

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERAMO

VARIANTE

AL

PIANO REGOLATORE GENERALE

DEL COMUNE DI TERAMO

Norme tecniche di attuazione

Art. 1 - Applicazione della Variante di Piano.

La presente Variante al P.R.G. ha per oggetto l'intero territorio del Comune di Teramo, con esclusione della parte del territorio comunale oggetto di provvedimenti urbanistici specifici, così come indicato nella planimetria di progetto (Zona A - Centro Storico).

La disciplina urbanistica del territorio stesso viene regolata dalle seguenti norme e dal regolamento edilizio comunale.

Art. 2 - Modi di attuazione nell'edificazione.

L'edificazione si attua attraverso interventi edilizi diretti oppure interventi urbanistici preventivi, come definito nel successivo art. 3.

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto é quella desumibile del rispetto di tutti i parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, porticati, aree di rispetto, scuole, servizi cittadini, ecc.) ed edilizi (altezze, distacchi, cortili, ecc.).

Per tutte le destinazioni previste dalla presente Variante, ai fini del rilascio delle licenze edilizie sono considerate edificabili le aree dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e cioè delle opere previste dall'art. 4 della legge 29 Settembre 1964 n. 847 come modificato con l'art. 44 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865.

Sono altresì considerate edificabili le aree per le quali la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria é garantita o dalla previsione di realizzazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio o dall'impegno dei privati di concorrere alla realizzazione pro-quota dovuta dalle opere di urbanizzazione secondaria, contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

Art. 3 - Intervento urbanistico preventivo.

3.1 - Nelle zone ove é previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio é subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione, secondo la procedura prevista dalla legislazione urbanistica vigente, - ovvero in un piano di lottizzazione convenzionata - avente valore e contenuto tecnico di piani particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intero comprensorio e sub-comprensorio perimetrato sulla planimetria di P.R.G., avente estensione minima prefissata a seconda delle varie zone.

3.2 - Il piano di lottizzazione convenzionata deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G. nonché gli indici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona, dalle presenti norme d'attuazione.

3.3 - L'attuazione dei piani di lottizzazione é inoltre subordinata, in base alla legge 6 Agosto 1967 n. 765, alla stipula tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita delle aree adibite a strade, la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura prevista nell'art. 6.2, l'assunzione da parte dei privati delle spese relative all'urbanizzazione secondaria, le garanzie, i modi e i tempi d'attuazione.

3.4 - La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, a carico dei lottizzanti, a carico dei lottizzanti, é determinata periodicamente mediante apposita delibera comunale.

- Intervento edilizio diretto -

3.5 - Consiste nell'edificazione su singoli lotti o nella ristrutturazione edilizia di edifici, esistenti, dietro rilascio della licenza edilizia.

- Manutenzione -

3.6 - Si considera manutenzione, ogni intervento teso alla sostituzione delle parti strutturali che necessitano di rifacimento, senza trasformazione dell'assetto tipologico dell'edificio; gli interventi che modificano lo stato di fatto relativamente ai soli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché quegli interventi tesi alla realizzazione di autorimesse pubbliche o private, purché localizzate solo nell'interrato esistente dell'edificio.

Negli spazi liberi del lotto é consentita solo la realizzazione delle rampe di servizio per l'entrata e l'uscita degli autoveicoli.

E' escluso dalla manutenzione ogni aumento della superficie utile o del volume esistente del fabbricato o di parte di esso.

- Ristrutturazione edilizia -

3.7 - Per ristrutturazione edilizia si intende ogni intervento alle strutture portanti, verticali o orizzontali, comportante modificazione dell'assetto tipologico dell'edificio.

- Nuova costruzione -

3.8 - Oltre alle nuove costruzioni richieste su lotti liberi od Alle ricostruzioni previa demolizione, si considera, agli effetti del presente piano, nuova costruzione anche qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia riferito ad edifici o parte di edifici esistenti il cui indice di utilizzazione fondiaria sia maggiore dell'indice ammesso dalle presenti norme.

3.9 - Tutti gli interventi previsti dai precedenti comma, ed in rapporto all'entità dell'intervento stesso, con la sola esclusione di quelli di cui al punto 3.6 (manutenzione), sono soggetti agli oneri di urbanizzazione, fissati con l'apposita delibera comunale.

Art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi.

- Modi di intervento.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale, oggetto del presente Piano, sono regolate dai seguenti parametri:

4.1 - St = Superficie territoriale.

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. ed al netto delle zone a destinazione pubblica; individuate graficamente dal P.R.G. -

4.2 - Sf = Superficie fondiaria.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), detraendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2).

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria (Sf) corrisponde alla superficie edificabile ad esclusione delle strade esistenti soggette al pubblico transito e degli altri spazi a destinazione pubblica. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità d'intervento.

4.3 - S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Comprende le aree destinate a:

a) strade residenziali per il traffico motorizzato, ciclabile e pedonale;

- b) spazi per la sosta o il parcheggio (privato);
- c) spazi di verde attrezzato al servizio dell'abitazione (privato).

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione di energia elettrica;
- la pubblica illuminazione;
- la rete di distribuzione telefonica.

4.4 - S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Comprende le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico o di interesse collettivo e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola elementare;
- d) scuola media inferiore;
- e) attrezzature scolastiche;
- f) servizi cittadini (attrezzature religiose, centri civili e sociali, attrezzature commerciali, attrezzature culturali e sanitarie);
- g) parchi pubblici ed attrezzature sportive di quartiere;
- h) parcheggi pubblici.

4.5 - Sm = Superficie minima di intervento.

Area minima richiesta dalle norme nelle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti, o predeterminate graficamente nelle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq).

4.6 - It = Indice di fabbricabilità territoriale.

Esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (mc/ha).

4.7 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria.

Esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

4.8 - It = Indice di utilizzazione territoriale.

Esprime la superficie massima, in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (mq/ha).

4.9 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

Esprime la superficie massima, in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mq/mq).

4.10 - Comparto di attuazione.

Area definita di grafia omogenea, approssimativamente perimetrata, riservata all'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata e comunale, in zone residenziali tipo B e C.

4.11 - Per i parametri urbanistici ed edilizi non direttamente specificati, si fa riferimento a quanto contemplato nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 5 - Norme di carattere generale.

5.1 - Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, salvo quanto disposto dal successivo art. 12.

5.2 - La destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato deve risultare da apposita dichiarazione in bollo.

Le modifiche di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle consentite in ogni zona, aventi carattere ed utilità collettivi, sono soggette a specifica richiesta all'Amministrazione Comunale, che le autorizza nel rispetto di quanto prescritto negli articoli successivi.

5.3 - Nei casi in cui, a norma di quanto specificato nei successivi articoli, le costruzioni, vengano accentrate in una parte del lotto o dei lotti, la concessione della licenza deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo **inaedificandi** sulla restante sulla restante parte del lotto o dei lotti, vincolo accettato dal proprietario per sé, successori e aventi causa.

5.4 - Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, supposto pianeggiante.

In tal caso, l'altezza massima consentita verrà misurata sulla quota media del pendio, o, in caso di doppio pendio, sulla media di dette quote.

5.5 - I locali interrati, in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazioni.

5.6 - Nelle zone totalmente o parzialmente edificate le aree costituenti singoli lotti - alla data di adozione delle presenti norme - in base alla edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli

edifici esistenti (come risulta da precedenti licenze edilizie) e come tali non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti e per la richiesta successiva di ulteriori licenze salvo che per la realizzazione di comparti edificatori e ristrutturazioni previa demolizione e ricostruzione.

5.7 - In presenza di aree non edificate, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione dell'autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

5.8 - Alberature e relative aree di rispetto.

L'Amministrazione si riserva la formazione di una apposita carta di vincolo delle principali alberature esistenti e degli edifici da sottoporre a vincolo di conservazione all'interno del territorio comunale.

Le alberature esistenti alla data di adozione del presente Piano, debbono essere rigorosamente conservate.

Le aree di rispetto di tali alberature, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo le previsioni e le norme del presente Piano di Variante, sono da considerarsi non direttamente edificabili.

Qualora le alberature esistenti, ricadenti all'interno delle aree di rispetto delle alberature, dovessero deperire per cause naturali o per qualsiasi altra causa, la possibilità edificatoria di cui al 3° comma del presente articolo non potrà essere utilizzata fin tanto che non venga approvato dal Sindaco un progetto di ripristino e stipulato dalla proprietà un atto di sottomissione contenente i modi ed i tempi di attuazione del progetto di ripristino e congrue garanzie finanziarie.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi - nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi - dovranno essere preventivamente autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia. E' vietato utilizzare le aree di rispetto delle alberature per depositi di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi attrezzati e per attività industriali od artigianali in genere, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio, e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.

Per le zone soggette a vincolo idrogeologico da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, qualsiasi movimento di terra ed eventuale taglio di piante vanno preventivamente autorizzati dall'Ispettorato stesso.

5.9 - Distanze.

Per tutti gli interventi edilizi, é prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 10,00; questa norma

si applica anche quando una sola parete sia già finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti.

Per pareti, o parti di pareti, non finestrate, la distanza minima é di m 6. L'edificazione in aderenza é ammessa.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi é prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml 5,00.

Nelle zone omogenee di tipo B1, qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della presente Variante, la cui altezza non consenta il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml 5,00.

E' comunque prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 fra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano tra i quali siano o meno interposte strade.

Nelle zone di espansione residenziale (tipo C), le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per zone di viabilità di larghezze comprese tra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per lato per zone di viabilità di larghezza superiore a ml 15,00.

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

5.10 - Distacchi aree verdi.

I distacchi degli edifici dalle zone di verde pubblico e privato devono essere pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente l'area verde, con un minimo di m 5.

In aderenza a tali zone non é ammessa l'edificazione a confine.

5.11 - Computo aree stradali.

Le aree stradali di qualsiasi natura non sono computabili ai fini volumetrici.

Sono considerate tali quelle aree stradali, la cui rete risulti regolarmente acquistata al patrimonio stradale dell'Ente di appartenenza e che risultino comprese nell'apposito elenco, per le quali siano state assunte apposite delibere di destinazione ad uso pubblico.

Sono considerate, inoltre tutte le aree destinate alla viabilità principale di P.R.G. previste all'esterno dei centri abitati.

Art. 6 - Dotazioni di spazi pubblici.

6.1 - Le aree destinate a verde e ad attrezzature pubbliche sono generalmente localizzate nella planimetria di P.R.G.

Altre aree per verde ed attrezzature pubbliche a servizio di singole porzioni dell'abitato dovranno essere reperite nelle aree sottoposte ad intervento di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, secondo le prescrizioni, gli indici e le percentuali relative alle varie zone e sottozone contenute nelle presenti norme.

6.2 - Nella formazione dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate relative alle zone d'espansione residenziale dovrà essere comunque assicurata la fruibilità, per ogni abitante, delle seguenti dotazioni minime inderogabili di spazi pubblici:

a) aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo) = mq 6/ab;

b) aree per attrezzature d'interesse comune (amministrative, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali) = mq 3,5/ab;

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport = mq 14/ab;

d) aree per parcheggi pubblici = mq 2,5/ab

(in aggiunta alla superfici a parcheggio previste dall'art. 18 legge 6 Agosto 1967 n. 765).

Tali aree potranno in parte essere reperite e cedute oltre ch  all'interno delle aree oggetto del piano di lottizzazione, anche in aree immediatamente limitrofe, qualora ci  sia consentito dalla previsione di P.R.G. e risultati di convenienza dall'Amministrazione Comunale.

Art. 7 - Suddivisione del territorio comunale in zone.

Il territorio Comunale   ripartito nelle seguenti zone:

ZONA A - Centro Storico.

ZONA B - Ristrutturazione e completamento (B1 - B2 - B3 - B4 - B5).

ZONA C - Espansione residenziale e zone P.E.E.P. (C1 - C2 - C3).

ZONA D - Insediamenti produttivi (D1 = Artigianato; D2 = Industria).

ZONA E - Attrezzature generali.

ZONA F - Attrezzature di servizio (F1 - F2).

ZONA G - Aree verdi (G1 - G2 - G3 - G4).

ZONA H - Agricola (H1 - H2 - H3 - H4 - H5).

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone é indicata nella planimetria di P.R.G. mediante differenti campiture; le prescrizioni relative sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti.

Art. 8

ZONA A - Centro storico (A1 e A2).

8.1 - La zona interessa il vecchio nucleo urbano racchiuso tra le due circonvallazioni (Spalato e Ragusa), e risulta meglio delimitata sulla cartografia di P.R.G.

8.2 - Ogni intervento edilizio o urbanistico, in tale zona, é subordinato alla preliminare approvazione del piano particolareggiato del Centro Storico; nella formazione di quest'ultimo dovranno essere individuate, ai fini operativi, la dimensione minima dell'intervento stesso, le destinazioni d'uso consentite, le modalit  del restauro e sistemazione, nonch  attuata la classificazione degli edifici e complessi architettonici esistenti.

8.3 - Indipendentemente dalla approvazione del P.P. sono consentiti interventi di manutenzione che non comportino modifiche o alterazioni al carattere unitario degli edifici e che prevedano l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) rifacimenti di intonaci interni, pavimenti e tinteggiature esterne;
- b) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni, mantenendo i tipi originali con il divieto con il divieto di aprire nuovi vani; di modificare le attuali aperture di porte esterne e finestre, grondaie, pluviali e recinzioni;
- c) rifacimento di solai di calpestio e di coperture fatiscenti, con l'obbligo di mantenere le caratteristiche dei manti di copertura ed i comignoli e con divieto di incrementare la superficie utile e di modificare la quota di imposta dei solai stessi;
- d) esecuzione di tramezzi interni, anche allo scopo di realizzare servizi igienici (per i quali in deroga alla R.E. si ammette la ventilazione artificiale) con divieto di modificare la struttura muraria esistente, nonch  riparazioni ed ammodernamenti di impianti tecnici ed igienici;
- e) la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Indipendentemente dall'approvazione dei piani particolareggiati sono ammessi interventi di restauro su edifici rappresentativi, di cui al precedente punto previa approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

ZONE RESIDENZIALI

Art. 9

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle attrezzature recettive residenziali.

Da tali zone sono esclusi: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcili, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono esclusi dalle zone residenziali del capoluogo, i supermercati e i grandi magazzini, gli ospedali e le case di cura, i palazzi prevalentemente destinati ad uffici, gli edifici di questo tipo già esistenti in tali zone potranno essere mantenuti, ma se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Nelle zone di completamento sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati da ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione dei rumori molesti.

Le zone residenziali sono divise in sub-zone, versificando le zone inerenti il capoluogo da quelle riguardanti le frazioni.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto, che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi o le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, non vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

Art. 10

ZONA B - Ristrutturazione e completamento.

10.1 - La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate.

10.2 - Le destinazioni d'uso consentite nella zona sono le seguenti:

- a) residenze;
- b) alberghi e pensioni;
- c) negozi;
- d) studi professionali ed uffici di rappresentanza;
- e) edifici per spettacoli;
- f) botteghe artigianali con attività non moleste.

Le attrezzature commerciali e le attrezzature a forte concorso di pubblico, nelle proporzioni appositamente stabilite, sono consentite solo nel caso di attuazione di interventi urbanistici preventivi.

La zona é suddivisa nelle sub-zone B1-B2-B3-B4-B5.

Art. 11 - Sub-zona B1 (capoluogo)

11.1 - Interessa le aree limitrofe alla zona storica della città (in cui la edificazione esistente raggiunge indici di fabbricazione fondiaria generalmente elevati) e la zona centrale dell'abitato di S. Nicolò a Tordino.

Destinazione d'uso é quella prevista all'art. 9 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua, per intervento edilizio diretto su di una $S_m = m_q 600$.

I lotti liberi aventi superficie minore ed i lotti interclusi, sono inedificabili.

Per l'intervento edilizio diretto si applicano i seguenti indici:

- a) I_f - Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,5 mc/mq;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni 7 mq/100 mc;
- c) Aree di verde privato permeabile in forma compatta pari al 25% della superficie del lotto;
- d) $H = \text{Altezza}$ massima non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque sino ad un massimo di ml 19 (numero dei piani consentiti = 6, compreso il P.T.).
- e) Distanze minime: dai confini $1/2 H$ e comunque non meno di ml 5; fra gli edifici non meno di 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- f) Distacchi dalle strade: per tutte le nuove costruzioni o ristrutturazioni, é richiesto un arretramento dal filo strada di m 3, salvo diversa prescrizione per completare allineamenti già definiti e sempre ché siano rispettate le distanze minime prescritte nel punto 5.9.
- g) Rapporto massimo di copertura = 35%

L'edificazione mediante intervento diretto é consentita a condizione che:

- 1) siano garantite l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fognatura, fornimento idrico, gasdotto, rete di illuminazione, rete telefonica, ecc., nonché la cessione gratuita delle aree relative a strade;
- 2) sia garantita l'assunzione da parte dei proprietari degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dall'apposita delibera in proporzione all'entità dell'insediamento;
- 3) sia dimostrata la disponibilità della superficie minima di intervento prescritta;

4) una quota pari ad almeno il 15% della cubatura sia destinata ad attrezzature private di servizio della residenza, non computabile ai fini del calcolo volumetrico, se realizzata a piano di campagna (fondaci, parcheggi coperti, giochi bambini, deposito immondizie).

11.2 - Qualora si operi attraverso intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione di iniziativa privata) esteso obbligatoriamente ad un intero isolato o parte di esso, purché circondato da aree a destinazione pubblica, l'intervento si attua attraverso i seguenti indici:

- a) It = Indice di fabbricabilità territoriale = 2,50 mc/mq;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni 5 mq/100 mc.
Parcheggi di urbanizzazione secondaria 3 mq/100 mc.
- c) Aree di verde privato permeabile in forma continua pari al 20% della superficie territoriale.
- d) H = Altezza massima m 17 (n. dei piani 5, comp. il P.T.).
- e) Distanze minime, dai confini $1/2 H$ e comunque non meno di ml 5; fra gli edifici non meno di 10 ml; tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, distanze in relazione alla larghezza delle strade.
- f) L'approvazione dei progetti edilizi in tali aree é subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, alla cessione gratuita delle aree per strade, delle aree per urbanizzazione secondaria in misura non inferiore al 25% dell'area complessiva; ed al pagamento dei corrispondenti oneri in parte proporzionale al volume del progetto edilizio considerato.

11.4 - Sub-zona B2 (Capoluogo)

Comprende aree già parzialmente edificate prive di sufficienti attrezzature ma già dotate di urbanizzazioni primarie, in cui l'indice di fabbricabilità fondiaria risulta mediamente inferiore a 3 mc/mq.

La destinazione d'uso di tale zona é quella prevista agli articoli 9 e 10 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si applica per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = 700$ mq.

Per l'intervento edilizio diretto si applicano i seguenti indici:

- a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc.
- c) Aree di verde privato permeabile in forma compatta pari al 25% della superficie del lotto.
- d) Numero dei piani = 3, compreso il P.T.
- e) H = Altezza massima di m 10,50.
- f) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%.
- g) Distanze minime e distacchi dalle strade = Idem Sub-zona B1.

L'edificazione mediante l'intervento diretto é consentita alle stesse condizioni di ordine generale descritte nella Sub-zona B1.

L'intervento urbanistico preventivo, necessario per l'intervento su aree libere aventi superfici maggiori di mq 2000 e su un intero isolato o parte di esso, si attua attraverso i seguenti indici:

- a) it = indice di fabbricabilità territoriale = 1,8 mc/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc.
- c) Aree di verde privato permeabile in forma compatta pari al 25% della superficie.
- d) H = Altezza massima = m 13,50.
- e) Numero dei piani = 4, compreso il P.T.
- f) Distanze minime = Idem Sub-zona B1.
- g) L'approvazione dei progetti edilizi in tali aree é subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, alla cessazione gratuita delle aree per strade, delle aree per urbanizzazione secondaria in misura non inferiore al 25% dell'area complessiva; ed al pagamento dei corrispondenti oneri in parte proporzionale al volume del progetto edilizio considerato.

11.4.1

Gli interventi urbanistici preventivi aree o comparti non obbligatori in zona B1 e B2, riguardando indici volumetrici inferiori a quelli preesistenti con il P.R.G. vigente, sono soggetti all'approvazione della sola Amministrazione Comunale. Pertanto é ammesso il rilascio delle singole licenze previa delibera del Consiglio Comunale - necessaria per la definizione amministrativa delle cessioni e degli oneri di urbanizzazione - e parere favorevole della C.E. ai fini tecnici.

11.4.2 - Piani in ritiro

- a) Per la zona B1, il piani in ritiro é ammesso al solo scopo di agevolare il computo di distacco dai confini, limitatamente ad uno e per altezze non superiori ai m 15, (distacco m 4 ed esclusione di superiori mansarde).
- b) Per gli edifici aventi tipologia "a terrazza" (arretramento costante dei piani superiori a metri 3) é consentito un numero di piani arretrati proporzionale all'altezza massima consentita e comunque non superiore a cinque.

11.5 - Sub-Zona B3 (Capoluogo)

Comprende aree dotate di urbanizzazione primaria e già parzialmente edificate a vile unifamiliari con verde privato.

In tale sottozona é consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere residenziale entro i seguenti limiti:

- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,4 mc/mq.
- b) Altezza massima = m 7,50.
- c) Numero dei piani = 2, compreso il P.T.
- d) S_m = Superficie minima di intervento = mq 3000.
- e) Aree di verde privato permeabile di forma compatta pari al 50% della superficie del lotto.

L'edificazione mediante intervento diretto é consentita alle stesse condizioni di ordine generale descritte nella Sub-Zona B1.

11.6 - Sub-Zona B4 (Frazioni)

Riguarda i vecchi nuclei perimetrati di tutte le principali frazioni, come evidenziato graficamente sulla cartografia di P.R.G.

All'interno di tali vecchi nuclei abitati (Frazioni) gli interventi consentiti sono quelli attuati senza compromettere i caratteri ambientali esistenti e paesistici.

Gli interventi di demolizione a fine di ricostruzione sono vietati senza preventivo nulla osta della C.E. e dell'Amministrazione Comunale.

E' ammessa l'edificazione a confine sia sul lato strada sia tra edificio ed edificio; in caso di non aderenza, il distacco minimo é fissato in m 6.

Gli indici da applicare per l'intervento diretto sono i seguenti:

- a) I_f = 1,5 mc/mq.
- b) H = Altezza massima non superiore a quella degli edifici circostanti, fino ad un massimo di m 10,50.
- c) Numero dei piani = 3, compreso il P.T.

d) Parcheggi inerenti alla costruzione = 3 mq/100 mc.

Per quanto riguarda i materiali da utilizzare per il restauro, il risanamento e le trasformazioni senza aumenti volumetrici, sono esclusi:

- coperture a terrazzo, coperture in cemento, cemento armato, conglomerato cementizio, eternit, materie plastiche e lamiere, balconi con aggetto oltre i 60 cm, serramenti esterni e pannelli in leghe leggere, alluminio e legno dogato, materie plastiche, avvolgibili esterni di qualsiasi tipo e materiale (salvo gli accessi ai negozi, alle officine e ai garages).

E' consigliabile l'uso di strutture murarie in pietrame con intonaco di tipo in uso nel luogo.

11.7 - Sub-zona B5

Riguarda le zone di completamento di tutte le frazioni del territorio comunale, con esclusione di S. Nicolò a Tordino ed alcune zone limitrofe al capoluogo.

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dall'art. 9 delle presenti.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = 400$ mq.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq.

b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq/100 mc.

c) Aree di verde privato permeabile di forma compatta pari al 20% della superficie del lotto.

d) H = Altezza massima 10,50 ml (14,50 ml nel solo caso della costruzione di alberghi).

e) Distanza minima = ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti senza interposta strada; ml 3 dal ciglio stradale.

f) Q = Rapporto massimo di copertura = 40%.

g) Numero dei piani = 3, compreso il P.T.

Nel capoluogo ed in tutte le frazioni, con esclusione delle zone a vincolo idrogeologico ed a verde pubblico o sportivo, per il risanamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti, regolarmente abitati, in ciascuno dei casi in cui:

- a) la superficie del lotto sia minore di mq 600;
- b) le distanze dai confini, dalle strade, e da edifici prospicienti siano inferiori a quelle previste dalle presenti norme;
- c) la destinazione di zona risulti diversa da quella residenziale.

E' CONSENTITO un premio di cubatura "una tantum" in ragione dei seguenti parametri:

- 1) 35% del volume esistente per edifici con volumetria sino a 600 mc.
- 2) 25% del volume esistente per edifici compresi tra 600 e 1200 mc.
- 3) 15% del volume esistente per edifici oltre i 1200 mc.

Tale premio può introdurre al massimo un nuovo piano, non può interessare i piani superiori al terzo, né interventi di ristrutturazione totale.

Per gli edifici ricadenti nel capoluogo e nell'abitato di S. Nicolò a Tordino, il premio é altresì limitato ad u periodo di tempo di anni tre dalla data di adozione della Variante di P.G.R.

Per gli edifici prospicienti strade, vale inoltre quanto prescritto nell'art. 19.3.

Il premio percentuale di cubatura "una tantum" é applicabile esclusivamente agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante di Piano.

Art. 13 - ZONA C - Espansione residenziale.

13.1 - Tale zona é destinata alla formazione di nuove aree insediative da realizzare per mezzo di interventi urbanistici preventivi (Piani di lottizzazione di iniziativa privata a Piani Particolareggiati di edilizia economica e popolare di iniziativa comunale).

La zona é suddivisa in tre Sub-zone:

C1 = Zone destinate al P.E.E.P. (Legge 167 e successive modifiche e integrazioni).

C2 = Zona di lottizzazione semi-intensiva (capoluogo).

C3 = Zona di lottizzazione estensiva (capoluogo e frazioni).

SUB-ZONA C1.

13.2 - In tali zone é vietato qualsiasi tipo di attività edilizia fino all'approvazione di apposito Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, ad eccezione delle aree comprese nei piani di zona P.E.E.P. già approvati (Colleatterrato).

Tale piano sarà adottato dal Consiglio Comunale entro un anno dalla adozione della presenta Variante di P.R.G.

In occasione della elaborazione del P.E.E.P., la normativa prevista potrà essere opportunamente modificata in relazione agli studi appositi che verranno condotti in quell'occasione.

SUB-ZONA C2.

13.3 - Espansione semi-intensiva

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dagli artt. 9 e 10 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

a) S_m = Superficie minima di intervento territoriale = mq 25000.

(E' sufficiente un'area di intervento minore, qualora essa risulti graficamente perimetrata sulle tavole di P.R.G.).

b) i_f = Indice di fabbricabilità territoriale = 12.000 mc/ha.

c) H = Altezza massima m 14,50.

d) Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi, nella misura di mq 26/90 mc.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative a strade ed alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista al paragrafo d).

Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle descritte ai punti 4.1 - 4.2 dell'art. 4.

Le modalità di intervento sono quelle descritte nell'art. 3 delle presenti norme.

13.4 - Espansione estensiva.

Interessa le zone di espansione residenziale nelle frazioni ed in alcune aree del capoluogo.

La destinazione d'uso é quella prevista dagli artt. 9 e 10 delle presenti norme. Limitatamente agli insediamenti delle frazioni in cui non sia prevista apposita zona artigianale o di servizi, sono ammessi in tali zone edifici a carattere artigianale oltre ché di servizio, purché non dannosi e molesti.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo sulla superficie minima costituita dall'intero comparto individuato nelle tavoli e di P.R.G. e con un minimo di mq 7500 per comparti aventi superfici maggiori.

Si divide in Sub-zone C3 e C4.

Per la Sub-zona C3 si applicano i seguenti indici:

- a) if = Indice di fabbricabilità territoriale = 12000 mc/ha.
- b) H = Altezza massima m 7,50.
- c) Numero dei piani = 2, compreso il P.T.
- d) Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi = 26 mq/90 mc.

Per la sub-zona C4, si applicano i seguenti indici:

- a) it = Indice di fabbricabilità territoriale = 7000 mc/ha.
- b) H = Altezza massima m 7,50.
- c) Numero dei piani = 2, compreso il P.T.
- d) Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi = 26 mq/90 mc.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative a strade ed alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista al punto d).

Nelle aree di espansione delle frazioni é ammesso l'interscambio delle dotazioni di aree pubbliche previste nell'art. 6. In particolare, ferma restando la quantità complessiva, potrà essere ridotta la dotazione di aree verdi a vantaggio delle aree da destinare ad attrezzature scolastiche e di interesse comune.

Le modalità di intervento sono quelle descritte nell'art. 3 delle presenti norme.

Esempio di intervento urbanistico preventivo in area di espansione estensiva:

Area disponibile = mq 12.000

Cubatura realizzabile = mc 14.400

Abitanti insediabili = 160 ab. (= 90 mc/ab).

Area da cedere per urb. primaria e secondaria = mq 4.160.

La quota parte pecuniaria delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, é differenziata a seconda che si tratti di lottizzazione situata nel capoluogo o nelle frazioni.

Sub-zona residenziale estensiva.

Comprende le aree già ricadenti nella sub-zona H5 agricola semirurale (case con orto).

Il rilascio della concezione edilizia é subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo con la facoltà di cui all'articolo precedente, di iniziativa pubblica o privata, obbligatorio per interventi ricadenti su aree campite sulle tavole di superficie non inferiore ai 16.000 metri quadrati con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Superficie minima per intervento urbanistico preventivo $A = 16.000$ mq.
- b) Superficie minima lotto $S_m = 4.000$ mq.
- c) Indice territoriale $I_t = 0,26$ mc/mq.
- d) Indice fondiario $I_f = 0,3$ mc/mq.
- e) Rapporto di copertura $RC = 0,1$.
- f) Distanza minima dai confini, salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 1/4/68 N° 1404 D = 10 m.
- g) Aree per opere di urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi = 26 mq/80 mc.

h) I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative a strade ed alla urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto.

i) Obbligo di piantumazione di almeno un albero ad alto fusto ogni 125 mq di lotto quando la superficie del lotto sia coltivata ad orto la piantumazione può essere limitata all'area libera.

l) Sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, a servizio dell'agricoltura con coltivazioni varie, orti, parchi e il ricovero di animali per uso familiare fermo restando il rispetto delle prescrizioni parametriche precedenti e delle norme di igiene.

m) Nel caso di edifici plurifamiliari su un singolo lotto ogni abitazione dovrà essere a diretto contatto con l'area di pertinenza.

n) Quando l'area libera non raggiunge la superficie minima prevista dalla lettera "a" e sia confinante per l'intero perimetro con strade pubbliche esistenti, aree di pertinenza di edifici esistenti, zone di completamento o a concessione diretta, zone soggette a vincolo di inedificabilità e di esproprio, può essere consentita la concessione diretta senza la approvazione dello strumento urbanistico preventivo con la prescrizione che l'indice fondiario sia uguale all'indice territoriale di cui alla lettera "c", $I_t = 0,26 \text{ mc/mq}$ e che esistono le opere di urbanizzazione primaria e in particolare le opere igieniche a servizio dei lotti o ne sia garantita la esecuzione con apposito atto unilaterale d'obbligo che fissi i termini e le modalità di esecuzione.

Art. 14

14.1 - ZONA D = Insediamenti produttivi

Tale zona é destinata ad accogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie leggere a carattere non nocivo, nonché abitazioni per i titolari delle singole attività - artigianali ed industriali - in ragione di un alloggio per ogni insediamento produttivo.

La zona é suddivisa in 2 Sub-zone:

- Zona artigianale.

- Zona industriale.

14.2 - D1 - Zona artigianale

Nelle zone artigianali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) laboratori e botteghe classificate artigiane;

b) attività di servizio alle strade statali e provinciali;

c) magazzini, autorimesse, autofficine;

d) residenza strettamente connessa alle predette destinazioni d'uso (con volume non superiore a mc 600 per ogni ditta insediata).

In tale zona il Piano si attua per mezzo di intervento urbanistico preventivo per aree al di sopra dei 15.000 mq; per intervento diretto per le aree inferiori a secondo le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo: mq 2.000.

- Superficie utile massima pari al 40% della superficie del lotto.

Detto parametro può assumere un valore pari al 50% qualora si consorzino in batteria almeno quattro artigiani su lotti contigui.

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq.

- Superficie utile massima destinabile alla residenza pari al 35% della superficie utile complessiva.

- Altezza massima ml 9.00

- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 0,20 mq/mq di superficie utile.

- Distanza minima dai confini: o in aderenza o a 6 ml.

- Distanza fra pareti antistanti di edifici ml 12,00.

- Distanza minima dal ciglio stradale: in conformità a quanto previsto nel D.M. 2/4/68 e comunque non inferiore a ml 5,00.

Le fasce di terreno sottoposte a inedificabilità (distacco stradale) debbono restare vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, con idonei varchi per gli autoveicoli.

I proprietari dovranno cedere gratuitamente al Comune oltre alle aree relative a strade, le aree relative ai parcheggi di urbanizzazione secondaria da realizzarsi sul fronte strada in ragione del 10% della superficie totale dell'area su cui si effettua l'intervento.

14.3 - D2 - Zona industriale.

Tale zona riguarda il completamento di aree già interessate da insediamenti e laboratori aventi carattere industriale, e comunque esterne al nucleo di sviluppo industriale di S. Nicolò a Tordino per il quale rimane ferma la normativa del P.P. del nucleo.

Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria delle costruzioni. Oltre tali opere é consentita la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale.

E' esclusa l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia in stretta attinenza con il processo di lavorazione, o che non sia destinato alle attrezzature di servizio previste per tali attività, nonché insediamenti ed impianti di carattere nocivo o insalubre.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

L'edificazione si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento $S_m = m_q 3.500$, applicando i seguenti indici:

a) indice di utilizzazione fondiaria = $0,35 m_q/m_q$.

b) indice di fabbricabilità = $2 m_c/m_q$.

c) altezza massima = $m 10$.

(fanno eccezione ai limiti di altezza le ciminiere, le torri d'acqua, le antenne, e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità degli stabilimenti).

d) Distanza minima dai confini = altezza dell'edificio principale con un minimo di $m 6$. (E' ammessa la costruzione in aderenza).

e) Distanza minima fra pareti antistanti di edifici ml 10,00 e tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto. Distanze minime dal ciglio stradale conformi al 2° comma dell'art. 9 del D.M. del 2 aprile 1968.

f) Parcheggi inerenti alla costruzione = 0,20 mq/mq di superficie utile.

Parcheggi di urbanizzazione secondaria in ragione del 20% della superficie totale dell'area di intervento.

Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità (distacco stradale) debbono restare vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada con idonei varchi per gli autoveicoli; in dette fasce tuttavia possono essere sistemate opportune aree al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Art. 15

ZONA E - Attrezzature generali.

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili da amministrazioni o Enti Pubblici, mediante intervento urbanistico preventivo.

Limitatamente alla zona di Colleaterrato Alto, definita come "Centro direzionale" gli interventi in tali aree sono realizzabili da privati oltre che da Amministrazioni ed Enti Pubblici, sempre mediante intervento urbanistico preventivo.

In tali zone la presentazione del progetto edilizio é subordinata alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale della particolare destinazione d'uso dell'area e di un piano di utilizzazione dell'area.

Tale piano é costituito da un progetto planivolumetrico contenete le singole destinazioni d'uso e le prescrizioni di natura edilizia, nonché da una convenzione da stipularsi tra il Comune e le proprietà interessate riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, i modi e i tempi di attuazione, e la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proprietari.

Le zone per attrezzature generali si suddividono in zone per attrezzature direzionali, per attrezzature tecnologiche e distributive, per attrezzature sanitarie, assistenziali e carcerarie, per attrezzature riservate all'istruzione superiore e di specializzazione, per attrezzature pubbliche funzionanti allo sviluppo urbano.

Il Piano si applica per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

a) S_m = superficie minima di intervento = mq 10.000.

b) U_t = indice di utilizzazione territoriale = 4.000 mq/ha.

c) H = altezza massima = 18,50.

d) Parcheggi inerenti la costruzione = 5 mq/100 mc.

Parcheggi di urbanizzazione secondaria = 10 mq/100 mc.

e) I_f = indice di fabbricabilità territoriale = 20.000 mc/ha.

(Corrispondenti a $I_f = 5$ mc/mq).

Tali indici potranno essere variati, quando se ne presenti una dimostrata necessità; solo attraverso apposita delibera consigliare.

Il piano particolareggiato planivolumetrico dovrà assicurare una dotazione di spazi da destinare ad usi pubblici (strade, piazze, parcheggi, verde) non inferiore al 25% dell'intera superficie territoriale.

Art. 16

ZONA F - Attrezzature di servizio.

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature, impianti e servizi a livello residenziale.

Si divide in due sub-zone, destinate per destinazione d'uso:

SUB-ZONA A - Attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali ed annonarie.

SUB-ZONA B - Attrezzature commerciali di tipo pubblico e privato (mercati coperti, autoparchi ecc.).

Le aree inerenti la sub-zona A devono essere previste, ai fini della formazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata nella misura stabilita nell'art. 6 delle presenti norme.

Gli indici da applicare per gli interventi in tale sub-zona sono:

a) indice di fabbricabilità fondiaria = 2,5 mc/mq.

b) H = altezza massima = 17,50 m.

- c) Parcheggi nella misura di 10 mq/100 mc.
- d) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq.
- e) Distacco minimo dalle strade e dai confini = m 10.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberature del medio fusto in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

SUB-ZONA B

Il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria = 2,5 mc/mq.
- b) H = altezza massima = 12,50 m.
- c) Distacco minimo dalle strade e dai confini m 10.
- d) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq.
- e) Parcheggi nella misura di 10 mq/100 mc.

Il volume consentito potrà essere destinato per una quota massima del 15% ad abitazione e residenza di pertinenza ai servizi.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di medio fusto in misura non inferiore al 20% della superficie disponibile.

In tutte le frazioni con esclusione di S. Nicolò a Tordino l'indice di cubatura é limitato a 2 mc/mq con altezza massima di m 12.

In questa sub-zona sono esclusi gli insediamenti alberghieri, fermo restando la destinazione d'uso per gli insediamenti alberghieri ivi già esistenti.

ZONA G - Aree verdi.

Comprende le aree libere a verde attrezzato per il gioco e lo sport, le aree verdi private vincolate, e gli impianti cimiteriali.

Sotto-zona G1 - Verde pubblico attrezzato.

E' destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale e cittadino, e delle attrezzature per il gioco e lo sport minore.

In questa sotto-zona potranno essere eseguite e gestite mediante concessioni temporanee costruzioni che integrano la destinazione della zona (ritrovi pubblici, biblioteche, padiglioni per mostre, ecc.), con l'obbligo di sistemare a parte le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno perciò essere di uso pubblico.

Tali costruzioni, che non dovranno arrecare alcun pregiudizio sotto il profilo paesaggistico, dovranno avere altezza non superiore ai m 6 ed un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,05 mc/mq.

Sotto-zona G2 - Verde privato vincolato.

Riguarda le aree verdi private già esistenti e quelle da vincolare per spazi di rispetto.

In queste zone sono consentiti unicamente il risanamento ed il restauro dei volumi esistenti senza ulteriori aumenti, e la costruzione di ambienti che integrino la destinazione della zona, senza alcun pregiudizio per l'aspetto paesaggistico ed ambientale. Fermo restando l'obbligo della sistemazione e conservazione del verde esistente, potranno essere applicati i seguenti indici:

a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 0,10 mc/mq.

b) H = altezza massima = 6,00 m.

c) Parcheggi di urbanizzazione secondaria nella misura di mq 7/100 di parco.

Le attività e le destinazioni d'uso ammesse nelle zone a verde privato e pubblico, sono le seguenti:

- bar e snack bar,
- ristoranti,
- night club e discoteche,
- attrezzature sportive e ricreative (bowling, bocce, tennis, piccola palestra).
- Biblioteche e sale mostre artistiche con esclusione di alberghi, uffici e depositi di ogni genere, residenze, autoparchi e saloni esposizioni auto.

Sotto-zona G3 - Aree cimiteriali.

Tale sotto-zona é sottoposta alle norme comunali vigenti, con un vincolo di inedificazione per gli spazi compresi entro un raggio di m 200 dal perimetro dell'area cimiteriale, salvo deroghe come per legge.

Sotto-zona G4 - Aree sportive.

Tali zone sono destinate alle attrezzature per la pratica sportiva, realizzabile per iniziativa pubblica con intervento urbanistico preventivo.

Le attrezzature debbono essere commisurate alle esigenze degli abitanti delle zone in cui sono inserite e dovranno essere realizzate in modo da consentire contemporaneamente la pratica di più discipline sportive.

Oltre ché dal Comune, le attrezzature di cui al presente articolo potranno essere realizzate anche da Enti ed Associazioni, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune.

Tale possibilità sarà concessa con delibera del Consiglio Comunale, solo se sarà garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature sportive previste.

Si applicano i seguenti indici:

a) It = indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq/mq.

b) Superficie minima parcheggio = 0,10 mq/mq.

c) Superficie massima copertura = 0,15 mq/mq.

d) Superficie minima attrezzata a verde = 0,30 mq/mq.

Tutte le attrezzature sportive dovranno essere complete di servizi di manutenzione necessari secondo le norme C.O.N.I.

Art. 18

ZONA H - Agricola.

Le zone agricole di P.R.G. comprendono le parti di territorio destinate esclusivamente all'uso agricolo, alla difesa idrogeologica ed alla difesa e conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali.

Le zone agricole vengono divise nelle seguenti sub-zone:

H1 - Zone agricole di salvaguardia idrogeologica.

Comprende i corsi d'acqua, i canali, i fossi, gli argini, i calanchi; in queste zone é vietata la costruzione di edifici o manufatti per qualsiasi destinazione, ad eccezione di quelli necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idrico, nonché per la viabilità e le attrezzature tecnologiche di unità collettiva.

Tali iniziative dovranno comunque essere opportunamente inquadrare in interventi urbanistici preventivi di salvaguardia ambientale.

H2 - Zone agricole di rispetto ambientale e paesaggistico.

Riguardano quelle zone interessate alla presenza di cime collinari, antichi cascinali, culture caratteristiche di zona, o altri valori ecologici o storici, per tali zone é vietata ogni modificazione o alterazione della morfologia agraria, vegetale e topografica, con il rispetto ed il mantenimento delle alberature esistenti.

(Tali zone sono individuate sulla cartografia con la stessa simbologia usata per le aree a verde privato).

E' escluso ogni nuovo insediamento, con l'eccezione del ripristino e del restauro di edifici esistenti.

Ferma restando la destinazione d'uso originaria, sarà possibile incrementare "una tantum" la cubatura utile disponibile, fino al massimo del 25% della cubatura esistente.

Tale ampliamento non potrà essere utilizzato per sopraelevare gli edifici esistenti.

Nelle zone agricole primarie interessate da culture caratteristiche e di riconosciuto e particolare interesse agrario, sono consentite costruzioni rurali secondo le norme della successiva zona H 4.

H 3 - Zone agricole di rispetto geo-morfologico.

Interessano quelle zone del territorio comunale ove la natura e le caratteristiche stratigrafiche del terreno, nonché la inclinazione degli strati, rendono possibile eventuali movimenti di masse argillose.

In tali aree sono consentite piantumazioni e culture arboree, nonché piccole costruzioni a servizio diretto del fondo, con obbligo di presentazioni di un'apposita perizia geologica a garanzia della edificabilità di zona.

Gli indici che si applicano in queste zone sono:

a) area minima di intervento $S_m = 30.000 \text{ mq}$.

b) altezza massima = m 6,50.

c) indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq.

d) distanze minime dai confini = m 20.

H 4 - Zona per gli insediamenti a servizio dell'agricoltura.

1) Sono considerati obiettivi prioritari per la zona la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori, dei lavoratori agricoli e delle imprese diretto-coltivatrici singole o associate, con particolare riferimento alla realizzazione di idonee forme di insediamento.

2) L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli é ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo.

3) I parametri principali da rispettare sono i seguenti:

a) indice di fabbricabilità fondiaria relativo alla residenza $I_f = 0,03$ mc/mq;

b) estensione minima del fondo di intervento SM = Ha 1;

c) volumetria massima del singolo residenziale V = mc 800;

d) indice massimo $U_t = 200$ mc/Ha e comunque non superiore a 600 mq, in conformità con l'art. 71 della L.R. 18/83, per annessi;

e) altezza massima edifici o corpi di fabbrica residenziali $H_{max} = 8,50$;

f) altezza massima edifici o corpi di fabbrica non residenziali 7 con possibilità di superare tale altezza per fienili e silos da realizzarsi per comprovate esigenze particolari delle aziende da accertarsi da parte dell'Amministrazione Comunale;

g) obbligo di impiantare un albero di alto fusto ogni 10 m di perimetro degli edifici, residenziali e non, da riportarsi sulla planimetria di progetto e da ubicarsi in funzione di motivi ambientali;

h) distanza minima delle costruzioni dai confini m 10 salvo il rispetto delle norme del D.M. 1/4/68 n° 1404.

4) Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 6, é consentito l'accorpamento dei fondi rustici di proprietà non contigui purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del comune o di comuni contermini.

5) Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del terzo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, é ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza.

6) Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 2/3/1979, N° 12. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 5 la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

7) I benefici di cui al precedente comma 5 possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

8) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente Legge possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quella indicata nel precedente terzo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

9) La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del comune ed a spese dell'interessato.

Per le finalità stabilite nei precedenti commi, il Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma della presente legge, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

Gli immobili costruiti in applicazione del presente articolo, devono conservare la destinazione agricola per dieci anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori ** titolo principale possono destinare, una parte non superiore alla metà dei fabbricati adibiti a residenza; ad uso turistico stagionale.

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

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici residenziali di cui al presente articolo.

La realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture non é soggetta alle condizioni di cui al III comma - lettera d).

Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica si applicano le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
- b) distacchi tra fabbricati non minori di m 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.l. 1/4/68 N° 1404;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad 1/20 dell'area coperta;
- e) distanza da insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici dalle sorgenti non di utilizzazione del fondo, m 300 da elevare a m 500 per allevamenti suinicoli industriali ed i progetti relativi dovranno sempre essere completi del sistema smaltimento degli scarichi;
- f) estensioni minima del lotto ha 1.

Art. 19 - Aree d'uso pubblico e interesse generale.

Tali aree comprendono:

- a) aree ferroviarie;
- b) aree destinate alla viabilità;
- c) aree di sosta e di parcheggio.

19.1 - Aree ferroviarie.

La zona ferroviaria é destinata a raccogliere gli impianti e gli scali ferroviari con le relative infrastrutture complementari.

Le costruzioni di progetto dovranno essere previste secondo gli usi e le norme delle FF.SS.

Relativamente ai distacchi, la distanza minima di ogni nuova costruzione del binario più vicino, resta fissata a m 12.

19.2 - Aree destinate alla viabilità.

Tali aree comprendono:

- a) le strade;
- b) le aree di rispetto;
- c) spazi di sosta e di parcheggio.

L'indicazione grafica delle strade nelle planimetrie di P.R.G., nonché dei relativi nodi stradali, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Qualora tale progetto dell'opera modifichi in misura apprezzabile le destinazioni d'uso circostanti, la sua esecutività è subordinata ad apposita delibera consigliare.

- LE STRADE

Le strade sono così classificate:

- A) autostrade e superstrade con funzione nazionale e regionale, sono accessibili solo attraverso le apposite stazioni;
- B) strade principali, con funzione prevalentemente regionale ed interprovinciale: sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle planimetrie di P.R.G. o attraverso nuove immissioni di strade secondarie, purché ad una distanza reciproca minima di m 200. La larghezza della carreggiata viaria è compresa tra m 7,50 e m 10,50;
- C) strade primarie, con funzioni di distribuzione a livello urbano, sono accessibili entro l'abitato attraverso immissioni controllate, o attraverso eventuali nuove immissioni secondarie purché distanti non meno di m 200 reciprocamente. La larghezza della carreggiata viaria non potrà essere inferiore a m 7,50;
- D) strade secondarie, con funzione eminentemente urbane, sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade locali. La larghezza della carreggiata viaria dovrà essere compresa tra m 5 e m 7;
- E) strade locali, con funzione di distribuzione capillare del traffico, sia all'interno che all'esterno dell'abitato. La sezione minima, per le strade residenziali, non potrà essere inferiore a m 8; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni, con obbligo di precedenza;
- F) piste ciclabili e pedonali, riservate esclusivamente a veicoli non meccanizzati ed a pedoni. La sezione minima di tali percorsi, ivi compresi i marciapiedi, è di m 1,50.

- AREE DI RISPETTO

Le aree di rispetto stradale, necessarie alla realizzazione delle nuove strade e relativi ampliamenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione, vanno calcolate secondo l'apposito decreto M. del 2/4/1968.

In tali aree, l'ampliamento "una tantum" che si rendesse necessario per la ristrutturazione delle abitazioni esistenti, nella quantità prevista dall'art. 12, può avvenire esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale o in elevazione.

Nelle aree di rispetto è consentito ricavare piazzole di sosta, nonché stazioni di servizio e assistenza per autoveicoli, mediante apposita convenzione revocabile in qualsiasi momento con delibera consiliare.

Le aree di rispetto stradale, idrogeologico e paesaggistico non sono computabili ai fini volumetrici; possono tuttavia essere utilmente considerate:

- 1) ai fini delle cessioni previste per le zone di intervento urbanistico preventivo, come aree destinate a verde o opere di urbanizzazione;
- 2) ai fini del computo della superficie per interventi in zona agricola -limitatamente al 30% dell'intera area disponibile-.

- SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

Gli spazi di sosta e parcheggio relativi alle zone residenziali, rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati all'interno delle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio.

La loro ampiezza va calcolata rispettando lo standard minimo dei 5 mq/100 mc. Gli spazi pubblici di sosta e parcheggio vanno previsti nelle quantità specificate per le varie zone, e secondo la destinazione d'uso degli edifici come opere di urbanizzazione secondarie; dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici, e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile.

Nelle zone di verde pubblico attrezzato, le aree per la sosta e il parcheggio vanno calcolate in ragione di almeno un posto macchina (18 mq) ogni 15 possibili utenti.

Per gli edifici destinati a: cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, ospedali, impianti sportivi, le aree di parcheggio devono essere calcolate in ragione di almeno 14 mq/100 mc (coperte o scoperte).

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso di un edificio implica l'adeguamento alle quantità sopra elencate.

AREA DI RISTRUTTURAZIONE EX NUCLEO IND.

Le aree di risulta a seguito della variante al P.R.G. del Nucleo Industriale di Teramo, vengono considerate come zone di ristrutturazione, con possibilità di incremento -una tantum- dei volumi esistenti pari al 35%.

Art. 20 - Norme transitorie.

20.1 - Le licenze edilizie di qualsiasi tipo rilasciate prima dell'adozione del presente Piano avranno validità fino a un anno dal rilascio, anche se contrastanti con le presenti norme. Dopo tale data, se in contrasto con il presente Piano, non potranno essere rinnovate.

20.2 - Tutte le lottizzazioni che risultano regolarmente convenzionate alla data di adozione della variante di P.R.G., sono esattamente individuate sulla cartografia.

La validità di tali lottizzazioni (come volumetrie, altezze, ecc.) é fissata in anni sette dalla stipula della convenzione.

20.3 - Per gli interventi urbanistici preventivi in zone di ristrutturazione e in aree di espansione, previsti negli artt. 12 e 13 delle presenti norme, qualora venga raggiunto l'accordo tra i proprietari di almeno il 75% del volume esistente o dell'appezzamento, accorpato secondo unità immobiliare, la superficie minima di intervento necessaria per la predisposizione del relativo Piano di lottizzazione ed urbanizzazione può essere ridotta a questa quota, documentando le rinunce dei proprietari rimanenti, non interessati alla lottizzazione, a realizzare il maggior volume consentito.

Per la rimanente parte pari al 25% del volume o dell'appezzamento esistente al fine di prevedere, se necessario, un razionale ed ordinato assetto di zona, il comune riserva di avvalersi delle facoltà di cui all'art. 8, ultimo comma della legge n° 765 del 6/8/67, applicando gli indici volumetrici previsti per gli interventi diretti nelle rispettive zone.

20.4 - In attesa dei piani di intervento urbanistico preventivo é ammesso il permanere delle attività esistenti alla data di adozione del Piano.

Per tutte le costruzioni esistenti sono ammesse opere di manutenzione; la dove il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, lo ritenga indispensabile, saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia. (Art. 3 delle presenti norme).

20.5 - A decorrere dalla data di adozione della Variante di P.R.G., e limitatamente ad un periodo di anni due, potranno essere rilasciate licenze nelle zone B₁ - B₂ - B₅ anche se i lotti non raggiungono la superficie minima prevista dalle Norme, purché i richiedenti comprovino l'acquisizione della proprietà dell'area prima della data di pubblicazione della Variante.

20.6 - Poiché la cartografia di base della Variante di Piano presenta modesti livelli di approssimazione per quanto riguarda l'aggiornamento e la scala della situazione edilizia esistente, nell'applicazione delle norme del presente Piano fa sempre testo la reale situazione di fatto. La verifica di conformità o meno delle cartografie allo stato di fatto, va eseguita, nei singoli casi dall'Ufficio Tecnico Comunale.