporto massimo della permeabilità dell'area = rapporto fra superficie permeabile e superficie impermeabile = RP = > = 10% della superficie territoriale del lotto edificabile, da ubicare all'interno della superficie fondiaria del lotto stesso;

### **Parcheggi interni:**

- I. all'interno dei lotti devono essere previsti parcheggi per una estensione minima pari 10,00% della superficie fondiaria;
- II. eventuali parcheggi interrati e/o seminterrati possono essere realizzati entro l'area di sedime della costruzione purché con altezza interna non superiore a mt. 3,00 e vincolati ad uso esclusivo dell'attività;
- III. in alternativa al punto <I> l'attuatore potrà realizzare, a proprie cure e spese, i parcheggi pubblici previsti nel progetto esecutivo di comparto

redatto dall'UTC, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in accordo procedimentale con l'Ente: in questo caso potrà essere evitata la previsione di superficie minima destinata a parcheggi interni;

K) Le destinazioni dei lotti potranno essere indifferentemente una o più di una fra quelle previste, (artigianale, piccolo-industriale, promiscua) purché sia rispettata la quantità dei parcheggi interni di cui al punto h) che precede.

L) È consentita la possibilità di suddivisione dei lotti in più unità, o il loro accorpamento, in modo da permettere insediamenti di differente dimensione; il frazionamento eventuale di un lotto potrà essere concesso purché sia eseguito in maniera che le parti ottenute abbiano accesso diretto ed indipendente dalle strade previste nel presente piano e consentano insediamenti tali da rispettare i requisiti generali e gli indici di piano.

M) L'attuatore è obbligato a porre a dimora piante di alto fusto, scelte dall'UTC, nelle aree pubbliche esterne al proprio lotto, secondo il progetto di comparto redatto dall'UTC, in misura non inferiore a n° 1,00 per ogni mq. 10 di superficie fondiaria.

N) L'attuatore, prima di dare inizio ai lavori, è tenuto a chiedere al comune l'apposizione di termini pianoalimetrichi che avverrà tramite la sottoscrizione di apposito verbale di "linee e quote" con l'UTC.

### **Schema della convenzione**

L'anno ..... , il giorno ..... del mese di ..... , in ..... .

Avanti a me dottor ..... notaio per la residenza di ..... , iscritto al Collegio notarile del distretto di ..... omessa l'assistenza dei testimoni, per avervi le parti, con il mio consenso, espressamente rinunciato, sono presenti i signori:

1) ..... , nella qualità di ..... del Comune di Città S. Angelo, a tanto autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n° ..... in data ..... , esecutiva, che al presente atto si allega sotto la lettera A), e quindi in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, codice fiscale ..... .

2) ..... , codice fiscale ..... , che interviene nella qualità di richiedente dei terreni ricompresi nella zona produttiva sita nella località S. Agnese del comune Città S. Angelo, qui di seguito individuati e descritti, denominato anche "attuatore", stipulano quanto segue.

Si premette:

- che le norme urbanistiche in vigore prevedono la stipula di una convenzione prima del rilascio dei permessi edilizie relativi alla edificazione a scopi produttivi nelle zone aventi detta destinazione urbanistica "D";
- che il terreno di che trattasi ricade nella "zona produttiva di iniziativa pubblica" di cui alla tipologia "D" del P.R.G., a seguito della variante al P.R.G. approvata ai sensi del D.P.R. n°

- 447/98, ed è riportato in Catasto al Foglio n. .... , per estensione di mq ..... ;
- che in base alle norme di attuazione vigenti in detta zona deve procedersi da parte de... richiedent... alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi attrezzati) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, in accordo procedimentale con l'Ente, giusta art. 11 della Legge 241/90 nel testo in vigore, contestualmente alla edificazione dei lotti di terreno interessato e/o alla cessione gratuita delle aree a standards di cui al DM 1444/68, nella misura del 10% della superficie territoriale;
  - che per garantire l'adempimento di tale condizione deve procedersi, con debite garanzie per il Comune, alla stipula di apposita convenzione;

tanto premesso fra il Comune di Città S. Angelo, in persona di ..... , in prosieguo del presente atto denominato "Comune" ed ..... , in prosieguo del presente atto indicat... come "richiedent...", si stipula quanto segue:

**Art. 1** - La premessa che precede è parte integrante della convenzione.

**Art. 2** - L'edificazione delle aree comprese nel terreno di che trattasi avverrà nel rispetto della normativa vigente e, in particolare, con l'osservanza delle modalità, dei parametri e delle indicazioni stabiliti nell'art. 48/A delle N.T.A. del P.R.G. vigente in comune di Città S. Angelo.

**Art. 2** - Le norme attuative e l'elaborato riguardante la zona "S. Agnese" vengono allegati rispettivamente con le lettere B e C alla presente convenzione per formarne parte integrante; le previsioni contenute in detti documenti sono prescrizioni per le modalità e caratteristiche di progettazione ed esecuzione, sia per l'edificazione dei lotti che per la realizzazione del verde e dei parcheggi pubblici.

**Art. 4** - I... richiedent... si obbliga....., per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione del Verde attrezzato e Parcheggi.

**Art. 5** - I... richiedent... si obbliga....., per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di verde e parcheggio di seguito specificate e meglio individuate nell'elaborato allegato al presente atto sotto la lettera "C":

- Aree di parcheggio debitamente pavimentate come la sede stradale e zone a verde debitamente delimitate e piantumate;

**Art. 6** - I... richiedent... si obbliga..... ad eseguire le opere citate nel precedente articolo contestualmente alla realizzazione degli opifici, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, in accordo procedimentale con l'Ente ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 e s.m.i., e con le modalità stabilite dalla L.R. n° 89/98 e dal D.P.R. n° 380/01.

**Art. 7** - L'esecuzione delle opere di competenza de... richiedent... di cui all'art. 5 del presente atto, avverranno nel rispetto del progetto esecutivo redatto dall'UTC dell'Ente; i lavori verranno eseguiti sotto la direzione e collaudazione degli uffici comunali, che vi provvederà entro 90 giorni dalla comunicazione di avvenuta ultimazione degli stessi. Eventuali prescrizioni circa modifiche o adeguamenti delle opere formulati in sede di direzione, vigilanza, di verifica di regolare esecuzione o di collaudo, dovranno essere prontamente eseguite da... richiedent... nel termine assegnato. Trascorso il termine suddetto senza che si sia provveduto, e con un preavviso di giorni 30, il Comune ha facoltà di sostituirsi a... richiedent... nella esecuzione, rivalendosi di tutte le spese sostenute. Eventuali

modeste variazioni al progetto approvato, non sostanziali ma occorrenti ad una migliore funzionalità dell'opera e delle sue parti, potranno essere disposte ed approvate con determinazione dirigenziale; l'attuatore resta obbligato al rispetto delle stesse, secondo le modalità espresse nel precedente comma.

**Art. 8** - La gradualità nella esecuzione delle infrastrutture dovrà comunque prevedere il servizio degli edifici costruiti; in ogni caso non sarà consentito l'uso dei manufatti, ancorché finiti, ove non fossero state effettivamente realizzate le infrastrutture relative.

**Art. 9 - A** garanzia degli adempimenti degli obblighi assunti, i... richiedent... presta... garanzia fino all'ammontare di € ..... (euro ..... ) giusta le determinazioni del Dirigente del Settore Tecnico, allegata al presente contratto sotto la lettera A) mediante polizza fidejussoria per pari importo, rilasciata da ..... n°..... con scadenza.....

**Art. 10** - Sulla cauzione fidejussoria di cui all'art. 9, i... richiedent... fin da ora autorizza..... il Comune a disporre nel modo più ampio per l'ipotesi di inadempimento propria o dei suoi aventi causa rispetto alle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

**Art. 11** - Il Comune si riserva di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione di opere e servizi in sostituzione de... richiedent... ed a spese de... medesim... o de... avert... causa, rivalendosi quindi sulle somme poste a garanzia, quando gli obbligati non vi abbiano provveduto, ancorché costituiti in mora dal Comune, con preavviso di tre mesi. Tale ipotesi di intervento del Comune si applica anche nel caso di opere intraprese e non ultimate nei termini stabiliti, o di modifiche ad opere realizzate in difformità della concessione, nonostante la costituzione in mora da parte del Comune con preavviso di almeno mesi sei e nel caso previsto dall'art. 7 che precede.

**Art. 12** - I... richiedent... si obbliga..... a tracciare, a propria cura e spese, entro sei mesi dalla data della presente convenzione, la delimitazione delle aree pubbliche e dei singoli lotti previsti, con la apposizione di picchetti inamovibili in conformità del progetto di comparto redatto dall'UTC ed approvato dalla Giunta comunale, dandone comunicazione al Comune che potrà disporre controlli.

**Art. 13** - A far data dalla data di stipula della presente convenzione, il Comune potrà entrare in possesso delle aree destinate all'uso pubblico a semplice sua richiesta. Le opere di urbanizzazione, realizzate da... richiedent... come da obbligo di cui all'art. 5 che precede, potranno essere rilevate dal Comune fin dalla data di ultimazione e, in ogni caso, previo accertamento della loro regolare esecuzione. Fino a tale presa di possesso da parte del Comune, i... richiedent... dovrà..... provvedere alla manutenzione ordinaria delle opere realizzate.

**Art. 14** - In caso di alienazione o di trasferimento a qualsiasi titolo anche di una parte dei terreni oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti da... richiedent... nei confronti del Comune si intenderanno trasferiti pro quota in capo agli aventi causa, pur restando ess... richiedent... solidamente responsabil... nei confronti del Comune per l'assolvimento delle obbligazioni assunte.

L'Alienazione dell'area produttiva potrà avvenire su espresso assenso favorevole dell'Ente, purché trasferita a soggetto operante nel settore e garantisca lo svolgimento di attività contemplate nelle norme di cui all'art. 48/A.

Il prezzo di cessione dell'area non potrà superare quanto pagato all'Ente in sede di trasferimento pubblico, a meno della rivalutazione ISTAT.

**Art. 15** - Le spese relative alla presente convenzione e consequenziali sono a carico de... richiedent..., che invoca..... i benefici fiscali di cui .....

**Art. 16** - Le parti rinunciano alla iscrizione dell'ipoteca legale per tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto ed esonerano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua responsabilità al riguardo.

**Art. 17** - Per quanto non è specificamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente al riguardo e, in specie, al regolamento edilizio comunale per le parti non in contrasto con le leggi intervenute dopo la sua approvazione, alla legge 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni, alla L.R. 12 aprile 1983, n°18 del D.P.R. n°447/98 e s.m.i. ed alle norme urbanistiche vigenti nel comune.

**Al fine di conseguire una uniformità degli insediamenti si stabiliscono le seguenti modalità costruttive:**

- a) RECINZIONI** le recinzioni saranno realizzate con muratura in cls a "faccia vista" eventualmente tinteggiata, di altezza massima cm 100, con sovrastante pannello metallico tipo "orsogril" elettrocolorato, di altezza massima cm 200; i colori della recinzione dovranno essere approvati dall'UTC;
- b) FABBRICATI** sono vietate pannellature perimetrali color cemento; potranno essere usati pannelli o murature di tamponatura di qualsiasi materiale purché colorati o rivestiti, con tinte ed elementi costruttivi di ogni tipo, preventivamente approvati dall'UTC;
- c) INFISSI** verranno realizzati in alluminio anodizzato trattato con elettrocolore, preventivamente approvato dall'UTC.

## Art. 49

### Zona per attrezzature ricettive di tipo A

Tale zona riguarda le aree relative alle strutture alberghiere: in tali zone è consentita la costruzione di insediamenti ricettivi e l'adeguamento e l'incremento delle attività esistenti, anche mediante accorpamento e ristrutturazione comprese la demolizione e ricostruzione di edifici fatiscenti e la possibilità di traslare la sagoma per razionalizzare gli spazi e adeguare le distanze minime da confini e fabbricati (rispettivamente ml 5 e 10).

In essa sono consentiti insediamenti così come classificati nella Legge 17/5/83, n°217, ed in particolare, a titolo esemplificativo: alberghi e ristoranti, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, villaggi turistici, case ed appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli, case per anziani e per diversamente abili, nonché attività produttive ai sensi dell'art. 1 e 1 bis del D.P.R. n°440/00, articolate del seguente modo:

- per ogni singolo lotto (con esclusione di accorpamento tra fondi di ditte diverse) il 30% del volume realizzabile sulla base dei parametri previsti dal presente articolo può essere destinato ad attività commerciali e/o paracommerciali a media superficie di vendita, purché vengano rispettati i parametri dettati dalla delibera di C.C. n°36/02, inerente il recepimento della normativa regionale n°62/99 e di quanto previsto dalla L.R. n°11/08.

In tal caso per quanto riguarda la aree ricomprese tra Marina e Madonna della Pace le variazioni d'uso da ricettivo a produttivo-commerciale, fermo restando l'applicazione dei parametri della L.R. n°11/08 e di quelli sottoindicati, potranno essere autorizzate purché gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, determinati ai sensi della L.R. n°89/98, verranno corrisposti in misura doppia. L'attuatore dovrà realizzare e curare spazi pubblici nel rispetto dei rapporti indicati nell'art. 5 del D.M. 1444/68; di tali spazi il verde privato attrezzato di uso pubblico non deve essere inferiore al 15% della S.F. Inoltre tali spazi dovranno essere indicati con apposito retino nelle tavole di progetto e potranno essere assoggettati all'uso pubblico perpetuo mediante atto unilaterale d'obbligo. Realizzate le opere il Comune di Città S. Angelo provvederà, d'intesa con l'attuatore, a regolamentare le modalità di utilizzo dei predetti spazi. Nell'area oltre la località Madonna della Pace e fino al confine con gli altri comuni limitrofi gli oneri dovranno essere versati nella misura del 150%.

L'attuazione avverrà mediante intervento diretto con i seguenti indici e parametri:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 1,5/mq. (con un massimo di mc. 15000) (detto limite è riferito ad una intera zona per attrezzature ricettive, come individuate nel Piano, e nel caso tale zona sia composta di diverse proprietà fondiarie o sia soggetta a successivi frazionamenti. Tale tetto deve intendersi proporzionalmente suddiviso tra i vari lotti presenti o futuri. Nel caso in cui la cubatura massima sia utilizzata integralmente, eventuali successive alienazioni di aree libere non danno luogo ad ulteriori diritti edificatori – Prescrizione S.U.P. 18.4.97 verbale n°11))

H = Altezza massima ml. 17.

D = Distanza dai confini e dalle strade ml. 10.

Lm = Lotto minimo mq. 1500.

Q = Rapporto di copertura 40%.

E' richiesta altresì una dotazione di parcheggi coperti o scoperti pari a mq. 20/mc. 100 per attività ricettive e direzionali, nonché quelli previsti dalla L.R. n°11/08 nel caso di presenza di destinazioni d'uso commerciali.

L'ampliamento degli edifici esistenti alla data del presente P.R.G. potrà essere consentito, una tantum, nella misura del 20% del relativo volume, quando esso ecceda i rapporti volumetrici derivanti dal presente indice. In tal caso, nonché nei casi di ristrutturazione edilizia completa con mantenimento della volumetria esistente e sopraelevazioni dovrà osservarsi una distanza minima dai confini e dalle strade non inferiore di ml. 5 per edifici fino ad un'altezza di mt. 10,00. Per altezze maggiori e fino a mt. 17 la distanza da osservarsi dovrà essere pari a mt. 8.

E' necessario prevedere zone verdi di pertinenza, in forma compatta pari al 20% della superficie del lotto di pertinenza. In caso di assenza di alcune opere di urbanizzazione primaria, il permesso di costruire resta subordinata all'impegno con atto d'obbligo unilateralale del concessionario a realizzarle a propria cura e spese, nel rispetto dalla Legge n°163/06 e s.m.i., previa approvazione del relativo progetto da parte della Giunta Comunale con caratteristiche di planovolumetrico.

**"Per la zona ricettiva adiacente i compatti 8 e 9, l'applicazione degli indici sopra definiti è subordinata alla cessione gratuita di una superficie pari al 40% dell'area della zona urbanistica e non computabile ai fini volumetrici. L'intervento è subordinato a progetto unitario esteso all'intero ambito costituito dall'area ricettiva e dall'area di cessione."**

**"Nel caso in cui l'incremento una tantum previsto non possa essere utilmente realizzato all'interno dell'altezza massima prevista, la stessa può essere elevata fino a ml. 20,00 a condizione che la porzione dell'edificio sopraelevata sia posta a distanza dei confini pari alla metà dell'altezza complessivamente realizzata. Tale altezza massima è la risultante dalla somma dell'altezza esistente e di quella di nuova edificazione. In caso di frazionamento di aree in cui siano inserite preesistenti attività, i parametri di cui al presente articolo dovranno essere osservati non solo per i nuovi lotti, ma anche per quelli già edificati".**

Le aree esterne alla perimetrazione urbana destinate ad attività ricettiva previsti nel presente articolo e nell'art. 49 bis possono essere ricondotte, a semplice richiesta dell'interessato, a destinazione zona agricola con applicazione di indice e parametri previsti dall'art. 43 N.T.A. la proposta di riperimetrazione in riduzione sarà approvata dalla Giunta Comunale.

Inoltre, in tutte le zone del territorio previste ad attività ricettive al fine di consentire il recupero di strutture degradate e non più rispondenti ai parametri di sicurezza statica e di prevenzione incendi, ad esclusione dei casi sopra indicati, sarà consentita la demolizione e la ricostruzione di strutture esistenti con tipologie adeguate al contesto urbanistico, nel rispetto delle destinazioni di cui all'Art. 31 delle presenti norme. In tal caso e anche per i lotti non edificati e/o utilizzati per la

costruzione di strutture ricettive trovano applicazione i seguenti parametri, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto convenzionato:

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria = mc. 0,70/mq.
- Parcheggio privato = mq. 20/mc. 100.
- Lotto minimo = mq. 1500.
- Altezza massima = H = ml. 7,50.
- Distanza dai confini = D1 = ml. 5,00.
- Distanza tra fabbricati = D2 = ml. 10,00.
- Rapporto di copertura = Q = 40%.
- Distanza dalle strade pubbliche = D3 = ml. 5,00 o in base all'allineamento preesistente fornito dall'U.T.C..
- Verde privato accorpato in forma compatta posta a contatto con spazi pubblici = 30% del lotto.
- Edilizia convenzionata e/o sociale nella misura del 20% del volume realizzabile previo convenzionamento ai sensi della deliberazione di C.R. n°111/99 del 30.12.98.
- Versamento degli oneri di urbanizzazione e di costruzione corrisposti in sede di rilascio del permesso di costruire in misura doppia.
- Aree per spazi funzionali di uso pubblico (standards) pari a 24mq./100mc., ripartite in:
  - mq. 18/mc. 100 da destinare a parcheggio pubblico immediatamente accessibile dalla viabilità, da realizzare a cura e spese del privato e cedere gratuitamente al Comune;
  - mq. 6/mc. 100 da destinare a verde pubblico di uso collettivo ma di proprietà privata, con obbligo del privato all'apertura al pubblico nelle ore diurne ed alla cura;
  - P.C. = Pendenza copertura = non minor del 20% e non maggiore del 35%.

### **Art. 49 bis Zona per attrezzature ricettive di tipo B**

Tale zona è destinata a strutture ricettive di nuovo impianto.

In essa sono consentiti insediamenti così come classificati nella Legge 17/5/83, n°217, ed in particolare: alberghi e ristoranti, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, villaggi turistici, case ed appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli.

1 - Nel caso di insediamenti quali alberghi, ristoranti e motel, l'intervento è diretto, e deve rispettare i seguenti indici e parametri:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 0,6/mq.

H1 = Altezza massima ml. 7,50.

H2 = Altezza massima ml. 10,50 nelle zone contrassegnate con asterisco nelle tavole di P.R.G..

Lotto minimo = mq. 1500.

D = Distanza dai confini e dalle strade ml. 7,50.

È richiesta altresì una dotazione di parcheggi coperti o scoperti pari a mq. 20/mc. 100.

E' necessario prevedere zone verdi di pertinenza, in forma compatta pari al 20% della superficie del lotto di pertinenza.

In caso di assenza di alcune opere di urbanizzazione primaria, il permesso di costruire resta subordinato all'impegno con atto d'obbligo unilaterale del concessionario a realizzarle a propria cura e spese, previa approvazione del relativo progetto da parte della Giunta Comunale.

**2 - In tutti gli altri casi, l'intervento è subordinato alla formazione di  
comparto edificatorio esteso ad almeno 1/2 dell'area individuata  
dalla zona di P.R.G., normato da apposita convenzione che regoli gli  
oneri e le obbligazioni relative alla realizzazione delle opere di  
urbanizzazione e degli spazi pubblici. La convenzione sarà analoga a  
quanto previsto all'art. 40 delle N.T.A..**

**Sono prescritti i seguenti indici e parametri:**

**If = Indice di fabbricabilità territoriale mc. 0,6/mq.**

**H1 = Altezza massima della struttura ricettiva ml. 7,50.**

**H2 = Altezza massima delle strutture di servizio (club-house,  
palestra, ecc.) ml. 10.**

**D1 = Distanza dai confini e dalle strade ml. 10.**

**D2 = Distanza tra edifici ml. 10.**

**Rapporto di copertura = Q = 40%.**

**Strade interne ed urbanizzazioni primarie di progetto.**

**Verde privato in forma compatta pari al 30% dell'area.**

**E' richiesta altresì una dotazione di parcheggi coperti o scoperti  
pari a mq. 20/mc. 100.**

**Parcheggi pubblici = 10% della Superficie fondiaria.**

**(STRALCIATO DALLA S.U.P. 18.4.97 VERBALE N° 11)**

**L'Applicazione degli indici sopra definiti è subordinata alla cessione  
gratuita al Comune di una superficie pari al 30% dell'area, da collocare in  
prossimità della strada nella parte superiore della zona stessa.  
L'Intervento è subordinato a progetto unitario esteso all'intero ambito  
costituito dall'area ricettiva e dall'area di cessione" (Prescrizione S.U.P.  
18.4.97).**

**In alternativa alla presenti disposizioni trovano anche applicazione le  
prescrizioni del precedente articolo 49 delle presenti norme.**

## **Art. 50** **Zona commerciale esistente**

Tali zone comprendono costruzioni per attività commerciali prevalenti al dettaglio o all'ingrosso, di piccola e media dimensione. E' consentita la funzione residenziale e terziaria per una quota non superiore al 20% della volumetria ammissibile.

In tali zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria mq. 1,5/mq.
- Q = Rapporto di copertura = 40%.
- H = Altezza massima ml. 10.
- D = Distanza dai confini ml. 5.
- D = Distanza dalle strade ml. 7,50.
- P = Parcheggi privati inerenti le costruzioni mq. 15/mc. 100.
- P = Parcheggi privati per attività commerciali nel rispetto della L.R. n°11/08.

E' comunque ammesso un aumento "una tantum" degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. del 20% qualora eccedano gli indici e parametri di zona nel rispetto delle distanze esistenti.

**In caso di frazionamento di aree in cui siano inserite preesistenti attività, i parametri di cui al presente articolo dovranno essere osservati non solo per i suoi lotti, ma anche per quelli già edificati.**  
**(Prescrizione S.U.P. 18.4.97 verbale n°11)**

## **Art. 51** **Zona commerciale di interesse locale**

Le destinazioni d'uso e gli indici sono gli stessi previsti dall'art. 50. E' consentita altresì la edificazione in lotto minimo di mq. 3000 o pari all'estensione della zona omogenea indicata nella tavole di P.R.G., di insediamenti di natura esclusivamente commerciale con possibilità di realizzare l'alloggio per il custode e per il titolare.

Dovrà prevedersi la realizzazione di una quota per parcheggi di uso pubblico pari ad 1/3 della superficie del lotto nella parte antistante.

In tal caso i parametri ed indici sono i seguenti:

- If = Indice di utilizzazione fondiaria mc. 1,5/mq.
- H = Altezza massima ml. 11.
- D = Distanza dai confini ml. 5.
- D = Distanza dalle strade ml. 7,50.
- P = Parcheggi privati inerenti le costruzioni mq. 15/mc. 100.
- P = Parcheggi privati per attività commerciali nel rispetto della L.R. n°11/08.

E' comunque ammesso un aumento "una tantum" degli edifici esistenti alla data di

adozione del P.R.G. del 20% qualora eccedano gli indici e parametri di zona nel rispetto delle distanze esistenti. Sono escluse attività commerciali di grande distribuzione nei termini di cui alla L.R. n°11/08.

## **Art. 52** **Zona commerciale di interesse sovracomunale**

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

commercio al minuto e all'ingrosso, anche nella forma del "cash and carry" e della vendita di prodotti alimentari ai negozi, depositi permanenti e di scambio, grandi magazzini, supermercati, ipermercati; attività produttive ad alto contenuto tecnologico e strutture di servizio alle imprese per l'assistenza la ricerca, l'orientamento di mercato; attività complementari quali sportelli bancari, strutture per la comunicazione e la trasmissione dati, per la ristorazione, per lo svago e le riunioni di lavoro, nonché ricettive, foresteria di servizio per gli operatori e residenza per il personale di custodia. Inoltre dovrà riservarsi a verde privato d'uso pubblico almeno il 15% dell'area all'interno di detta area a verde sarà possibile localizzare le attrezzature coperte e all'aperto per lo sport. Tale zona si attua per compatti unitari estesi almeno a mq. 30000 e regolati da apposita convenzione.

### **Scheda tecnica:**

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria mq. 0,6/mq.
- Q = Rapporto di copertura mq. 0,40/mq.
- H = Altezza massima ml. 10,50.
- D1 = Distanza dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dalle strade ml. 10.
- D2 = Distanza tra i fabbricati interni al comparto ml. 10.
- P = Superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifica pertinenza con esclusione di quelli di servizio alla struttura, carico e scarico merci, personale dipendente e per quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione:
  1. due metri quadrati di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita per le grandi superfici di vendita;
  2. un metro quadrato di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita per le medie superfici.

Parametri urbanistici – comma 38 lettere e-f-g-h della L.R. n°11/08:

- a) superficie di verde o comunque permeabile secondo le convenzioni con l'amministrazione locale;
- b) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico ove esistente;
- c) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto;

d) gli accessi di cui al punto g) devono avere una lunghezza pari al doppio di quella delle uscite.

Verde privato di uso pubblico attrezzato = 15% Sf (vedasi schema di convenzione). Per lo schema di convenzione si fa riferimento a quello definito nel successivo art. 54.

- Ricadente in zona B1: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

### **Art. 53** **Zona per il commercio all'ingrosso**

In tale zona è consentito esclusivamente il commercio all'ingrosso, organizzato in forma centralizzata, rivolto esclusivamente ai commercianti. Sono ammessi magazzini, depositi, depositi di scambio, centri di assistenza e consulenza, uffici, banche, attività ricreative e sociali, ufficio postale, bar, ristorante e tavole calde, impianti tecnologici, attività logistica, alloggi del personale ed altre funzioni compatibili con le finalità dell'area. L'intervento sarà attuato per iniziativa pubblica, privata o in forma mista, mediante apposito consorzio tra gli operatori del settore, gli enti e associazioni di categoria interessati e l'Amministrazione Comunale. L'attuazione avverrà mediante progetto unitario esteso ad almeno 1/2 della zona di P.R.G. ovvero attraverso comparto edificatorio ai sensi della L.R. 18/83. Varianti al progetto oggetto di convenzionamento e concessione, ferme restando le quantità pubbliche previste nel progetto particolareggiato vigente ed approvato potranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°70/95.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria mq. 0,6/mq.
- Q = Rapporto di copertura mq. 0,40/mq.
- H = Altezza massima ml. 9.
- D1 = Distanza dai confini di proprietà e dal perimetro di zona ml. 9.
- D2 = Distanza tra i fabbricati interni alla zona ml. 10.
- P = Parcheggi di pertinenza mq. 1/3 Su.

- Ricadente in zona B2: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

## Art. 54

### Zona, per attività commerciali, direzionali e servizi alle imprese

Tale zona comprende in forma mista e integrata, in progetti unitari, funzioni direzionali quali uffici, sedi di società, funzioni commerciali quali unità di vendita, grandi magazzini, supermercati, ipermercati e di relativi magazzini e depositi, servizi alle imprese quali uffici e centri di assistenza e ricerca, spazi per esposizioni e convegni e infine funzione di intrattenimento e svago.

Sono altresì possibili locali di ristoro e per lo sport annessi alle attività principali. Inoltre dovrà essere riservato almeno il 15% dell'intera area a verde privato di uso pubblico. All'interno dell'area verde sarà possibile localizzare le attrezzature coperte e all'aperto per lo sport.

L'intervento si attua attraverso l'iniziativa privata, pubblica o in forma mista attraverso appositi consorzi tra operatori pubblici, privati e Amministrazione Comunale.

L'edificazione si attua attraverso la formazione di un comparto esteso alla intera area e la sottoscrizione di una convenzione tra i soggetti attuatori ed il Comune.

- Ricadente in zona C2: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

#### **Scheda tecnica**

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria mq. 0,7/mq. (\*).
- Q = Rapporto di copertura mq. 0,40 - comma 38 L.R. n°11/08).
- H = Altezza massima (commerciale e ricreativo) = ml. 10,50.
- H = Altezza massima (direzionale) = ml. 17.
- D1 = Distanza dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dalle strade ml. 10.
- D2 = Distanza tra i fabbricati interni al comparto = come da progetto.
- P = Superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifica pertinenza con esclusione di quelli di servizio alla struttura, carico e scarico merci, personale dipendente e per quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione:
  1. due metri quadrati di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita per le grandi superfici di vendita;
  2. un metro quadrato di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita per le medie superfici.
- Parametri urbanistici – comma 38 lettere e-f-g-h della L.R. n°11/08:
  - e) superficie di verde o comunque permeabile secondo le convenzioni con l'amministrazione locale;
  - f) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico ove esistente;

- g) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto;
  - h) gli accessi di cui al punto g) devono avere una lunghezza pari al doppio di quella delle uscite.
- Verde di uso pubblico attrezzato 15% Sf (vedasi schema di convenzione).

*(\*) L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere riferito alla superficie fondiaria così come definita dall'art. 7 delle N.T.A. .*

### **- Convenzione regolante i rapporti tra ente pubblico e privati attuatori**

Di seguito si riporta uno schema di massima della convenzione tipo. Tale schema potrà essere variato e/o integrato con delibera consigliare.

Schema di convenzione tipo tra il comune di Città Sant'Angelo e la ditta per l'attuazione di un comparto unitario relativo ad aree edificabili di cui all'art.54 delle N.T.A.

#### **Premesso**

1) che i signori con sede in proprietari delle aree contraddistinte nel catasto del Comune di Città Sant'Angelo al foglio n. e individuate con particelle n. per una estensione complessiva di mq. , parte della originaria proprietà di mq. che fanno parte del progetto di comparto di attuazione unitaria presentato all'Amministrazione Comunale  
 2) che le suddette aree nel vigente P.R.G., sono classificate come comparti di attuazione unitaria, zona C, art.54 della N.T.A.  
 che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle dette aree commerciali è stato redatto progetto particolareggiato a firma dell' secondo i disposti della L.R.12/4/83 n.18 e art. 54 della N.T.A. del P.R.G. di Città Sant'Angelo  
 che detto progetto ha ottenuto il parere favorevole da parte Giunta Comunale (competenza ai sensi della L.R. n° 70/95)  
 con deliberazione n° del ....

Tutto ciò premesso e considerato l'anno , il giorno del mese di nell'ufficio della segreteria del comune di Città Sant'Angelo tra il Sig. nella qualità di Dirigente (bassanini) del comune di Città Sant'Angelo ed i Sigg. proprietari del presente atto denominati attuatori si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il comune e in modo definitivamente impegnativo per quanto concerne l'attuatore.

#### **Art. 1**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2**

L'attuazione di progetto di comparto unitario relativo alle aree edificabili a scopo commerciale site nel Comune di Città Sant'Angelo di cui alle particelle in premessa, adottato con P.R.G. deliberato dal Consiglio Comunale del approssimata dal Comitato Regionale di Controllo con provvedimento n. del avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e secondo gli elaborati che costituiscono il progetto di comparto e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Art. 3**

L'attuatore si obbliga per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) cedere gratuitamente al Comune le aree necessario per le opere di urbanizzazione primarie indicate con apposito retino nelle tavole n. del progetto di comparto ed estese mq.
- b) realizzare e curare spazi pubblici nel rispetto dei rapporti indicati nell'art. 5 del D.-M. 1444/68; di tali spazi il verde privato attrezzato di uso pubblico non deve essere inferiore al 15% della S.F. Tali spazi dovranno essere indicati con apposito retino nelle tavole di progetto e potranno essere assoggettati all'uso pubblico perpetuo mediante atto unilaterale d'obbligo. Realizzate le opere il Comune di Città S'Angelo provvederà d'intesa con l'attuatore a regolamentare le modalità di utilizzo dei predetti spazi.

### **Art. 4**

L'attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad:

- a) assumere gli oneri relativi alle seguenti opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente nei termini delle disposizioni di cui alla Legge n° 163/06 e s.m.i.:

1) strade principali	mq.	x £/mq.	€
2) spazi di sosta e parcheggio pubblico	mq.	x £/mq.	€.
3) fognatura	ml.	x £/ml.	€.
4) rete idrica	ml.	x £/ml.	€.
5) rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas	ml.	x £/ml.	€.
6) pubblica illuminazione	n.pl.	x £/c	€.
<b>TOTALE</b>			<b>€ .</b>

- b) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per la corresponsione del contributo di cui all'art. 5 della Legge 10/77 e s.m.i. stabilito dalle tabelle parametriche regionali ; a scomputo di tale contributo oltre alla realizzazione delle opere di cui al punto a) si impegna ad eseguire direttamente le opere di allacciamento ai pubblici servizi in quota parte e nei limiti indicati dalle vigenti L.R. e precisamente:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)

### **Art. 5**

La esecuzione delle opere dovrà essere ultimata entro anni dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità delle singole costruzioni ad esse interessate.

### **Art. 6**

La cessione gratuita al comune delle aree di cui al precedente art. 3 sarà fatta entro 90 giorni dalla stipula della convenzione o dai collaudo di cui al successivo art.8 ed unitamente alla cessione delle opere realizzate dall'attuatore.

### **Art. 7**

A garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione:

- a) cessione gratuita per le aree per l'urbanizzazione primaria e realizzazione pari a £.
- b) realizzazione in quota parte di allacciamenti della zona a pubblici servizi pari a £.

L'attuatore costituisce fidejussione o polizza assicurativa pari al 90% dell'entità complessiva degli obblighi.

Tale garanzia è data ed avrà riduzioni progressive a seconda delle realizzazioni urbanizzate effettuate e collaudate.

### **Art. 8**

Le opere di urbanizzazione e/o di allacci alla zona ai pubblici servizi da realizzarsi direttamente dall'attuatore dovranno eseguirsi secondo progetti autorizzati dall'Ufficio Urbanistico e approvati dagli organi competenti e nelle forme di legge; sotto sorveglianza dell'Ufficio Urbanistico che ne curerà il collaudo entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

### **Art. 9**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione valgono le disposizioni delle leggi statali e regionali, dei regolamenti e delle N.T.A. vigenti.

### **Art. 10**

Tutte le spese conseguenti e relative alla presente convenzione saranno a totale carico del lottizzante che provvederà alla sua trascrizione nelle forme di legge.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale vigente oltre all'applicazione dei benefici fiscali più favorevoli.

### **Art. 55**

#### **Zona per il tempo libero [B]**

Tale zona è destinata ad attrezzature per il tempo libero, l'incontro e lo spettacolo. Sono consentiti i locali per la musica, il ballo, lo spettacolo, ristoranti, bar e club, piscine coperte e scoperte, aree per gli sport e il divertimento.

La zona si attua con compatti di attuazione estesi ad almeno mq. 20000 o pari all'estensione prevista nel P.R.G..

Sarà garantita in convenzione la cessione per verde e parcheggi pubblici di 1/4 dell'area di comporto.

I parametri ed indici da rispettare sono i seguenti:

Utc = Indice di utilizzazione territoriale 0,10 St (per attrezzature al coperto).

Uts = Indice di utilizzazione territoriale 0,20 St (per attrezzature all'aperto).

H = Altezza max delle costruzioni ml. 7,50.

D = Distanza dai confini e tra fabbricati ml. 7,50.

P = Parcheggi interni 10% di Sf.

## **Art. 56**

### **Camping**

Sono consentiti camping nelle zone previste dal P.R.G. e nelle zone agricole normali purché ammesse dal vigente P.R.P..

Potranno essere realizzati: un alloggio di servizio, uffici, sala comune, ristorante, bar, locali di ritrovo, servizi igienici, docce e spogliatoi, depositi. Il terreno, seguendo il suo andamento altimetrico potrà essere sagomato, con l'esclusione di opere di contenimento in cemento armato, mediante salti di quota non superiori a ml. 2, per la creazione di piazzole di stazionamento per roulotte e camper, tende e per la posa in opera di bungalow realizzati in legno o altro materiale non in contrasto con l'ambiente, con l'esclusione di prefabbricati in cemento; tali strutture non potranno occupare più del 50% dell'area riservata allo stazionamento.

La zona si attua a concessione diretta, applicando i seguenti indici e parametri:

Lotto consentito = non inferiore a mq. 15.000 e non superiore a mq. 40.000.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 0.1/mq. (relativo alle costruzioni complementari).

Verde privato e sportivo complementare all'impianto = 20% del lotto. Nel caso di vicinanza con altre strutture sportive sono applicabili gli indici e parametri dell'art. 55 delle presenti norme.

H = Altezza massima dei fabbricati ml. 7,50.

D = Distanza dal confine e tra i fabbricati ml. 10.

- Se ricadenti in zone A2 – A3 – B1 – B2 – C1: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Se ricadenti in zone C2: CONSENTITE tutte le destinazioni senza RELAZIONE PAESAGGISTICA.

## **Art. 57 Orto botanico**

In tale zona sarà realizzata una struttura di ricerca sulla vegetazione autoctona mediante vivai, semenzai, serre, aree con messa a dimora di piante arboree e vegetazione ripariale.

L'intervento è di iniziativa pubblica che si attua mediante progetto unitario.

Sono consentiti: uffici, laboratori, sale proiezioni, museo naturalistico, alloggio custode, portineria e deposito attrezzi.

Parametri e indici:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 0,1/mq.  
H = Altezza max ml. 7,50.  
D1 = Distanza dai confini ml. 7,50.  
D2 = Distanza dalle strade secondo D.M. 1444/68.  
P = Parcheggi relativi all'intervento 10% dell'area.

## **Art. 58 Zone fluviali del Piomba e del Saline**

All'interno delle zone di pregio ambientale, in corrispondenza delle due aste fluviali, potranno essere realizzati fondi e riserve naturali ai fini di protezione ad uso fruizione naturalistica, in conformità al Piano di Complessità di iniziativa regionale di cui al precedente articolo, nonché parchi fluviali e botanici.

## **Art. 59 Piano particolareggiato della Marina**

L'area compresa tra il mare, il fiume Saline, la ferrovia Ancona-Pescara ed il confine della zona a "Comparto Unitario di Attuazione della Marina", così come individuata da apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. è sottoposta a Piano Particolareggiato di Attuazione redatto ai sensi della L. 12/4/83 n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per l'attuazione dell'area normata dal presente articolo, nonché del successivo art. 60 delle presenti norme si rimanda al progetto e alle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato della Marina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale con deliberazione n°06 del 23.01.2004, modificata con deliberazione n°25 del 17.07.2008.

- Per le aree ricadenti in zona A2: CONSENTITE solo le destinazioni dell'area

golenale del fiume Saline e della pineta litoranea previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

- Per le aree ricadenti in zone C2: CONSENTITE tutte le destinazioni insediative (residenziali e turistiche) previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

N.B.: la RELAZIONE PAESAGGISTICA deve essere redatta sull'intervento urbanistico preventivo di cui all'art. 3 della Normativa Urbanistica ed edilizia dei P.R.G., e non anche sui singoli progetti edilizi.

Sono consentiti gli interventi ammessi dal P. R. G. sull'edificato esistente di cui alle categorie a, b, c, d, dell'art. 30 della L.R. 12 Aprile 1983, n°18, per i quali è sufficiente presentare la usuale documentazione richiesta per il rilascio del Nulla-Osta previsto dalla Legge 29 Giugno 1939, n°1497 e successive norme integranti.

## **Art. 60** **Comparto unitario di attuazione della Marina.**

Il comparto unitario di attuazione di iniziativa privata è quello individuato nella tavola 11E del P.R.G. con apposito retino grafico ed è relativo all'area compresa fra il torrente Piomba, le linee FFSS il mare ed il limite del P.P. adiacente ad esclusione delle aree demaniali e del camping esistente.

Per l'attuazione dell'area si rimanda alle disposizioni del precedente articolo 59 delle presenti norme.

- Per le aree ricadenti in zone A1 – A2: CONSENTITE solo le destinazioni dell'area golenale del torrente Piomba e della pineta litoranea previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.
- Per le aree ricadenti in zone C2: CONSENTITE tutte le destinazioni insediative (residenziali e turistiche) previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

N.B. : la RELAZIONE PAESAGGISTICA deve essere redatta sull'intervento urbanistico preventivo di cui all'art. 13 della Normativa Urbanistica ed edilizia del P.R.G. e non anche sui singoli progetti edilizi.

Sono consentiti gli interventi ammessi dal P.R.G. sull'edificato esistente di cui alle categorie a, b, e, d, dell'art. 30 della L.R. 12 Aprile 1983. n°18, per i quali è sufficiente presentare la usuale documentazione richiesta per il rilascio del Nulla-Osta previsto dalla Legge 29 Giugno 1939, n°1497 e successive norme integranti.

## **Art. 61**

### **Zona per attrezzature complementari al turismo**

In tale zona, posta in prossimità dell'autostrada il P.R.G. si attua, mediante comparto esteso all'intera area con i seguenti indici e parametri:

If = Indice di fabbricabilità territoriale mc. 0,35/mq.

Sf = Superficie fondiaria 60% St.

Parcheggi inerenti le costruzioni mq. 10/mc. 100.

H = Altezza massima ml. 10.

D1 = Distanza dai confini ml. 10.

D2 = Distanza dalle strade ml. 20.

Verde privato di uso pubblico in forma compatta 20% della superficie fondiaria.

In tale zona sarà possibile realizzare alberghi, pensioni, ristoranti, strutture commerciali complementari, locali per la musica ed il tempo libero, locali ed aree per la ricreazione, piccoli maneggi e parchi giochi, oltre che la residenza per i gestori delle attività.

La convenzione relativa al comparto deve contenere specifiche analogie a quelle previste per il "comparto dell'art. 54 delle N.T.A." adeguate agli oneri sopra elencati.

- Ricadente in zona B2: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

## **Art. 62**

### **Zona per attrezzature e servizi di interesse sovracomunale**

Tali zone comprendono alcune istituzioni pubbliche o di interesse pubblico di livello comprensoriale esistenti o previste sul territorio di Città Sant'Angelo.

- Istituto per l'elaiotecnica.

In tale area si prevede la possibilità del raddoppio delle cubature esistenti, data la vastità del lotto a disposizione.

L'altezza non dovrà superare quella degli edifici esistenti e l'allineamento su strada dovrà essere delle attuali costruzioni.

La distanza dai confini sarà di ml. 10.

Per prevalenti motivi di interesse pubblico dichiarati dal Consiglio Comunale, tramite accordi di intesa tra l'Ente e l'Istituto si potranno effettuare scambi e/o permuta di aree nonché cessioni onerose in favore dell'Ente. In caso di mancato accordo, previa stima del giusto indennizzo determinato dall'U.T.E. di Pescara, l'Ente con le procedure previste dal D.P.R.n°327/01 potrà procedere alla requisizione ed occupazione di aree per il perseguimento dell'interesse pubblico prevalente alla comunità dichiarato dal Consiglio Comunale.

L'intervento si attua per concessione diretta.

- Fondazione Fraternità Magistrale  
Resta in vigore la normativa adottata con specifica variante al P.d.F.

Il P.R.G. prevede inoltre altre due aree per attrezzature e servizi di interesse sovracomunali poste in fregio alla strada Provinciale lungo Fino.

In tali aree il piano si attua con progetto unitario esteso all'intera zona o sul lotto pari ad 1/2 della stessa.

Sono consentite strutture di assistenza all'impresa agricola, artigianale, alle aziende di servizio, centri studi e ricerche aziendali, culturali, tecnologiche, foresterie per stage, uffici locali per la refezione, nonché strutture per la ricerca e la commercializzazione ed esposizione delle colture speciali con particolare riferimento alla floricoltura locale. Attività anche di tipo sportivo e ricreativo per il tempo libero, nonché strutture per fini sociali ed educativi.

In tali zone l'intervento si attua con i seguenti parametri ed indici:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria 50% Sf.

Q = Rapporto di copertura 30% Sf.

H = Altezza massima ml. 10 (ml. 7,50 per fabbricati a padiglioni su terreni in pendio).

D1 = Distanza dai confini ml. 10.

D2 = Distanza dalle strade secondo D.M. 1444/68.

Parcheggi di pertinenza = 10% Sf.

Tali parametri potranno variare purché approvati contestualmente dal Consiglio Comunale e Provinciale in accordo ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n°267/00.

- Se ricadente in zone B1 – B2 – C1 – C2: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

## **Art. 63**

### **Zona per attrezzature sanitarie**

Tale zona è destinata ad attrezzature sanitarie (ospedale e cliniche mediche) di influenza intercomunale.

- Zona di Villa Serena

Per tali zone si applicano i parametri ed indici del precedente P.d.F. ossia:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 2/mq.

H = Altezza massima = ml. 10,50.

Inoltre sono state introdotti gli ulteriori parametri necessari:

lotto minimo di intervento = ha 2,00 o pari all'intera superficie catastale compresa tra Via Moscarola e Viale Petruzzi.

P = parcheggio di pertinenza = 0,30 Su

Verde di uso pubblico = 0,30 Su

Eventuali strutture, interne alla perimetrazione della attrezzatura sanitaria, non finalizzata a tale destinazione, previa individuazione di un lotto di pertinenza potrà essere considerata alla stregua delle destinazioni ammesse dall'art. 35 delle presenti norme. Tale area vincolata all'uso richiesto non potrà essere calcolata nei rapporti di applicazione di indici e parametri previsti dalla presente norma destinata per attrezzature sanitarie.

D = Distanza dai confini e dalle strade ml. 10.

Nel caso dell'ospedale civile, sito a ridosso del centro storico l'eventuale ampliamento dovrà avvenire sul fronte retrostante dell'edificio mediante un progetto che tenga conto delle condizioni ambientali nei limiti del 20% dell'esistente.

Visto il rinvio della S.U.P. alla normativa al previgente P.d.F., non rinvenendo in essa quote a parcheggi, sono stati previsti di misura adeguata.

## **Art. 64**

### **Zona per strutture pubbliche per la terza età**

**Soppresso**

## **Art. 65**

### **Attrezzature di servizio all'autostrada**

Tale zona comprende la direzione del tronco autostradale, i volumi di servizio all'autostrada ed il centro di manutenzione.

Tale zona si attua con i seguenti indici e parametri:

Aumento di volume, "una tantum" = 80% dei volumi esistenti.

H max = ml. 15.

D1 = Distacco tra edifici = 1/1 (min ml. 10).

D2 = Distacco dai confini = ml. 10.

Volumi accessori (cabine, piccole rimesse etc.) = 5% del volume complessivo.

Indice di piantumazione 100%.

Sono consentiti: uffici, depositi, laboratori, rimesse, impianti tecnologici ed alloggio del custode. In particolare il centro di manutenzione (in fregio all'autostrada) si attua con i seguenti indici e parametri:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria 50% Sf.

Q = Rapporto di copertura 30% Sf.

H = Altezza massima ml. 15.

S = Distacco fra edifici H/D = 1/1 con minimo ml. 10.

D1 = Distanza dai confini ml. 10.

Servizi accessori 5% del volume complessivo.

Indice di piantumazione 100%.

Sono consentiti: uffici, depositi, laboratori, impianti tecnologici ed alloggio del custode.

Parcheggi di pertinenza = 10% Sf

## **CAPO 6**

### **Zona a vincolo speciale**

#### **Art. 66 Zone di rispetto stradale**

Il limite delle fasce di rispetto stradale non è un limite di zona inedificabile: pertanto le possibilità edificatorie delle aree in esse comprese si possono utilizzare nelle zone adiacenti, computandone la capacità secondo l'indice per l'utilizzazione edificatoria e i suoli agricoli a fini residenziali.

L'ampliamento degli edifici di cui al precedente art. 23 "zone destinate alla viabilità e parcheggi", non è consentito nei casi in cui l'edificio, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, rivesta carattere storico, artistico, ambientale, o particolare carattere tipologico e costruttivo.

#### **Art. 67 Zona di rispetto cimiteriale**

La zona di rispetto cimiteriale è destinata alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto costruzioni per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Sono consentiti per gli edifici esistenti gli interventi di cui ai punti a-b-c-d-e dell'art. 30 della L.U.R. 18/83.

#### **Art. 68 Zona d'acqua**

La zona d'acqua è quella occupata da specchi e da corsi di acqua e dalle relative aree golenali, e dalle arginature, siano esse pubbliche o private, ove non siano individuate nelle tavole del P.R.G.. Tale zona può essere destinata soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonché alle attività per il tempo libero sempre che tali attività non prevedano costruzioni di alcun tipo.

#### ***Regimazione dei corsi d'acqua***

Tutte le nuove opere previste negli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico e alla funzionalità della rete di deflusso di superficie, dovranno privilegiare le tecniche costruttive proprie della ingegneria naturalistica.

In ogni caso, la progettazione di opere in alveo relative a briglie, traverse, modificazione della sezione di deflusso, difesa dall'erosione concentrata deve relazionarsi al contesto fisico-morfologico di un significativo tratto del corso d'acqua posto a monte e a valle del luogo di intervento.

(recepimento parere di non contrasto - prot. n° 19042 del 29.07.2010 - del Servizio Pianificazione del territorio Provincia di Pescara).

## **Art. 69**

### **Edifici già esistenti in zone a diversa destinazione d'uso**

Gli edifici e le attrezature a carattere commerciale e ricettivo, se esistenti alla data di adozione del P.R.G. (anno 1993), anche se ubicati in zone a diversa destinazione d'uso nella zonizzazione del P.R.G. vigente, possono conservare la propria originaria destinazione.

Per gli stessi è consentito, "una tantum", un ampliamento per esigenze documentate, fino ad un massimo del 25% della volumetria esistente ed autorizzata alla data di approvazione del P.R.G..

Nel caso di ampliamenti in altezza, essa non potrà superare mt. 10,00.

Non sono previste limitazioni della volumetria massima, pertanto l'aumento del 25% potrà essere applicato in qualsiasi condizione.

Gli incrementi di superficie e volume di cui sopra non possono derogare da norme nazionali in merito a distanze ed altezze, con particolare riferimento agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 e ss.mm.ii..

L'ampliamento "una tantum" del 25% è comprensivo del 20% già previsto, sia nel caso in cui tale incremento del 20% sia stato già realizzato che in caso contrario.

Gli edifici a carattere residenziale, esistenti alla data di adozione della presente variante, ubicati in aree con destinazione d'uso diversa, nella zonizzazione del vigente P.R.G., rispetto a quella precedente sulla quale sono stati legittimamente autorizzati (a meno che non siano stati autorizzati sulla base della normativa per le zone agricole), che siano realizzati nella struttura al grezzo, coperta con tetto e tamponata esternamente possono essere completati in base ai progetti autorizzati all'epoca dall'Ente, anche se oggi siano decaduti i relativi provvedimenti, nel rispetto di tutte le norme attualmente vigenti in materia di edilizia.

Per tali edifici è consentito, "una tantum", un ampliamento pari al 20% del volume autorizzato ed esistente. È altresì consentita una variazione d'uso, all'interno del volume esistente ed autorizzato pari al 35% all'interno delle destinazioni di cui all'art. 31 delle N.T.A.. Gli aumenti di cubatura sono consentiti a condizione che risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia e che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili. A tal fine gli interventi proposti dovranno consentire

un incremento della classe energetica dell'edificio, comunque non inferiore alla classe B, in analogia dell'art. 6 comma 2 della L.R. 16/09.

Quanto alle varianti ai permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione delle presenti norme, per completamento di modeste opere, continuano ad applicarsi le norme relative al P.R.G. approvato nell'anno 1993.

### **Art. 70 Parcheggi**

Il sistema principale dei parcheggi è definito graficamente nelle tavole di P.R.G..

Intorno al centro storico, data la particolare conformazione orografica e alla necessità di provvedere a opere di sistemazione e consolidamento ed in funzione di politiche di pedonalizzazione e riqualificazione del centro storico, potranno essere previste nelle aree destinate a parcheggio pubblico in frangia del centro e nelle zone adiacenti parcheggi interrati, ricavati nel pendio con appositi manufatti che sfruttando il dislivello, consentano di reperire posti macchina al coperto eventualmente da cedere o affidare in concessioni poliennali a privati.

L'iniziativa in tal caso è pubblica ed avverrà mediante progetti estesi almeno ad ognuna delle aree di P.R.G., che tengano particolare conto della situazione orografica e della vicinanza con il C.S., secondo i progetti già elaborati dall'amministrazione comunale e/o mediante opportuna documentazione dell'impatto visivo delle opere previste.

### **Art. 71 Stato di fatto fisico e giuridico**

Gli elaborati di P.R.G. non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari o di progetti approvati per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali o preesistano illegittimità rispetto al quadro normativo vigente all'epoca delle concessioni.

### **Art. 72 Concessioni edilizie e/o permessi di costruire in atto**

Per le Concessioni edilizie rilasciate alla data di adozione del P.R.G. è consentita in sede di eventuale variante l'applicazione degli indici e parametri relativi recati dal precedente P.d.F..

Per i permessi di costruire rilasciati e con avvenuto inizio lavori alla data di adozione

della presente variante tecnica è consentita in sede di eventuale variante l'applicazione degli indici e parametri relativi recati dal precedente P.R.G..

### **Art. 73**

#### **Acquisizione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie**

E' consentita l'acquisizione alla pubblica proprietà delle aree destinate dal P.R.G. alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante atto unilaterale d'obbligo da stipularsi con i proprietari delle aree medesime a scomputo degli oneri concessori, anche relativi ad edificazioni in aree non contermini.

### **Art. 74**

#### **Conservatoria del Registro Immobiliare**

### **Soppresso**

**Vedi Art. 17 N.T.A.**

### **Art. 75**

#### **Zona per attrezzature telefoniche**

Tali zone, destinate alle attrezzature di cui all'oggetto dell'articolo nonché impianti e stazioni di telefonia mobile, si attuano per concessione diretta con i seguenti indici e parametri:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = mc. 1,50/mq.

H = Altezza massima = ml. 8,50.

D1 = Distanza dai confini e dalle strade = ml. 5.

D2 = Distanza dai fabbricati = ml. 10.

*Le zone per attrezzature telefoniche sono individuate nel N.C.T. al foglio 27, particella n°327 parte di mq. 910 e foglio 32 particelle 216 e 275 parte di mq. 550.*

*La individuazione di zone nella cartografia di P.R.G. pertanto risulta indicativa, ed in caso di contrasto, per le parti non ricomprese nella zona per attrezzature telefoniche vale la destinazione della zona adiacente.*

*Detti impianti non sono ammessi nel centro storico nelle immediate vicinanze di scuole pubbliche e private ed in genere di edifici sensibili definiti dalle vigenti leggi in materia di tutela della salute.*

## **Art. 76** **Strutture sociali per il recupero delle tossicodipendenze**

Nelle aree di proprietà pubblica con estensione maggiore di 3 Ha., sarà consentita la realizzazione di strutture sociali per il recupero delle tossicodipendenze, e più precisamente, strutture ricettive per l'alloggio dei tossicodipendenti avviati al recupero e relativo personale addetto, strutture sanitarie, agricole, artigianali-commerciali, per il tempo libero e lo sport, finalizzati all'attività produttiva e ricreativa degli assistiti, nonché a foresteria ed uffici. Per tali interventi si applicano i seguenti indici e parametri:

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc. 0,1/mq.
- H1 = Altezza massima ml. 7,50.
- H2 = Altezza massima per impianti sportivi e produttivi ml. 10.
- D1 = Distanza dai confini ml. 10.
- D2 = Distanza tra fabbricati ml. 10.

## **Art. 77** **Produzione di fuochi pirotecnicci**

Al fine di consentire le attività di cui al titolo, tradizionali nel territorio, è consentita la costruzione e manutenzione di strutture per la produzione di fuochi pirotecnicci della zona agricola, con gli stessi indici e parametri ivi previsti. Detti impianti rispetteranno una distanza dai confini pari a ml. 50 e dai centri abitati pari a ml. 300 e nel rispetto delle vigenti disposizioni normative nazionali e regionali in applicazione della legge "Seveso".

## **Art. 78** **Sistema delle convenzioni**

Le convenzioni previste nelle presenti N.T.A., sulla base di esigenze non contemplate e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, potranno essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale per modifiche sostanziali, spetta alla giunta comunale, in applicazione delle disposizioni dettate dall'art. 26 della L.R. n°70/95, l'attuazione di compatti edilizi comunque denominati.

**Art. 79**  
**Norme transitorie**

**a) Sino alla definizione cartografica da effettuare con apposita variante, gli edifici ricettivi, nelle zone stralciate o non ricomprese nella zonizzazione di Piano, esistenti alla data di adozione del P.R.G. e realizzati con regolare concessione edilizia (anche in sanatoria) possono essere oggetto degli interventi di cui al comma 1, art. 30 della L.U.R. 18/83. La definizione dei lotti di pertinenza di tali attività sarà determinata in sede di redazione della suddetta variante”**

**b) “Nelle more della definizione ed adozione di specifica variante al P.R.G., sono fatte salve le modifiche cartografiche consequenti l’accoglimento delle osservazioni presentate alla variante P.R.G. per attrezzature ricettive e produttive adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 46 del 28.06.1994.**

*(PRESCRIZIONE FORMULATA DAL S.U.P. 18.04.97 VERBALE N°11)*

c) Gli edifici autorizzati e/o in corso di costruzione alla data di adozione delle presenti norme, saranno ultimati applicando la precedente normativa. Tale normativa si applicherà anche ai progetti di variante in corso d'opera e/o completamento di fabbricati legittimamente autorizzati; sarà consentito l'inizio e il completamento dei lavori legittimamente autorizzati con termini scaduti alla data di approvazione delle presenti norme.

**Art. 79 bis**  
**Norma transitoria: rapporto con la Del. di C.C. n. 23/2010**

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 17 maggio 2010 è stata recepita la disciplina di “intervento regionale a sostegno del settore edilizio” (L.R. 16 del 19 agosto 2009). Tale Delibera introduce un regime transitorio di trasformazione edilizia riguardante principalmente ampliamenti e demolizioni con ricostruzioni. Per il periodo di vigenza previsto dalla Legge tale regime, temporalmente definito, introduce norme prevalenti sulle presenti per gli aspetti relativi agli interventi ivi previsti ed alle modalità ivi descritte per la loro realizzazione. Pertanto con l'entrata in vigore delle presenti norme permane l'efficacia di quelle definite nella citata delibera di C.C. n.23/2010 per il periodo ivi stabilito. Comunque gli aumenti volumetrici derivanti dall'applicazione di detta disciplina non possono essere cumulati con quelli eventualmente previsti dalle presenti norme.