

CITTA' di PESCARA

Dip. Attività Tecniche - Settore Programmazione del Territorio

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE



PIANO DELLE INVARIANTI PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE



staff tecnico

progettisti

Alessandro Coppa
Piergiorgio D'Angelo

coordinatore tecnico Paola Di Marco
Emilia Fino
Emilia Michetti
Gaetano Silveri

collaboratori

informatizzazione Danilo Crisologo
informatizzazione Luciano Manili
geologia e morfologia Edgardo Scurti

Tiziano Fabrizio
Maria Giuseppina Tazzi

consulenti

aspetti giuridici Stefano Civitarese Matteucci
staff dell'assessorato Lorenzo Di Santo

D

ATTI DI APPROVAZIONE

- P.R.G.: _____ atto C.C. n. 04/07
- Variante Specifica: _____ atto C.C. n. 55/08
- Variante Normativa: _____ atto C.C. n. 119/08
- Direttiva Dirigenziale: _____ atto n. 18/09
- Variante Parz. e Specif.: _____ atto C.C. n.49/10
- Direttiva Dirigenziale: _____ atto n. 18/11
- Var. adeg. Sentenze T.A.R.: atto C.C. n.126/11
- Var. adeg. Sentenze T.A.R.: atto C.C. n.7/12
- Var. adeg. Rischio Aerop.:atto C.C. n.46/12
- Var. parz. Rel. Tecnica.: _____atto C.C. n.102/12
- Var. adeg. Sentenze T.A.R.: atto C.C. n.30/13
- Var. "Ripianif. sottozona CI":atto C.C.n.36/13
- Adoz.Var. adeg "Nuovo Rischio Aeroport." C.C.n.26/14

IL SINDACO

oggetto tavola:

**Norme Tecniche di Attuazione
e relativi allegati**

Feb. 2014

Indice

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 1
CAPO I	GENERALITA'	1
	Art. 1 – Contenuti ed obiettivi del P.R.G.	1
	Art. 2 – Elaborati del P.R.G.	1
	Art. 3 – Applicazione del P.R.G.	2
	Art. 4 – Trasformazioni urbanistiche ed edilizie	2
CAPO II	GENERALITA' – DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	3
	Art. 5 – Definizioni ed indici	3
	Art. 6 – Applicazione degli indici urbanistici	5
	Art. 7 – Standards urbanistici	5
	Art. 8 – Indici e norme edilizie	6
	Art. 9 – Definizione degli interventi edilizi	10
	Art. 9 bis – Gli interventi sull'ambiente	14
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL P.R.G.	15
CAPO I	LA STRUTTURA DEL P.R.G.	15
	Art. 10 – Schema direttore: i tre telai (<i>eliminato</i>)	
CAPO II	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	15
	Art. 11 – Modalità di attuazione del P.R.G.	15
	Art. 12 – Programma pluriennale di attuazione	15
	Art. 13 – Programma per l'attuazione del P.R.G.	15
	Art. 14 – Analisi e monitoraggio dell'attuazione del P.R.G.	16
	Art. 15 – Strumenti urbanistici attuativi	16
	Art. 16 – Intervento edilizio diretto	17
	Art. 17 – Piani particolareggiati esecutivi	17
	Art. 18 – Piani di edilizia economica e popolare e piani per insediamenti produttivi	17
	Art. 19 – Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)	18
	Art. 20 – Programma integrato di intervento	18
	Art. 21 – Programma di recupero urbano	19
	Art. 22 – Comparti di attuazione	19
	Art. 23 – Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione	21
	Art. 24 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	22
	Art. 25 – Utilizzazione degli indici e definizione del lotto minimo	22
	Art. 26 – Trascrizione in mappa	23
	Art. 27 – Destinazioni d'uso	24

TITOLO III	PREVISIONI DEL P.R.G.	25
CAPO I	PREVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	25
	Art. 28 – Suddivisione del territorio comunale in zone	25
	Art. 29 – Zona A: complessi ed edifici storici	26
	Art. 30 – Zona B: aree totalmente o parzialmente edificate	28
	Art. 31 – Sottozona B1: conservazione	28
	Art. 32 – Sottozona B2: conservazione e recupero	28
	Art. 33 – Sottozona B3: completamento e recupero	30
	Art. 34 – Sottozona B4: completamento e ristrutturazione	31
	Art. 35 – Sottozona B5: completamento e ristrutturazione di tipo estensivo	32
	Art. 36 – Sottozona B6: conservazione e completamento di edilizia economica e popolare	32
	Art. 37 – Sottozona B7: trasformazione integrale	33
	Art. 38 – Sottozona B8: completamento di tipo estensivo	37
	Art. 39 – Sottozona B9: recupero e riqualificazione	37
	Art. 40 – Sottozona B10: completamento e riqualificazione	38
	Art. 41 – Zona C: espansione	39
	Art. 42 – Sottozona C1: espansione per edilizia economica e popolare ...	39
	Art. 43 – Sottozona C2: espansione di tipo estensivo	39
	Art. 44 – Zona D: artigianato, industria ed attività assimilate	40
	Art. 45– Sottozona D1: nucleo industriale A.S.I.	40
	Art. 46 – Sottozona D2: impianti ed attrezzature artigianali, industriali e assimilati	41
	Art. 47 – Sottozona D3: impianti ed attrezzature artigianali	41
	Art. 48 – Sottozona D4: attività commerciali ed artigianali esistenti	42
	Art. 48 bis – Sottozona D5: impianti di carburante.....	42
	Art. 49 – Zona E: zona agricola	42
	Art. 50 – Sottozona F1: verde pubblico - parco pubblico	43
	Art. 51 – Sottozona F2: verde pubblico attrezzato per lo sport	45
	Art. 52 – Sottozona F3: attrezzature e servizi pubblici di interesse Urbano-Territoriale	46
	Art. 53 – Sottozona F4: attrezzature portuali ed aeroportuali	47
	Art. 54 – Sottozona F5: attrezzature e servizi privati	47
	Art. 55 – Sottozona F6: attrezzature e servizi privati turistico-ricettivi	47
	Art. 56 – Sottozona F7: verde privato attrezzato per lo sport	48
	Art. 57 – Sottozona F8: parcheggi di scambio	48
	Art. 58 – Sottozona F9: parcheggi privati di uso pubblico	49
	Art. 58 bis – Sottozona F9*: parcheggi privati di uso pubblico a raso e/o Interrati.....	49
	Art. 59 – Sottozona F10: zona verde di filtro	49
	Art. 59bis - Sottozona F11: Protezione civile – spettacoli itineranti	50
	Art. 60 – Arenile	50
	Art. 61 – SottoZona G1: verde privato vincolato – parco privato	51
	Art. 61 bis – Sottozona G2: verde privato di tutela	52
	Art. 61 ter – Zona H: zona di tutela ambientale e paesistica.....	52
	Art. 62 – Aree destinate alla viabilità	52
	Art. 63 – Infrastrutture ferroviarie	53
	Art. 64 – Il corridoio verde	53
	Art. 65 – Zone vincolate	53

TITOLO IV	NORME FINALI	54
	Art. 66 – Utilizzazioni ed asservimenti	54
	Art. 67 – Deroghe per edifici ed impianti pubblici	55
	Art. 68 – Disciplina per gli impianti di radio diffusione sonora e televisiva e per gli impianti di telefonia mobile	55
	Art. 69 – Prescrizioni geologiche all’uso del suolo	56
	Art. 70 – Norme transitorie.....	58
	Art. 71 – Osservatorio permanente	59
	Art. 72 – Disposizioni del Piano Commerciale	59

ALLEGATI: I, II, III

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

Art. 1 – CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. definisce la disciplina urbanistica del territorio comunale ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 18/83 e delle altre leggi nazionali e regionali in materia.
2. Le previsioni del P.R.G. si applicano all'intero territorio comunale ed hanno validità giuridica a tempo indeterminato.

Art. 2 – ELABORATI DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. é costituito dai seguenti elaborati:

A) Relazione tecnica illustrativa e relativi allegati

A all. 1 - studio sul corridoio verde

A all. 2 - programmi complessi

A all. 3 - PEEP vigenti

A all. 4 - sintesi studio di prefattibilità "area di risulta FF.SS."

A all. 5 - studio geologico

A all. 5 bis – Studio d'area "Pescara" – la carta della Pericolosità Geologica

A all. 6 - relazione sullo stato delle terre appartenenti al demanio comunale

B) Tavole dell'analisi dello stato di fatto

B1 Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R.) (1:25.000)

B2 Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) (1:25.000)

B3 Schema direttore: "I tre Telai" (1:10.000)

B4a Vincoli esistenti sul territorio comunale (1:10.000)

B4b Carta degli usi civici (1:2.000)

B4c Inquadramento del Piano di Rischio aeroportuale (1:10.000)

B5 Piano Regionale Paesistico (1:10.000)

B6 Stato di fatto dell'aggregato urbano ed uso del suolo extraurbano (1:10.000)

B7 Trasformazione in atto e stato di attuazione del P.R.G.(1:10.000)

B8 Zone di degrado e di recupero (2 tavv. – 1:5.000)

C) Tavole di progetto

- C1** Zonizzazione (2 tavv. – 1:5.000)
- C2** Perimetri e numerazione dei comparti, dei piani attuativi e dei programmi complessi (2 tavv. – 1:5.000)
- C3** Rete viaria e parcheggi (2 tavv. – 1:5.000)
- C4** Classificazione rete viaria (1:10.000)
- C5** Perimetrazione urbana (2 tavv. – 1:5.000)

D) Normativa tecnica

- D** Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati
 - D all. 1** Schede sul patrimonio storico architettonico
 - D all. 2** Tabulati, schede numeriche e stralci dei comparti
 - D all. 3** Progetti Urbani
 - D all. 4** Carta della Pericolosità Geologica

Art. 3 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.

1. Ai sensi delle Leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 28 gennaio 1977 n. 10 e del DPR n.380/2001, ogni attività che comporta trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale deve osservare le disposizioni del presente P.R.G. .
2. Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono queste ultime.
3. Nel caso di discordanza, dubbio o contrasto nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del P.R.G., prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggiore dettaglio.
4. In caso di discordanza (dubbio o) contrasto fra le presenti Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio, prevalgono le disposizioni delle N.T.A. o del R.E. a seconda dei rispettivi ambiti di competenza stabiliti dagli articoli 16 e 17 della Legge Regionale n. 18 del 12-04-1983 e successive modifiche.

Art. 4 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, è subordinata a permesso di costruire e/o DIA e partecipa agli oneri ad essa relativi.
2. La realizzazione delle previsioni edilizie é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 24, comma 1, lett. a), a meno che i richiedenti si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali, a scomputo dei contributi di **costruzione**.

CAPO II – GENERALITA' – DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5 – DEFINIZIONI ED INDICI

1. Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, le presenti norme utilizzano le seguenti definizioni:

a) St: Superficie Territoriale (mq)

Si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, di cui alla lettera j) del presente articolo, comprendente, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione, pertinenti all'intervento urbanistico. La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici, del P.R.G. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale esistente o prevista e al lordo di quella interna.

A tale superficie si applica l'indice di edificabilità territoriale (It).

b) Sf: Superficie Fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 e può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto della eventuale minima unità di intervento Sm, di cui alla successiva lettera j) del presente articolo.

A tale superficie si applica l'indice di edificabilità fondiaria (If).

c) It: Indice di Fabbricabilità Territoriale (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

d) If: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

e) Ut: Indice di Utilizzazione Territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie territoriale St. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire, salvo diversa dimostrazione, sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di mt 3,20 per destinazioni residenziali e di mt 4,00 per destinazioni non residenziali.

f) Uf: Indice di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di quanto indicato alla precedente lettera e).

g) Dt: Densità Territoriale (ab/ha)

Si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie territoriale St interessata dall'insediamento. Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie utile di pavimento stabiliti nell'art. 6.

h) S1: Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- 1) strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti;
- 2) strade e spazi pedonali;
- 3) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- 4) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- 5) pubblica illuminazione;
- 6) spazi per il verde pubblico.

i) S2: Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- 1) pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- 2) attrezzature pubbliche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- 3) attrezzature religiose;
- 4) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- 5) spazi per il verde sportivo e i relativi impianti.

j) Sm: Superficie minima di intervento (mq)

S'intende l'area minima, richiesta dalla disciplina delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminati sugli elaborati grafici del P.R.G., per la formazione degli strumenti attuativi.

k) Comprensorio

Si intende la porzione di territorio soggetta a piano attuativo, di regola unitario; la sua realizzazione può avvenire oltre che con lo strumento attuativo anche a mezzo di comparti, o per stralci del medesimo.

l) Comparto

Costituisce una modalità di attuazione del P.R.G. applicato a porzioni del territorio comunale, attraverso consorzio fra i proprietari delle aree e degli immobili interessati, in base all'art. 26 della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e successive modificazioni e integrazioni.

m) Cubature e superfici utili esistenti

Tutte le volte che negli articoli successivi si citano cubature e/o superfici utili (e relativi indici) esistenti o preesistenti, soprattutto ai fini di valutare interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, si considerano quelle lorde esistenti (e legittime) al momento dell'adozione del presente P.R.G., e come definite nel successivo art. 8, comma 1 punto a) delle presenti norme.

In presenza di superfici esistenti oggetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 gli interventi consentiti sono quelli di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art.3 del D.P.R. n. 380/2001, come meglio specificato all'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione con la possibilità di cambiare le destinazioni d'uso esistenti ai sensi dell'art. 27 delle presenti norme e dell'art. 9.1, lett. i) delle presenti NTA.

Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, ai fini del recupero della volumetria per le sole attuali utilizzazioni non residenziali, si applica la seguente limitazione:

si moltiplicano le superfici utili per le altezze, che comunque non possono essere superiori a m 4,00.

n) Isolato

Si intende la porzione di territorio urbano delimitata da strade pubbliche (o private aperte al transito pubblico) o da spazi pubblici in genere, siano essi esistenti o previsti dallo strumento urbanistico.

o) Sagoma

Si intende la figura costituita dalla congiunzione tra tutte le linee verticali, orizzontali e di copertura che compongono l'edificio, molto semplicemente, cioè, l'edificio così come realmente appare nello spazio.

Art. 6 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali (It e Ut) ed, eventualmente, di densità territoriale (Dt) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo o anche in occasione di intervento edilizio diretto.
2. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti in occasione di intervento edilizio diretto.
3. In sede di strumenti urbanistici attuativi, gli indici di fabbricabilità fondiaria indicati per ogni area fondiaria dovranno essere tali in modo che la cubatura totale non sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale It alla superficie totale territoriale (St).
4. La corrispondenza fra la densità territoriale Dt e gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale (It e Ut) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc di costruzione ad uso residenziale (vuoto per pieno) pari a 25 mq di superficie lorda abitabile, con altezza interna convenzionale pari a mt 3,20 da pavimento a pavimento. Per altezze interpiano inferiori o superiori, il suddetto valore di 80 mc si modifica proporzionalmente. A tale cubatura si aggiungono 20 mc di costruzione per usi non residenziali, ma legati alle necessità delle residenze, quali uffici privati e studi professionali e quelli compresi nelle categorie c), d), e), g), h). Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interna convenzionale pari a mt 4,00 ; per altezze interne reali inferiori o superiori il suddetto valore di 20 mc si modifica proporzionalmente.
5. Per tutte le superfici con destinazione ad autorimessa, vincolate ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/89, comprese quelle realizzate ai sensi della L. n. 765/67 e quelle realizzate al di fuori degli indici volumetrici di piano (autorimesse pertinenziali), non è consentito il mutamento di destinazione d'uso. Quando le suddette superfici sono localizzate nei piani interrati degli edifici, queste possono essere traslate all'interno dello stesso piano, attraverso la stipula di un ulteriore vincolo.

Art. 7 – STANDARD URBANISTICI

1. Il P.R.G. dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori dei valori minimi prescritti dagli artt. 3, 4, 5, e 6 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee. In particolare, gli eventuali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica dovranno assicurare la disponibilità, eventualmente anche all'esterno del perimetro di tali strumenti, delle aree pubbliche necessarie e, ove occorra, potranno provvedere alla modifica delle loro specifiche destinazioni, alla loro integrazione e migliore distribuzione.

2. Per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale delle zone A, B e C e per le sottozone F5, F6 e quelle contenute negli strumenti attuativi o nei comparti, dovrà essere verificata la disponibilità di spazi di uso pubblico in ragione di non meno di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno 0,40 mq per parcheggi. Le superfici relative potranno anche essere disposte su più piani entro o fuori terra.
3. Per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
4. Gli spazi per parcheggi, come previsti nei commi 2 e 3, dovranno essere assicurati in sede di intervento diretto per nuove costruzioni e in caso di cambi di destinazione d'uso per le aree destinate ad insediamenti commerciali, direzionali, e industriali.
5. In tutte le zone di P.R.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di permesso di costruire o attraverso soluzioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle aree stradali, superfici private per il parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc di volume lordo con destinazione residenziale e 1 mq per ogni 2 mq di superficie lorda con destinazione non residenziale. Potranno essere ubicate nell'area oggetto dell'intervento e/o essere realizzate anche in seminterrati ed al piano terra degli edifici. Le superfici per parcheggio, se realizzate al piano terra e/o seminterrato, non dovranno superare l'altezza di mt 2,70 ; se realizzati al piano interrato, non dovranno superare l'altezza interna di mt 4,50.
6. Le nuove edificazioni in zone B e C a confine con le zone D e parimenti le nuove edificazioni in zone D a confine con le zone B e C dovranno prevedere idonea piantumazione e/o ammortizzatori biotecnici atti a garantire una riduzione dell'inquinamento ambientale.
7. Ogni area destinata a servizi pubblici deve essere dotata di un adeguato numero di servizi igienici.

Art. 8 – INDICI E NORME EDILIZIE

1. Gli indici si distinguono in:

a) SUL: Superficie Utile Lorda (mq)

Esprime la somma delle superfici utili lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow windows e sottotetti abitabili.

Sono escluse le superfici relative a:

- locali strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici dell'edificio (termico, elettrico, idrico, televisivo, di condizionamento, di ventilazione, eccetera);
- vani ascensore;
- porticati pubblici e privati, esterni alla superficie coperta (Sc) ubicati a piano terra e per un massimo del 30% della Sc;
- balconi e terrazze;
- logge, anche se incassate, per una profondità max di m 2,00;
- locali (con relative scale di accesso) che comunque non emergano più di cm 70, all'intradosso del solaio, misurati dall'originario piano di campagna;
- locali con una parete controterra e con le restanti pareti comunque non emergenti più di 1/3 della superficie delle stesse, misurata dall'originario piano di campagna;
- locali adibiti ad autorimesse di pertinenza degli edifici residenziali, ricadenti all'interno della superficie coperta ammissibile, se realizzati ai piani terra degli edifici stessi e con altezza interna massima di mt 2,70 a condizione che i locali non risultino direttamente collegati alle unità abitative;

- locali integrativi per la residenza così come specificati all'art. 84 del Regolamento Edilizio vigente;
- piani completamente interrati e per tali si intendono quelli realizzati al di sotto dell'originario piano di campagna;
- locali sottotetti con altezza media non superiore a mt 2.40 e quella minima non superiore a m. 1,80;
- androni al servizio di fabbricati con due o tre unità immobiliari, per una superficie fino a 12 mq ed androni al servizio di fabbricati con oltre tre unità immobiliari per una superficie fino a 24 mq;
- vani scala al servizio di fabbricati composti da n. 6 unità immobiliari; per i fabbricati composti da più di n. 6 unità immobiliari viene esclusa dal computo della superficie utile la superficie eccedente i mq 15 sino ad un massimo di 30 mq.

Sono escluse dal calcolo della superficie lorda i vani scala al servizio di una singola unità immobiliare per una superficie fino a mq 9 (escluso il vano ascensore) con la prescrizione di realizzare rampe di larghezza netta non inferiore a ml 0,90.

Sono inoltre escluse le superfici relative ai muri perimetrali dell'edificio per una sezione degli stessi eccedente i cm.30 con un massimo di cm.50, qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e al contenimento dei consumi energetici.

Alle istanze per il rilascio dei permessi di costruire o presentazioni di denunce di inizio attività (DIA) di coloro che intendono avvalersi delle agevolazioni previste nel presente capoverso deve essere, contestualmente, allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituiscono parte integrante del progetto, in cui va dimostrato il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e del contenimento dei consumi energetici.

La somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra ed interrati, con l'esclusione di cui sopra, costituisce la superficie utile totale dell'edificio che esprime l'utilizzazione dell'area di sedime.

b) Sc: Superficie coperta

Esprime la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde dell'edificio, comprensive di porticati, vani scale, vani ascensore, volumi aggettanti e tettoie, pensiline, logge, balconi e scale a giorno con aggetti lineari superiori a mt 2,00.

c) Q: Rapporto massimo di copertura (%)

Esprime la percentuale massima della superficie coperta fuori terra rispetto alla superficie fondiaria ($Sc/Sf \times 100$).

d) H: Altezza dell'edificio (m)

- E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dalla intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del terreno a sistemazione definitiva senza tenere conto di eventuali accessi esterni, carrabili o pedonali, strettamente necessari, al piano seminterrato o interrato. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dalla intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente con intradosso della falda di copertura. Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde di tetti inclinate più del 50%, ovvero nel caso di tetti curvi, la linea di copertura si colloca ad una quota pari a 2/3 del dislivello tra la linea di colmo e quella di gronda. La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie. Le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un'altezza superiore a quella consentita calcolata come media di ogni fronte.

- L'altezza massima consentita non può essere comunque superata nelle parti a valle dei prospetti di oltre mt 1,50, nel qual caso la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno. Per ogni corpo edilizio che forma il gradone dovrà essere riverificata l'altezza massima con il calcolo mediale.
- L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone dalle presenti norme.

Ove non siano fissati limiti, l'altezza massima è stabilita in mt 25,00. Tale altezza, ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 765/67, può essere modificata attraverso strumenti attuativi.

- In tutta la fascia litoranea per una profondità di ml 50 (cinquanta), misurati a partire dal ciglio stradale lato monte, l'altezza degli edifici non potrà superare 10,80 (dieci virgola ottanta) salvo che sia già prevista altezza inferiore. La norma presente prevale su qualunque altra ed ha carattere essenziale. Sono esclusi gli edifici esistenti che superano tale limite di m 10,80, per i quali, nel caso di interventi, l'altezza esistente non può essere superata

e) V: Volume dell'edificio (mc)

- E' espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile misurato da pavimento a soffitto o intradosso del solaio.
- Sono esclusi dal computo delle altezze lorde, gli extra spessori dei solai per la parte non strutturale eccedente a cm.10 e fino ad un massimo di ulteriori cm.15, qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e al contenimento dei consumi energetici.
- Alle istanze per il rilascio dei permessi di costruire o presentazioni di denunce di inizio attività (DIA) di coloro che intendono avvalersi delle agevolazioni previste nel presente capoverso deve essere, contestualmente, allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituiscono parte integrante del progetto, in cui va dimostrato il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e del contenimento dei consumi energetici.
- I locali interrati, anche parzialmente, non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

f) Df: Distanza minima tra i fabbricati (m)

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra le pareti antistanti i fabbricati, o corpi di fabbrica degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza della superficie coperta ai sensi della lett. b) del presente articolo. Per sporgenze superiori a mt 1,50 la distanza deve essere maggiorata della eccedenza stessa.

Salvo maggiori distanze stabilite nelle norme di zona, si applicano le distanze fissate nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

In particolare, nel caso di interventi di nuova costruzione e sopraelevazione (anche in caso di rifacimento di coperture esistenti con aumento altimetrico dei muri perimetrali e di timpano) è, comunque, prescritta in tutte le zone, con esclusione delle zone A, una distanza minima assoluta di mt 10,00 tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano qualora non appartenenti alla stessa unità immobiliare, nonché in presenza di porticati, logge o altane coperte eseguite con strutture a carattere permanente.

Il rispetto delle distanze minime non si applica nel caso di strutture aventi carattere precario e funzione di mero arredo (tettoie, e chioschi da giardino completamente aperti da realizzare con elementi in legno, ferro o altro materiale di modeste dimensioni e capacità portante).

Ai fini del calcolo delle distanze non costituiscono edifici gli accessori esistenti non abitativi di altezza complessiva non superiore a mt 3,00, misurata nei termini di cui alla lettera d) del presente articolo.

E' altresì prescritta nelle zone di espansione una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12,00. La distanza minima tra fabbricati nelle zone di espansione, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici), deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di mt 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt 7,00 , mt 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00 e mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, nel rispetto, comunque del limite di mt 10,00.

g) Dc: Distanza minima dai confini di proprietà e di zona urbanistica (m)

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra il punto di massima sporgenza della superficie coperta del fabbricato e il confine.

E' prescritta una distanza minima di mt 5,00 dal limite di zona e/o sottozona urbanistica, ad eccezione:

- delle fasce di rispetto dove è ammessa la edificazione al limite del confine di zona;
- delle zone destinate alla viabilità, su parere dell'Ufficio Strade, nei soli casi di allineamento prevalente in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati;
- delle zone E nel caso di unica proprietà;
- di zone con destinazione a Verde Pubblico e Parcheggi, nell'ambito dei soli comparti, nel qual caso la distanza minima di mt 2,50;
- di qualsiasi altra zona con le zone E nel caso di unica proprietà;
- delle sottozone B e C, con esclusione delle sottozone B4, B5, B7 e C1 nel caso di unica proprietà .

In caso di nuova costruzione o demolizione e nuova costruzione di edifici posti agli incroci di vie, anche in presenza di allineamento prevalente, è prescritto l'arretramento dell'edificio per tre metri su due lati interessati all'incrocio – 4 metri in caso di soluzioni stondata - con recupero della cubatura in altezza.

Si intende come confine anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi e attrezzature, individuata negli strumenti urbanistici attuativi e nei comparti.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre nei limiti della parete o porzione di parete esistente, secondo quanto previsto dal Codice Civile, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

In caso di sopraelevazione e/o ristrutturazione, con esclusione di demolizione e ricostruzione, di edifici esistenti alla data di adozione della presente variante al P.R.G., mediante realizzazione di sottotetti ad uso pertinenziale dell'abitazione sottostante, la distanza dai confini deve rispettare esclusivamente il limite di m. 5,00, fermo restando il rispetto delle altezze massime consentite e la distanza tra pareti finestrate.

E' prescritta, per gli interventi di nuova costruzione, (compresi sopraelevazioni ed ampliamenti) una distanza minima dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza e, comunque, non inferiori a mt 5,00, a meno che non sia intercorsa una pattuizione tra confinanti, resa in atto registrato e trascritto, che costituisca servitù perpetua a carico di uno dei lotti confinanti, per garantire il rispetto della distanza minima di m 10 (dieci) tra fabbricati. E' comunque ammesso l'arretramento del piano sottotetto del fabbricato per il raggiungimento della suddetta distanza minima dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza.

Per le porzioni di fabbricati interrati è prescritta una distanza minima dal confine di proprietà di mt 1,50 fatta solo eccezione per i fabbricati posti ad una distanza inferiore, nel qual caso la parte interrata può essere posta in allineamento verticale con il piano superiore. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione di vani ascensore esterni in

materiale trasparente e di dimensioni strettamente necessarie per i portatori di handicap, al servizio di fabbricati preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., non viene computato ai fini delle distanze dai confini di proprietà, di zona urbanistica, dai fabbricati. Le coperture geodetiche, ai fini del rispetto delle distanze dai confini, sono assimilate ai fabbricati. Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.

Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde, quando questi abbiano oggetti superiori a metri 1,50.

h) Sp: Superficie permeabile (mq)

La superficie permeabile è la porzione (inedificata) del lotto che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Si considerano permeabili anche le superfici pavimentate con elementi posati a secco del tipo carrabili - erbosi su un manto drenante posto direttamente sul terreno.

Ai fini della tutela della permeabilità i volumi interrati non possono essere realizzati a distanza inferiore a ml 1,50 (uno virgola cinquanta) dal confine, neppure con il consenso del confinante.

i) Ip: Indice di permeabilità (%)

Esprime la percentuale della superficie permeabile rispetto alla superficie fondiaria. Le presenti norme fissano per ogni zona l'indice minimo da rispettare negli interventi di nuova edificazione, demolizione e riedificazione e ampliamenti.

j) A: Densità arborea

Indica il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Art. 9 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art.3 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e successive modificazioni ed integrazioni e per essi si intendono:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, tra i quali;

- ripassata e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione dei pluviali e grondaie nonché loro sostituzione, anche con materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche;
- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- riparazioni di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini;
- riparazione e rifacimento, con materiali aventi caratteristiche simili a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, cavedi ecc., nonché dell'eventuale impermeabilizzazione, riparazione e rifacimento di soglie e di bancali;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, doppi vetri e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con materiali diversi e a condizione che non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagome, orditure, dimensioni delle porzioni apribili, ecc.); riparazione e sostituzione di caminetti e relative canne fumarie; applicazione di zanzariere e tende solari, con esclusione di quelle soggette a regolamento comunale;
- riparazione e sostituzione delle recinzioni senza mutarne le caratteristiche e i materiali;
- riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori, pozzetti di ispezione.

- riparazione e rifacimento dei pavimenti interni;
- riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature;
- riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti degli infissi e dei serramenti interni;
- costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, muretti di arredamento;
- posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza all'interno;
- installazione e spostamento di pareti mobili, purché siano rispettati i requisiti di aerazione e di illuminazione previsti dal regolamento edilizio;
- costruzione di caminetti.
- riparazione e sostituzione di apparecchiature igienico sanitarie;
- riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti con le relative tubazioni e canne fumarie;
- riparazione e sostituzione delle canalizzazioni delle canalizzazioni della rete fognaria interna e esterna sino al limite della proprietà privata;
- installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere;
- installazione di antenne, anche a parabola con diametro inferiore a cm 100, purché non ricadenti in zona omogenea A;
- opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti sottoposti a vincolo di cui al D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e L. 431/85.

Sono parimenti fate salve le vigenti disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso, tra i quali:

- rifacimento totale di intonaci;
- rifacimento e sostituzione del tetto;
- consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;
- installazione di antenne trasmettenti di grandi dimensioni, di antenne paraboliche con diametro superiore a cm 100 e di quelle paraboliche ricadenti in zona omogenea A;
- realizzazione e rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme;
- passi carrai;
- costruzione di pensiline su edifici esistenti;
- apertura e chiusura di porte e finestre esterne sui prospetti secondari;
- installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili come manutenzione ordinaria;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili);
- costruzione di opere di allacciamento fognario;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- installazione di tende e insegne come da vigente regolamento comunale.
- apertura e chiusura porte che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- rifacimento di scale e rampe;
- rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;
- demolizione, sostituzione dei solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;

- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- creazione di soppalchi che non determinano aumento di Su (altezza media libera inferiore a mt 2,40);
- sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- controsoffittature;
- partiture murarie interne alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi;
- sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc.;
- consolidamento che non comporti modifiche strutturali ed alla distribuzione interna, nonché gli interventi di cui all'art. 9 lettera e) della L. 10/77.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso.

- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, tra i quali:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati nel presente Regolamento, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
 - sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale può essere esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
 - e) è ammessa la traslazione di tutti i solai, compreso quello di copertura, e delle aperture esterne per un massimo di mt 0,70, solo nei casi:
 - espressamente previsti da Piani di Recupero;

- qualora la quota della strada sia superiore rispetto al piano terreno di calpestio dell'edificio esistente con esclusione dei fabbricati ricadenti in zona A;
 - f) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto o ai corpi secondari.
 - g) adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
 - h) apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali sui prospetti secondari.
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello precedente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato";
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono previsti, inoltre, dalle presenti N.T.A. i seguenti interventi:

g) Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

La demolizione di cui sopra può essere finalizzata sia alla ricostruzione secondo gli indici previsti dalla disciplina urbanistica comunale, sia a rendere disponibile l'area per esigenze di ricomposizione particellare ovvero per spazi o attrezzature pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

La ricostruzione degli organismi edilizi a seguito di demolizione, al fine di reintegrare un tessuto edilizio da conservare, in assenza di eventuali piani attuativi, è assoggettata a particolari prescrizioni morfologiche, ricavate anche dall'analisi del tessuto circostante, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.

Fatti salvi i casi descritti nei precedenti articoli, quelli previsti dalla normativa per le sottozone A ed ogni altra diversa esplicita prescrizione, l'intervento di ricostruzione deve rispettare i limiti e le condizioni poste per l'edificazione dei lotti liberi.

h) Ristrutturazione edilizia innovativa

Sono interventi di ristrutturazione edilizia innovativa quelli che alle caratteristiche della ristrutturazione edilizia aggiungono aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici.

i) Variazione della destinazione d'uso senza opere

1. Sono interventi di mutamento della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quelli che – senza comportare l'esecuzione di opere edilizie – ne modificano l'uso esistente.

2. Tali interventi possono comportare:

- a) Variazione del carico urbanistico, qualora si cambi da una categoria funzionale all'altra di quelle ammesse nella zona o sottozona del piano;
- b) Nessuna variazione del carico urbanistico negli altri casi.

3. Nel caso di cui alla lettera a) del precedente punto 2, il cambio della destinazione d'uso è subordinato a permesso di costruire, eventualmente oneroso se:

- a) la disciplina di zona consenta la nuova destinazione;
- b) l'interessato si impegni a realizzare le eventuali opere di urbanizzazione o misure, anche di tipo economico, equivalenti rese necessarie dalla variazione del carico urbanistico.

4. Nel caso di cui alla lettera b) del precedente punto 2, il mutamento di destinazione d'uso è libero.

5. La destinazione d'uso in atto dell'unità edilizia o immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione od autorizzazione edilizia o permesso di costruire e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

j) Dovrà essere valutato l'impatto acustico, con eventuali obblighi di rimedi e/o presidi per ogni intervento edificatorio, per le attrezzature sanitarie scolastiche e per la realizzazione di ogni nuovo tracciato viario.

Art. 9 bis – GLI INTERVENTI SULL'AMBIENTE

- 1 In tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, così come definiti dall'art. 9 delle presenti norme, è prescritta la conservazione degli alberi di alto fusto esistenti. Per albero di alto fusto si intende quello avente un diametro superiore a m 0,20, misurato ad un metro dal piano di campagna.
- 2 L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo per comprovate ragioni di pubblica utilità o quando siano oggettivamente incompatibili con l'utilizzazione edificatoria dell'area. In tali casi è necessario che l'interessato presenti un progetto di risistemazione ambientale prevedendo il reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero di alberi abbattuti, utilizzando essenze autoctone e alberi di dimensioni adeguata, con altezza, misurata al colletto, non inferiore a m 3,00.
- 3 In tutti i Progetti Urbanistici Esecutivi (PUE) e in quelli edilizi, le alberature esistenti devono essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi progetti devono prevedere il rispetto delle alberature esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio ed il rifornimento idrico.

- 4 Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio; esso costituisce espressa prescrizione del permesso di costruire, verificabile in sede di rilascio del certificato di agibilità.
- 5 In tutti gli interventi soggetti a PUE, le sistemazioni a verde della aree a destinazione pubblica devono essere realizzate nella prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I – LA STRUTTURA DEL P.R.G.

Art. 10 – SCHEMA DIRETTORE: I TRE TELAI (eliminato)

CAPO II – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 11 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. L'attuazione delle previsioni del P.R.G. può avvenire, ai sensi dell'art. 65 della L.U.R., anche attraverso il "Programma Pluriennale di Attuazione", ove il Comune decidesse di adottarlo esso coordinerà gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi diretti.
La presente norma sarà osservata ove la formazione del programma venisse resa obbligatoria.

Art. 12 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1. Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) e, ove adottato, lo strumento per l'attuazione del Piano, che definisce, promuove e coordina gli interventi pubblici e privati, in sintonia con la programmazione e i bilanci del Comune.
2. Il P.P.A. è predisposto ed approvato ai sensi e per gli effetti del Capo II della L.U.R. ed è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale e trasmesso alla Regione ed alla Provincia per conoscenza.

Art. 13 – PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il Consiglio Comunale, entro il mese di giugno di ogni anno, in aggiunta agli strumenti di programmazione previsti da leggi nazionali e regionali, esplicita, in apposito "Programma per l'attuazione del P.R.G.", le politiche, le azioni, gli obiettivi e gli strumenti da predisporre, definendo i relativi costi di massima che diventano pre-impegni per il bilancio finanziario dell'Ente relativo all'anno successivo.
2. In particolare il programma definirà:
 - a) le priorità della pianificazione pubblica (P.P., P.E.E.P., P.d.R.) e privata (Programmi Complessi, P.d.L., ecc.);
 - b) eventuali progettazioni da avviare con lo strumento del concorso pubblico;
 - c) gli studi da effettuare per una approfondita conoscenza delle parti di città e per la protezione del territorio;
 - d) gli studi da effettuare per incentrare e porre al centro dell'azione pubblica il tema della ricomposizione urbana e della nuova qualità urbana con "Programmi di Riqualificazione Urbana" da realizzare nelle aree degradate centrali e periferiche.

Art. 14 – ANALISI E MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Dalla data di approvazione del P.R.G., con cadenza annuale, il settore Assetto del Territorio attraverso l'Ufficio del S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale) predispone sullo stato di attuazione del P.R.G. una relazione di supporto alla formazione del programma di cui al precedente art. 13.
2. Tale Ufficio dovrà provvedere allo svolgimento di analisi riguardanti in particolare i seguenti sistemi:
 - socio-economico
 - storico-architettonico
 - produttivo
 - idrogeologico
 - vincolistico
 - infrastrutturale
 - di servizi e mobilità
 - insediativo
 - dello stato dell'ambiente e del territorio.
1. Tale Ufficio deve provvedere, inoltre, all'aggiornamento anche su supporto informatico della mappa degli asservimenti di cui al successivo art. 26, cura la trasposizione del P.R.G. su cartografia catastale, organizza tutte le informazioni statistiche riguardanti dati di piani, progetti e programmi territoriali.
2. Tutti i settori e servizi tecnico-amministrativi del Comune devono inviare al S.I.T. le conoscenze e progettualità di competenza e collaborare allo sviluppo del Sistema Informativo al fine di un costante e continuativo aggiornamento dello stesso, con relazione almeno annuale.

Art. 15 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, intermedi tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto, specificano le previsioni del P.R.G. e la disciplina da osservare per l'edificazione.
2. Gli strumenti attuativi sono i seguenti:
 - a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.E.), di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive integrazioni e modificazioni ed agli artt. 19, 20 e 21 della L.U.R.;
 - b) piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive integrazioni e modificazioni e all'art. 24 della L.U.R.;
 - c) piani delle aree da destinare ad attività produttive (P.A.P.), di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e all'art. 25 della L.U.R.;
 - d) piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.), di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, ed all'art. 27 della L.U.R.;
 - e) piani di lottizzazione convenzionata facoltativa (P.L.C.) od obbligatoria (P.L.C.O.), di cui all'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 ed art. 23 della L.U.R.;
 - f) programmi integrati d'intervento di cui agli artt. 16 della Legge 17 febbraio 1992 nn. 179 e 30 bis della L.U.R.;
 - g) programmi di recupero urbano di cui agli artt. 11 della Legge 4 dicembre 1993 nn. 493 e 30 ter della L.U.R.;
 - h) progetti urbanistici esecutivi (P.U.E.) di cui all'art. 22 delle presenti norme.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori soltanto in alcune zone del territorio comunale e/o in alcune circostanze indicate nelle norme di zona e nei corrispondenti elaborati grafici. In tali zone il rilascio di concessioni relative a opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato alla approvazione dello strumento attuativo, riferito ad almeno una unità

urbanistica (comprensorio) individuata negli elaborati grafici del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata dalle norme per le varie zone.

4. In assenza di strumento attuativo, gli interventi consentiti sono quelli di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/01, e il rifacimento del tetto senza aumento dell'altezza del fabbricato.
5. E' possibile procedere alla formazione di strumenti attuativi in ogni altra zona del P.R.G., previa individuazione da parte del Consiglio Comunale.
6. In caso di mancata attuazione parziale o totale e/o annullamento, revoca, decadenza, ecc. dei programmi complessi, per le parti non ancora attuate, trova applicazione la disciplina urbanistica prevista per i rispettivi ambiti del piano previgente.

Art. 16 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nelle zone dove non sia richiesto lo strumento urbanistico attuativo, il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto, che consiste nella realizzazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione.
2. L'intervento edilizio diretto si realizza con:
 - a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri enti pubblici nelle forme e nei modi consentiti;
 - b) l'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione necessarie da parte dei proprietari delle aree.

Art. 17 – PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI

1. I piani particolareggiati di iniziativa pubblica devono contenere, oltre agli elementi di cui all'art. 19 della L.U.R.:
 - a) l'indicazione degli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere e le relative opere;
 - b) l'individuazione delle aree destinate all'edificazione, con relative destinazioni d'uso, specificando gli interventi ammessi per gli edifici esistenti e le caratteristiche di quelli da realizzare (parametri, indici, tipologie, ecc.);
 - c) la relazione illustrativa e la relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione dei Piani Particolareggiati.
2. I Piani Particolareggiati possono essere oggetto di variazione nei limiti di cui all'art. 20 comma 8 della L.U.R. ed approvati con le modalità del successivo art. 21 della L.U.R. .
I comprensori relativi possono essere suddivisi in comparti che saranno attuati ai sensi dell'art. 26 della L.U.R. .

Art. 18 – PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Gli strumenti attuativi di iniziativa comunale, di cui all'art. 15, lettere b) e c) delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P., oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle norme che li disciplinano.

Art. 19 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA FACOLTATIVA (P.L.C.)

1. Nelle zone nelle quali il P.R.G. prevede lo strumento urbanistico attuativo, ove questo non sia redatto per iniziativa comunale, i proprietari o aventi titolo possono presentare piani di lottizzazione convenzionata facoltativa (P.L.C.) per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa indicata dalle norme che disciplinano le varie zone o ai comprensori individuati e perimetrati nel P.R.G. .
2. Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che il Consiglio Comunale abbia ritenuto di apportare è notificato, per mezzo del messo comunale, ai proprietari degli immobili, con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica se lo accettino. Ove manchi tale accettazione, il Consiglio Comunale ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.
3. Il P.L.C. deve indicare:
 - a) uno stralcio del P.R.G., con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C.;
 - b) il riferimento alle previsioni del programma pluriennale di attuazione del P.R.G. ove adottato, in relazione alle aree interessate dal P.L.C.;
 - c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
 - d) la planimetria dello stato di fatto (almeno in scala 1:500) della zona interessata dal P.L.C, con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;
 - e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art. 5, lettere h) ed i) delle presenti norme;
 - f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
 - g) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni di P.R.G.;
 - h) il progetto planovolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500 ;
 - i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
 - j) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
 - k) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
 - l) lo schema di convenzione di cui **successivo art. 23** che dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo.
4. Possono essere altresì suddivisi in comparti che saranno attuati ai sensi dell'art. 26 della L.U.R. .

Art. 20 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1. Il programma integrato di intervento persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale; è caratterizzato dalla presenza di una molteplicità di funzioni e dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione in coerenza con le finalità di cui al comma 1 dell'art. 30 bis della L.U.R. .
2. La proposta di programma integrato di intervento deve contenere:
 - a) una relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma, con allegato tipo planovolumetrico in scala 1:500 e l'indicazione dettagliata delle tipologie edilizie, che evidenzia le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale;
 - b) uno schema di convenzione avente il seguente contenuto minimo:
 - i rapporti attuativi tra i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, e l'Amministrazione Comunale;

- le fonti di finanziamento, distinte tra provvista privata e/o pubblica, cui si intende ricorrere;
 - le garanzie di carattere finanziario;
 - i tempi di realizzazione del programma;
 - la previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;
 - le modalità di cessione o vocazione degli alloggi e di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;
 - la documentazione catastale e quella attestante la proprietà o disponibilità delle aree e degli edifici interessati dal programma.
3. In caso di decadenza o annullamento di un accordo di programma le aree interessate dagli interventi in esso previsti tornano ad essere assoggettate alle prescrizioni del P.R.G. previgente.

Art. 21 – PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

1. Il programma di recupero urbano è un insieme coordinato di interventi urbanizzativi, ambientali ed edilizi promosso da soggetti pubblici e privati, anche associati tra loro, che può essere attuato con il concorso di risorse sia pubbliche che private.
2. La proposta di programma di recupero urbano deve contenere gli elementi di cui all'art. 30 ter della L.U.R. e dell'art. 20 delle presenti norme.
3. In caso di decadenza o annullamento di un accordo di programma le aree interessate dagli interventi in esso previsti tornano ad essere assoggettate alle prescrizioni del P.R.G. previgente.

Art. 22 – COMPARTI DI ATTUAZIONE

1. In tutte le zone di P.R.G., all'interno dei piani attuativi e dei programmi complessi nonché nell'ambito dei perimetri già espressamente previsti dal P.R.G. al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, il Comune con delibera di giunta, può disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, o d'ufficio, la formazione di comparti individuati e perimetrati nel piano che includono uno o più edifici, ed anche aree inedificate. E' sostitutivo del consorzio l'impegno di tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro del comparto previsto dal P.R.G. ad attuare le previsioni contenute nello strumento urbanistico.
2. Formato il Comparto il Sindaco deve invitare i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.
3. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.
4. Quando sia decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 2, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.
5. La deliberazione di giunta con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.
6. Per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.

7. Le previsioni dei comparti edificatori si attuano mediante il rilascio di una o più **permessi di costruire** e possono essere attuate anche attraverso l'adozione dei programmi di recupero urbano o dei programmi integrati, nonché di altre forme di piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.
8. I comparti individuati e perimetrati attuano direttamente il P.R.G. e sono oggetto di Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), finalizzati al raggiungimento di obiettivi specifici.
9. L'Amministrazione ha facoltà di dare attuazione alle previsioni di P.R.G. per le parti pubbliche o di interesse pubblico contenute nelle schede norma, nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso la espropriazione delle aree per pubblica utilità. In tal caso il privato attua la parte rimanente.
10. L'attuazione del comparto deve rispettare i parametri e le destinazioni urbanistiche previsti dalle "Schede norma", costituenti parte integrante al P.R.G. .
11. Le "Schede norma" sono ordinate in maniera progressiva nell'apposito "Album delle schede norma".
12. Nelle "Schede norma" è indicata la capacità edificatoria di ciascun comparto, capacità che è riferita all'intera superficie territoriale, a prescindere dalle destinazioni pubbliche di P.R.G., e che andrà concentrata sulla superficie fondiaria.
13. Nella "Scheda norma" è fissata ed assume valore prescrittivo la superficie minima complessiva per il rispetto degli standards urbanistici di cui all'art. 7 delle presenti norme. L'indicazione percentuale di riparto per viabilità pubblica, servizi, parcheggi e verde pubblico può subire modifiche di adeguamento che non riducono le singole percentuali di cessione oltre il 20% a vantaggio delle altre. Modifiche superiori alle predette percentuali possono essere avanzate dai proponenti nelle forme di strumenti attuativi o programmi complessi.
14. Nella "Scheda norma" il disegno planimetrico propone un assetto urbanistico del comparto che può essere modificato dal proponente nei limiti e per gli adeguamenti di cui al comma precedente.
15. La superficie territoriale complessivamente interessata dall'intervento è individuata nella scheda sulla base del rilievo aerofotogrammetrico. Questa deve essere verificata attraverso certificazioni catastali e specifico rilievo topografico. Sono ammissibili variazioni della superficie territoriale nei limiti del 5% di quella indicata nella scheda, in relazione ad aggiustamenti del perimetro del comparto, in aumento o in diminuzione, che tengano conto della distribuzione proprietaria (certificazioni catastali). Sono ammissibili, altresì, adeguamenti per garantire la distanza di mt 5,00 dal perimetro del comparto, di fabbricati preesistenti esterni al comparto stesso.
Tutte le aree stralciate dalla superficie territoriale individuata nella scheda, acquisiscono la destinazione d'uso della zona prospiciente.
Devono essere escluse dal comparto le aree occupate da acquedotti, canali e/o simili, inoltre possono essere escluse le aree di Enti Pubblici, FF.SS., A.N.A.S. o analoghi qualora limitative alla realizzazione degli interventi.
16. I proprietari, a fronte della concentrazione dell'intera volumetria del comparto sulla superficie fondiaria, trasferiscono gratuitamente al Comune le aree con destinazioni pubbliche, sottoscrivendo apposita convenzione.
17. Per i comparti *in zona B* che presentano una superficie territoriale continua superiore a mq 10.000 è consentita, altresì, una volumetria residenziale aggiuntiva a quella prevista, in relazione all'applicazione sull'intera superficie territoriale di un indice di fabbricabilità aggiuntivo, pari a 0,24 mc/mq, qualora i proprietari si impegnino, sottoscrivendo apposita convenzione, a destinare la medesima quota ad edilizia residenziale convenzionata. Tali volumetrie aggiuntive sono individuate nella proposta di P.U.E. e definite in sede di convenzione.
18. L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E., comprensive di allacci alle reti, a scomputo degli oneri concessori di cui all'art. 3 della Legge 10/77.

19. In caso di proposte di comprensori che si discostano dalle schede norma per diversa disposizione plano-volumetrica e/o diversa zonizzazione, per l'approvazione è necessaria e sufficiente delibera di Consiglio Comunale. Analogamente detta procedura si applica per proposte di divisione di comprensori di sub ambiti di intervento, ciascuno dei quali però dovrà contenere le stesse percentuali di cessione previste dalle rispettive schede norma. Per la presentazione di proposte di suddivisione in sub ambiti di intervento occorre la maggioranza assoluta del valore della proprietà in base all'imponibile catastale. Le proposte di cui al presente punto devono organicamente prevedere la sistemazione dell'intero comprensorio. I Sub Ambiti di intervento di cui sopra costituiscono dopo l'approvazione del Consiglio Comunale autonomi nuovi comprensori che a loro volta possono successivamente essere oggetto di proposte di una sola ulteriore suddivisione in Sub Ambiti.
20. La convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune ed il consorzio deve essere redatta in forma di atto pubblico e deve contenere:
- a) il contestuale trasferimento gratuito delle aree a destinazione pubblica;
 - b) l'assunzione, da parte dei proprietari della esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E. a scomputo degli oneri concessori di cui all'art. 3 della Legge 10/77;
 - c) nel caso di applicazione dell'indice aggiuntivo riguardante edilizia residenziale convenzionata, gli impegni relativi alla individuazione degli alloggi, che potranno essere previsti in edifici aventi anche altre destinazioni (edilizia non convenzionata, terziario), il tempo di realizzazione ed ulteriori contenuti previsti nella convenzione.
21. Ogni proposta di P.U.E. e/o richiesta di suddivisione del comparto deve essere sottoposta al parere preventivo degli uffici comunali interessati che si esprimono in apposita "conferenza di servizi interna" convocata dal responsabile del procedimento come previsto dall'art. 27 del Regolamento Edilizio.

Art. 23 – LE CONVENZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione (facoltativi ed obbligatori) devono prevedere:
- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di urbanizzazione secondaria situate all'interno dei comprensori di lottizzazione e l'assunzione, da parte dei proprietari, degli oneri o della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria per pari importo;
 - b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria e la ripartizione degli stessi fra i proprietari che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C. ove le opere non vengano eseguite dai proprietari stessi;
 - c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al comprensorio oggetto dello strumento attuativo e l'assunzione dell'esecuzione delle opere suddette che saranno poste a carico della proprietà, a totale scomputo degli oneri di cui alla precedente lettera b);
 - d) l'impegno dei proprietari a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria; la progettazione di tali opere potrà avvenire secondo le indicazioni del Comune che eserciterà il controllo durante la loro esecuzione;
 - e) l'impegno dei proprietari per la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione. Per le aree destinate a verde pubblico i proprietari si impegnano, al fine di garantire l'attecchimento delle piantumazioni ed il decoro dell'area, alla manutenzione delle stesse per i tre anni successivi alla acquisizione del Comune.

- f) l'impegno ad operare il trasferimento delle aree dovute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento dell'approvazione della convenzione da parte dell'organo regionale di controllo;
- g) i termini fissati per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, da stabilire in cinque anni dall'approvazione della convenzione; in caso di inadempienza, previa diffida il Comune potrà far valere garanzie fornite, agire in giudizio per il trasferimento delle aree ed eseguire direttamente le opere a spese degli inadempienti per la parte eccedente gli importi di garanzie effettivamente introitati;
- h) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., fissati in dieci anni dall'approvazione della convenzione. In caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, il P.L.C. perde efficacia per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri incassati;
- i) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- j) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuovo permesso di costruire o DIA;
- k) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7, commi 1 e 4, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, salvo il caso in cui il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio del permesso di costruire per l'intervento diretto.

Art. 24 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Ai sensi dell'art.4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847, integrato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, dall'art. 26 bis della Legge 28 febbraio 1990 n. 38 e dall'art. 2 della Legge Regionale n. 89/98, sono opere di urbanizzazione:
 - a) primaria:
 - strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili;
 - spazi di sosta, di parcheggio e piazze;
 - rete fognante e impianti di depurazione;
 - rete idrica;
 - reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline;
 - reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse;
 - spazi di verde residuali di arredo e di rispetto;
 - spazi di verde attrezzato;
 - barriere di protezione dal rumore;
 - spazi per la raccolta dei rifiuti;
 - b) secondaria:
 - asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere;
 - centri sociali civici;
 - attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere;
 - parcheggi pubblici.

Art. 25 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E DEFINIZIONE DEL LOTTO MINIMO

1. L'utilizzazione totale degli indici It e If e Ut e Uf in una determinata superficie, esclude l'ulteriore utilizzabilità dell'area, nonostante eventuali frazionamenti o trasferimenti di proprietà. A tal fine, la superficie edificata dovrà essere asservita al fabbricato e l'asservimento trascritto nei modi e forme di cui all'art. 61 della L.U.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.
3. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o sottozona e fra aree non confinanti, a meno che entrambe o una di esse non abbia, alla data di adozione del presente P.R.G., una superficie inferiore al lotto minimo stabilito per la zona.
4. La superficie minima di intervento (Sm) eventualmente fissata dalle presenti N.T.A. può essere costituita anche da più proprietà o dalla medesima sia pure intervallata da parti in comproprietà; in tal caso il permesso di costruire può essere richiesto dai singoli comproprietari computando ai fini edificabili solo la propria quota.

Art. 26 – TRASCRIZIONE IN MAPPA

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata, e costantemente aggiornata, una copia delle mappe catastali, in scala 1:2.000 e 1:1.000, secondo le modalità prescritte dall'art. 61 della L.U.R.
2. Ogni progetto per il rilascio di un permesso di costruire in conformità a quanto previsto dall'art. 61 della L.U.R., deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto, con tratto marcato, i confini dell'area utilizzata ed, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio.
3. Il rilascio di nuovi permessi di costruire é, comunque, subordinato ad una dichiarazione del richiedente, in forma di atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto notorio o altra idonea documentazione, attestante che l'area interessata non é stata già asservita ai fini del computo della cubatura per il rilascio di precedenti concessioni, licenze edilizie o permessi di costruire, anche precedentemente all'entrata in vigore della presente norma.
4. L'asservimento delle aree, di cui al precedente comma 2, deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.
5. Gli uffici tecnici comunali in occasione del rilascio dei permessi di costruire effettuano le verifiche dei precedenti asservimenti.

Art. 27 – DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, sono disciplinate dal presente P.R.G. per ciascuna zona. Nell'ambito di tale disciplina, esse possono ulteriormente essere definite e precisate negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti di intervento diretto, nel rispetto delle presenti norme e delle categorie e sottocategorie elencate per ciascuna zona negli articoli seguenti. L'indicazione deve far riferimento alle categorie elencate nel successivo comma 4 e può consistere sia nella specificazione delle destinazioni consentite, sia in quella delle destinazioni non consentite, espresse anche attraverso percentuali della cubatura totale.
2. Il rilascio delle concessioni di costruzione è subordinato alla verifica urbanistica ed edilizia da cui risultino le destinazioni d'uso del fabbricato nell'ambito delle categorie di cui al comma 4 del presente articolo.
3. I cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, dalla normativa statale e regionale sulla materia.
4. Le destinazioni d'uso da indicare nei piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:
 - a) - a1) abitazioni;
- a2) uffici privati e studi professionali;
 - b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale, servizi pubblici, impianti sportivi per competizioni;
 - c) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come ristoranti, bar, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi) e relativi magazzini, botteghe, per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.), attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
 - d) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per le vacanze, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, servizi privati (scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc.);
 - e) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.), depositi e magazzini non di vendita;
 - f) impianti artigianali e industriali (stabilimenti e opifici);
 - g) esercizi commerciali all'ingrosso;
 - h) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei o in elevazione con accesso al pubblico e/o privati non pertinenziali;
 - i) autolavaggi.

TITOLO III

PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I – PREVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Art. 28 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

1. Il territorio comunale, al fine delle sue utilizzazioni e trasformazioni urbanistiche, in un quadro di salvaguardia del patrimonio storico e paesistico ambientale e di equilibrato sviluppo, é suddiviso in zone urbanistiche, in riferimento alle zone territoriali omogenee definite dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Tali zone sono, di norma, suddivise in sottozone già indicate nelle tavole del P.R.G. .
2. Le zone e sottozone urbanistiche nelle quali si applica la disciplina di cui ai successivi articoli da 30 a 62, al di fuori della rete stradale e delle aree per parcheggio ad essa direttamente relazionate, sono le seguenti:
 - Zona A - centro storico, articolato nelle sottozone: A0, A1, A2, ed A3;
 - Zona B - completamento, articolata nelle sottozone: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 e B10;
 - Zona C - espansione, articolata nelle sottozone: C1 e C2;
 - Zona D - artigianato, industria e attività assimilate, articolata nelle sottozone: D1, D2, D3, D4 e D5;
 - Zona E – agricola, articolata nelle sottozone: E1 ed E2;
 - Zona F - attrezzature e impianti di interesse generale, articolata nelle sottozone: F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10 e F11;
 - Zona G - verde privato vincolato - parco privato, articolata nelle sottozone G1 e G2;
 - Zona H – di tutela ambientale e paesistica, articolata nelle sottozone H1 e H2.
3. A tali zone e sottozone urbanistiche possono sovrapporsi vincoli di rispetto dei seguenti tipi:
 - vincolo archeologico
 - vincolo paesistico
 - vincolo monumentale
 - vincolo cimiteriale
 - vincolo di rispetto stradale
 - vincolo di elettrodotto
 - vincolo di usi civici
 - vincolo aeronautico
 - vincolo ferroviario
 - vincolo demanio marittimo
4. Le zone e sottozone urbanistiche del presente P.R.G. devono rispettare le previsioni dei piani territoriali sovraordinati:
 - Piano ASI
 - Piano Regionale Paesistico
 - Piano Territoriale Provinciale

Art. 29 – ZONA A: COMPLESSI ED EDIFICI STORICI

1. Sono soggetti a speciale tutela complessi immobiliari o singoli immobili di interesse archeologico, storico, artistico o di particolare pregio ambientale, i cui valori richiedono una disciplina urbanistica di salvaguardia.
2. Si distinguono:
 - a) Sottozona A0 – La zona antica della città.
 - b) Sottozona A1 – Organismi edilizi aventi sostanziale unità tipologica e strutturale, nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formate tali da configurarsi come significativa testimonianza di un orientamento stilistico e di una fase storica.
 - c) Sottozona A2 – Organismi edilizi che, pur conservando elementi formali, tipologici e strutturali di interesse storico e ambientale, hanno subito trasformazioni e modifiche.
 - d) Sottozona A3 – Ambiti caratterizzati da disegno urbano unitario.
3. La sottozona A0 è la parte antica della città, individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G. . Tale sottozona è sottoposta a piano di recupero di iniziativa pubblica.
4. Il P.R.P.E. deve assicurare:
 - a) la riqualificazione edilizia con interventi di restauro conservativo, consolidamento, risanamento igienico - edilizio e ristrutturazione edilizia. Sono da evitarsi interventi di demolizione totale volti alla sostituzione degli edifici;
 - b) l'individuazione di eventuali dissesti, lesioni e deformazioni, degrado;
 - c) la salvaguardia statica degli edifici anche con recupero delle tecniche costruttive;
 - d) l'adeguamento della struttura e della tipologia ai requisiti di sicurezza per assicurare agli edifici le esigenze contemporanee;
 - e) la permanenza degli elementi di finitura che connotano l'ambiente;
 - f) la definizione dello spazio pubblico e dei percorsi.
5. Il P.R.P.E. può prevedere:
 - a) la sopraelevazione e/o il riallineamento dei fronti seguendo il perimetro murario preesistente con il mantenimento delle altezze massime esistenti sull'intero fronte;
 - b) un aumento massimo del 5% della volumetria esistente.
6. In assenza di piani di recupero possono essere eseguiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
7. Le destinazioni d'uso devono assicurare una quota a carattere residenziale, non inferiore al 50% della superficie utile complessiva.
8. Sono ammesse le destinazioni d'uso a, b, c, d, e, con il limite di superficie utile massima di 400 mq per le destinazioni non residenziali.
- 8 bis. Gli edifici o parti di esso compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.
In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, lettere a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti Norme.
9. Nelle tavole di P.R.G. gli edifici singolarmente indicati come A1 e A2 sono da considerarsi con le relative aree di pertinenza. Gli eventuali volumi accessori esistenti, in assenza di strumento attuativo, possono essere oggetto di interventi di cui all'art. 30 comma 1 lett.a), b), c), d), e) della L.U.R. 70/95 come meglio specificato all'art. 9 delle presenti norme.

10. Negli edifici singolarmente compresi in sottozona A1 sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di risanamento igienico ed edilizio senza alcuna alterazione esterna. Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27 lett. a), b), c), d) delle presenti norme; è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste sono pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale.
11. Negli edifici compresi in sottozona A2 è ammessa, oltre gli interventi di cui al comma che precede, anche la ristrutturazione parziale, al fine di recuperare un'unità tipologica ed architettonica ed il miglioramento igienico ed abitativo, limitatamente ai seguenti interventi:
- il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti esterni principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse eccezionalmente nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre, della linea di gronda ed il numero dei piani;
 - il consolidamento statico ed il nuovo intervento strutturale, esteso alle parti dell'edificio che ne presentino necessità;
 - l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti che rispondano alle norme di legge per l'abitabilità relativamente alle altezze interne;
 - nel caso di cui alla lettera d), salvo il recupero di eventuali elementi originali finalizzati alla illuminazione ed areazione dei sottotetti, è ammessa la realizzazione di limitate aperture nelle falde interne che non alterino l'unitarietà della copertura;
 - sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), c), d), e); è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste sono pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale;
 - la realizzazione di aperture nelle falde che non alterino l'unitarietà della copertura ed il ripristino di eventuali elementi originari finalizzati all'aerazione ed alla illuminazione dei sottotetti.
12. La sottozona A3 è caratterizzata da ambiti urbani consolidati e/o di più recente formazione, in cui l'assetto urbanistico e l'organizzazione tipologica sono tali da costituire un insieme organico e riconoscibile.
All'interno di tali ambiti gli interventi diretti consentiti su edifici esistenti sono esclusivamente quelli previsti alle lettere a), b), c), dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. E' consentito, altresì, l'inserimento con soluzione architettonica appropriata dei volumi tecnici strettamente indispensabili.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica sono assentibili previa approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito come perimetrato nella tavola della zonizzazione di P.R.G. .
Le attrezzature e i servizi pubblici esistenti, tra cui quelle religiose, benché comprese in tale sottozona A3 rimangono disciplinate dalle disposizioni di cui all'art. 52 per le sottozone F3.
13. Lo strumento attuativo di cui al comma precedente, 3° capoverso, potrà prevedere anche la sostituzione edilizia, qualora ciò si rendesse necessario per dimostrata condizione di grave degrado e dissesto dell'edificio.
In tali casi l'intervento di sostituzione edilizia potrà comportare un incremento della superficie utile lorda fino al 10% rispetto a quella preesistente nel rispetto dei seguenti parametri:
- altezza non superiore a quella preesistente,
 - distanza non inferiore a quelle preesistenti;
 - conservazione spazi pubblici.

L'intervento di sostituzione dovrà tendere alla realizzazione di un edificio relazionato al contesto, in linea con i caratteri del tessuto urbano di cui fa parte.

Le destinazioni d'uso ammesse per questi ambiti sono in generale quelle esistenti e tutti gli usi legati alla residenza permanente e temporanea ed alle attività sociali e di servizio a basso carico di utenza.

14. negli edifici di rilevanza storico architettonica ed assoggettati a vincolo monumentale definitivo, al fine di consentire opere di completamento dei caratteri originari, sono ammessi - solo ed esclusivamente in presenza di documentazione storica certa e di nulla-osta della soprintendenza BB.AA.AA.SS. - interventi anche in deroga che non comportino la modifica della sagoma planimetrica, degli allineamenti e delle distanze esistenti degli allineamenti e delle distanze esistenti e non prevedano aumento della superficie utile. Il tutto nel rispetto del limite massimo di altezza di mt 10,50.

Art. 30 – ZONA B: AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

1. La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati.
2. Tale zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 e B10, per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.
3. Nelle aree di questa zona ricomprese nella zona A del Piano Regionale Paesistico non è consentito aumentare le cubature esistenti.

Art. 31 – SOTTOZONA B1: CONSERVAZIONE

1. La sottozona B1 comprende alcuni ambiti quasi totalmente edificati o edifici singoli che, pur non rientrando nelle categorie proprie della zona A, sono, per caratteristiche tipologiche, volumetriche e costruttive in coerenza con l'immagine storica dell'ambiente urbano. In questa sottozona è prevista la conservazione del tessuto esistente ed è sempre consentita l'aggiunta, dei volumi tecnici strettamente indispensabili senza alterazione dei prospetti prospicienti pubbliche vie e pubblici spazi.
2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia, senza aumento della superficie utile e con il rispetto dell'ingombro planimetrico ed altimetrico preesistente, il rapporto di copertura, il tessuto e le tipologie esistenti, di cui art. 9 delle presenti norme;
3. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, in questa sottozona dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali, salvo quanto specificato per alcune particolari destinazioni nel comma successivo.
4. In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali sono consentite soltanto le destinazioni comprese nelle categorie b) e d) di cui all'art. 27, comma 4, delle presenti N.T.A., mentre se è chiesta la modifica di utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie a), b), c), d), e) di cui all'art. 27, comma 4, delle presenti N.T.A.; è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste sono pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale.

Art. 32 – SOTTOZONA B2: CONSERVAZIONE E RECUPERO

1. La sottozona B2 delimita le aree più centrali della città, comprese nei settori urbani 1 e 2 destinate ad una sostanziale conservazione del tessuto esistente, ma con il miglioramento del sistema viario ed infrastrutturale ed il recupero del patrimonio edilizio. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente

indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei commi successivi.

2. In questa sottozona sono consentiti interventi diretti per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa di cui all'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione; è consentita anche la demolizione e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) per edifici il cui preesistente indice I_f è inferiore a 6,00 mc/mq è consentita la nuova edificazione con indice pari a quello preesistente;
 - b) per edifici il cui preesistente indice I_f è superiore a 6,00 mc/mq è consentita la nuova edificazione comunque con un indice non superiore a $I_f = 6,00$ mc/mq.

L'edificazione dei lotti ineditati dovrà rispettare un indice fondiario (I_f) pari a 1,00 mc/mq per i lotti edificati con indice fondiario inferiore a 1,00 mc/mq è consentito edificare o riedificare con il predetto indice di 1,00 mc/mq.

Gli interventi di demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione, ampliamento devono rispettare un indice minimo di permeabilità pari al 30% ed un rapporto massimo di copertura pari al 50% e un rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.

Qualora l'intervento di nuova edificazione comporti un indice I_f superiore a 3 mc/mq dovrà costituire oggetto di un piano attuativo.

3. I progetti relativi agli interventi di cui al comma precedente dovranno essere redatti tenendo conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante e dovranno essere corredati degli elaborati grafici e della documentazione fotografica necessari per illustrare tale inserimento.
4. In tutti i casi di nuova edificazione e demolizione e nuova edificazione, negli interventi diretti e per la realizzazione dei sottotetti non abitabili, l'altezza del fabbricato non potrà superare quella media misurata lungo la porzione del tratto viario interessato dall'intervento, con la possibilità di conservare l'altezza del fabbricato preesistente se superiore a tale limite e per la realizzazione dei sottotetti non abitabili, e comunque non superiore a mt 25,00."
5. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, in questa sottozona è consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attualmente esistenti e la loro modifica nell'ambito di una medesima categoria. Le destinazioni d'uso commerciali e paracommerciali, categoria c), sono sempre possibili ai piani terreni.
6. In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali sono consentite soltanto le destinazioni comprese nelle categorie b) e d), di cui all'art.27 delle presenti norme mentre se è chiesta la modifica di utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie a), b), c), d), e), g), h). Tali destinazioni sono consentite anche per gli interventi di nuova edificazione. E' altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.
7. Gli edifici o parti di esso compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.
In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, lettere a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti Norme.
8. Qualora il lotto ineditato fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada, attualmente esistente, allargato di minimo mt 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria.

9. Gli istituti di credito, finanziari e assicurativi ubicati nei settori 1 e 2 non potranno occupare al piano terra dei singoli edifici una superficie eccedente il 30% della superficie totale da essi occupata nell'edificio stesso.
10. Per la particella n.556 del foglio mappale n.13 del NCT l'indice di fabbricabilità fondiario è 2,788 mc/mq.

Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO

1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. Nella sottozona B3 sono consentiti ad intervento diretto:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa come meglio specificato all'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
 - b) la demolizione e nuova edificazione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente con le limitazioni di cui alle lett. a) e b) del punto 2 del precedente art.32
 - c) il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1,00 mc/mq fino al raggiungimento di tale valore;
 - d) nuove costruzioni nei lotti ineditati, di superficie non inferiore a mq 400 o di superficie non inferiore a mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq.

Gli interventi di demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione, devono rispettare un lotto minimo di mq 400 o di mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate;

un indice minimo di permeabilità pari al 30%, un rapporto massimo di copertura pari al 50% e un rapporto di densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq. L'altezza non potrà superare mt 25,00 per il settore urbano 6 e mt 10,80 nei settori urbani 3, 4, 5, 7, 8, 9, e 10. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone vincolate all'ottenimento del Nulla-Osta D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m 7,80.

Nell'ambito del settore urbanistico 4 di P.R.G., ricompreso in zona pianeggiante ed adiacente al rilevato ferroviario, sul lato mare, l'altezza massima consentita è fissata in mt 10,80.

Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 – 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in mt 7,80.

3. Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti
4. I concessionari possono realizzare le opere di urbanizzazione primaria, interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori, relativi alle urbanizzazioni primarie.
5. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alla lettera d) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.
6. In questa sottozona sono consentite le stesse destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. E' altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

7. Gli edifici o parti di esso compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.
In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, lettere a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti Norme.
8. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada, attualmente esistente, allargato di minimo mt 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria.
Il fabbricato sarà posto a m 5 dal limite stradale esistente, includendo i m 2 di eventuale cessione, o comunque a minimo m 3 nel caso di ampliamenti stradali maggiori a m 2 previsti dal PRG.
9. Gli istituti di credito, finanziari e assicurativi ubicati nei settori 1 e 2 non potranno occupare al piano terra dei singoli edifici una superficie eccedente il 30% della superficie totale da essi occupata nell'edificio stesso.

Art. 34 – SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

1. La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche, inserite nell'aggregato urbanizzato, prevalentemente inedificate o con edilizia degradata e utilizzazione dismesse, destinate al completamento ed alla ristrutturazione, con riqualificazione della urbanizzazione e della edificazione esistenti. Tali aree, che possono essere anche discontinue, sono organizzate in "comparti" (art. 26 della L.U.R) costituenti ambiti minimi di intervento oggetto di progetti urbanistici esecutivi (P.U.E.), ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme.
Tali comparti che possono essere inseriti anche entro più ampi strumenti attuativi comprendenti anche sottozone B3, di cui all'art. 33 sono indicati in "Schede norma", contenenti i riferimenti parametrici ed i riferimenti grafici prescrittivi e vincolanti e raggruppati nell'Album delle Schede norma.
2. La perimetrazione di tale sottozona può coincidere con il limite di proprietà o essere posta alla distanza di mt 5,00 dai fabbricati esistenti all'esterno. Ove graficamente la distanza risultasse inferiore a tale misura essa si intenderà comunque stabilita in mt 5,00, sempreché si tratti di unica proprietà.
3. Gli interventi consentiti nella sottozona B4, anche in assenza di strumento attuativo o di comparto, sono: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento di cui all'art. 9, lettere b, e c delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. In assenza di strumento attuativo, ai sensi dell'art. 41 quinquies, comma 6, della Legge 1150/42, l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare il valore di 3,00 mc/mq.
5. Formato il comparto gli interventi di ristrutturazione, demolizione e nuova edificazione nonché di completamento di edifici ed edificazione dei lotti ancora ineditati dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale risultante dalla riutilizzazione delle superfici utili esistenti con l'aggiunta dell'indice pari a 1,00 mc/mq, e le aggiunte, nell'ipotesi di cui all'art. 22 comma 17, ad eccezione del comparto 1.11 dove non è previsto il recupero dei volumi esistenti.

Per convertire le superfici utili esistenti in cubatura da riutilizzare e in corrispondenti indici di fabbricabilità fondiaria da aggiungere all'indice territoriale di 1,00 mc/mq, si moltiplicano tali superfici per altezze che comunque non possono essere superiori a m 3,20 nel caso di utilizzazione attuale residenziale e di mt 4,00 nel caso di utilizzazioni attuali non residenziali.
La riutilizzazione delle superfici utili esistenti è soggetta alle seguenti limitazioni, in rapporto alle seguenti classi di indice di fabbricabilità fondiaria attuale, esteso all'intero comparto:

- a) per valori compresi tra 0,80 e 1,50 mc/mq si applica una riduzione complessiva del 10%;
 - b) per valori superiori a 1,50 e fino a 2,00 mc/mq si applica una riduzione complessiva del 20%;
 - c) per valori superiori a 2,00 e fino a 2,80 mc/mq si applica una riduzione complessiva del 30%;
 - d) per valori superiori a 2,80 mc/mq si applica una riduzione complessiva del 40%.
6. Per i comparti di cui all'art. 22 comma 17 l'indice territoriale aggiuntivo è pari a 0,24 mc/mq.
 7. Le destinazioni d'uso consentite in questa sottozona sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie: a1) = min. 60% a2, c), d), e), g), h).

Art. 35 – SOTTOZONA B5: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI TIPO ESTENSIVO

1. La sottozona B5 comprende aree analoghe a quelle della sottozona B4, ubicate più esternamente alla città o su terreni in pendenza. In tale sottozona si applicano tutte le norme della sottozona B4, con esclusione dell'indice territoriale da applicare a ciascun comparto che è pari a 0,50 mc/mq. Nell'ipotesi di cui all'art. 22 comma 17, l'indice di fabbricabilità aggiuntivo è pari a 0,15 mc/mq.
2. In questa sottozona l'altezza massima consentita è di m 7,80.

Art. 36 – SOTTOZONA B6 : CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. La sottozona B6 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso l'esecuzione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, del P.E.E.P. vigente e al completamento di alcuni lotti nei settori F-G ed N del P.E.E.P.; tali settori conservano la loro efficacia per la durata prevista ed alla loro scadenza entreranno in vigore eventuali previsioni difformi del P.R.G. .
2. Sono sempre consentite le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del Piano e non comportino modifiche alle dotazioni di spazi pubblici.
3. Nella sottozona B6 si applicano le norme generali definite nell'art. 30 ed in assenza di strumento attuativo, sono consentiti interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come meglio specificato all'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nei settori P.E.E.P. non potranno aumentare le superfici utili esistenti. Tali interventi dovranno garantire le attuali destinazioni residenziali con la possibilità di introduzione nei piani terreni di destinazioni d'uso di cui alle categorie b), c), e), h).
5. Per le aree disciplinate da piani P.E.E.P. vigenti continuano ad applicarsi le relative N.T.A. fino alla scadenza degli stessi piani, eventualmente prorogate dal Consiglio Comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G. ,alla scadenza dei piani, per le aree non ancora espropriate varranno le norme di cui alla sottozona B10.
6. Per gli edifici ricompresi all'interno dei P.E.E.P., ma già esistenti al momento dell'adozione di tali piani, ferma restando l'applicazione delle eventuali norme più favorevoli dettate dai P.E.E.P. ancorchè scaduti, sono consentiti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia;
 - demolizione e nuova edificazione, anche con spostamento all'interno del lotto entro i limiti della conservazione della cubatura esistente e h max mt 10,80.

Art. 37 – SOTTOZONA B7: TRASFORMAZIONE INTEGRALE

1. La sottozona B7 comprende aree centrali e semicentrali della città ed aree ad esse adiacenti o limitrofe che, per le loro caratteristiche e per la loro ubicazione, sono destinate ad una completa trasformazione urbanistica finalizzata a realizzare nuovi complessi cui sono attribuite specifiche e particolari funzioni nella nuova organizzazione urbana stabilite dal P.R.G. .

Tali aree sono raccolte in comparti, i quali costituiscono la minima unità oggetto di interventi urbanistici unitari.

2. Il P.R.G. individua comparti da attuarsi attraverso interventi di esclusiva iniziativa pubblica (P.P.), oggetto di interventi urbanistici unitari, altri da approvarsi nelle forme di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata o pubblica-privata anche con ricorso all'Accordo di Programma, ed altri ancora da attuarsi attraverso Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.).

Per l'organizzazione dei progetti si potrà far ricorso a soggetti strumentali come, ad esempio, le società di trasformazione urbana o istituti di partenariato.

3. Sono oggetto di Piano Particolareggiato di esclusiva iniziativa pubblica:

- a) Polo Centrale – P.P. n. 1
- b) Zona Portuale – P.P. n. 2

4. E' oggetto di P.P. di iniziativa pubblica **anche** il Polo Direzionale P.P. n. 7.

5. Sono oggetto di Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) i seguenti comparti: 4.01B, 5.01, 5.02 sub a, 5.02 sub b, 5.03, 6.02 sub a, 6.02 sub b, 6.02 sub c, 6.03, 6.05, 8.02A sub a, 8.02A sub b, 8.02B, 8.02C, 8.04A1, 8.04A2, 8.04B, 8.05B1, 8.05B2, 8.25, 8.36 e 8.37 da attuarsi con le modalità di cui all'art. 22 delle presenti norme.

6. Gli interventi consentiti nella sottozona B7, anche in assenza di strumento attuativo sono quelli di cui all'art. 9 delle presenti norme lettere a, b e c.

7. Minimi adeguamenti perimetrali sono consentiti in sede di redazione dei diversi strumenti o progetti urbanistici.

8. Per ciascuno dei Piani Particolareggiati di esclusiva iniziativa pubblica si definiscono le seguenti linee guida con contenuti e parametri urbanistici.

a) "POLO CENTRALE" – P.P. n. 1

E' destinato alla creazione di un "nuovo luogo urbano" nella zona di cerniera più centrale della città, alla integrazione formale e morfologica delle varie realtà urbane in esso incluse, alla realizzazione di un quadro organico della mobilità, alla necessità di una articolazione e gerarchizzazione degli spazi pubblici (vie e piazze) da pedonalizzare o attrezzare in un sistema di verde pubblico diffuso.

Comprende:

- l'area di risulta (ex stazione ferroviaria) ed i relativi impianti
- le aree interessate dal rilevato ferroviario e quelle ad esso contigue fino al fiume
- l'asse di corso Umberto e le piazze dislocate lungo il suo percorso fino al mare

Con riferimento alle predette aree il P.R.G. ha individuato n. 3 sub ambiti di intervento:

- sub ambito a – area di risulta
- sub ambito b – aree sommerse
- sub ambito c – asse di corso Umberto

Essi potranno essere oggetto di un unico strumento urbanistico o più strumenti urbanistici con riferimento ai singoli sub ambiti individuati.

In particolare, il P.P. sub ambito "a" dovrà assicurare:

- una migliore precisazione delle funzioni dell'area, intesa essenzialmente come "vuoto urbano", dove deve essere prevalente la funzione di parco centrale in superficie e di parcheggi interrati al servizio del centro commerciale naturale esistente e funzionali alla creazione di zone pedonalizzate. Le altre funzioni pubbliche consentite sono quelle relative all'interscambio dei mezzi di trasporto pubblico, possibilmente nel rilevato ferroviario (soprattutto attraverso la creazione di parcheggi, anche interrati, nel numero richiesto dal Piano Urbano della Mobilità e dal Piano Parcheggi e comunque in numero adeguato a consentire la sosta ai residenti e il parcheggio agli utenti del centro commerciale naturale che potrà così essere riqualificato anche mediante la successiva creazione di zone pedonalizzate negli spazi pubblici del sub ambito c) e alla creazione di un "polo culturale comunale" .
- la riconnessione del predetto parco con il sistema ambientale del fiume e degli altri parchi della città.
- il potenziamento dell'accessibilità veicolare al parcheggio che dovrà essere assicurata da nord da sud e da ovest con interventi strutturali sulla viabilità di carattere straordinario ed innovativo.

La superficie territoriale (S.T.) di riferimento dell'intero solo ambito, individuato e perimetrato nella tavola di zonizzazione del P.R.G., è di circa mq 129.000 ; essa dovrà essere ripartita nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) almeno il 80% della S.T. dovrà essere riservata a verde pubblico
- b) non più del 10% della S.T. dovrà essere riservata a spazi per servizi pubblici o d'interesse pubblico e strutture per attività culturali e del tempo libero (teatro, musica, ecc.)
- c) la restante percentuale della S.T. dovrà essere riservata a viabilità, piazze e spazi d'incontro integrati per l'intrattenimento.

Il P.P. sub ambito b dovrà assicurare:

- un'elevata permeabilità anche trasversale tra gli spazi a cavallo del rilevato ferroviario;
- il recupero degli spazi sottostanti l'impalcato ferroviario, attualmente occupati dal terrapieno che consenta un migliore collegamento veicolare e pedonale anche interrato con il sub ambito;
- il mantenimento dei locali ad uso ferroviario;
- il recupero degli spazi sotto il rilevato ferroviario per l'autostazione.

Il P.P. sub ambito c dovrà assicurare:

- la riconnessione dell'area di risulta con il mare, attraverso la definizione del ruolo e delle funzioni di C/so Umberto in un contesto di arredo unitario anche pedonale;
- la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici provenienti dal lungomare, facilitando la mobilità e le percorrenze pedonali e ciclabili e valutando l'opportunità di creare un'area pedonale integrale con sottopassi viari. la risoluzione del rapporto del costruito con gli impianti vegetazionali esistenti e le infrastrutture di progetto;
- la riconfigurazione dei fronti di affaccio sull'asse di C/so Umberto definendo materiali e colori per azioni di restauro e di nuova sistemazione da parte dei privati.
- Il P.P. sub ambito c valuterà anche la possibilità di realizzare, previi opportuni studi, un pontile a mare su palafitte in prosecuzione dell'asta viaria di Corso Umberto avente uno sviluppo lineare di circa ml 250.

b) "ZONA PORTUALE" – P.P. n. 2

E' destinato alla realizzazione di un centro integrato, a carattere ricreativo-turistico di livello urbano, capace di accogliere soprattutto strutture ricreative, turistiche, commerciali specializzate, congressuali ed alberghiere, ecc. in una composizione spaziale caratterizzata da un immediato rapporto con gli specchi d'acqua del porto canale e del porto turistico (tipico modello del "water-front") e da un sistema continuo di ambienti e percorsi pedonali e ciclabili.

Comprende:

- le banchine e le aree golenali fino al ponte ferroviario;
- le aree attualmente occupate dal mercato ortofrutticolo ed altre attività in parte dismesse situate a ridosso del porto turistico a partire dal porto canale fino all'area delimitata come sottozona F5;
- le aree attualmente occupate dai depositi di carburante e da altre attività a diverso carattere situate sul lato sud del fiume Pescara.

Il progetto può essere esteso all'intero ambito, con redazione di un unico strumento urbanistico o può riguardare i singoli sub-ambiti a – b – c individuati del P.R.G. .

L'indice di utilizzazione territoriale, applicato all'intera superficie territoriale, con esclusione delle aree demaniali a sud ed a nord del fiume (sub ambito a), è pari a 0,35 mq/mq per il sub ambito c, e 0,28 mq/mq per il sub ambito b. Per il solo sub ambito b, inoltre, il P.R.G. prevede un ulteriore indice aggiuntivo di 0,105 mq/mq da destinare all'edilizia residenziale pubblica e la riutilizzazione delle superfici utili esistenti (con esclusione dei serbatoi di carburante ivi esistenti), soggette, comunque, alle seguenti limitazioni, in rapporto alle seguenti classi di indice di utilizzazione fondiaria attuale, esteso all'intero sub- ambito:

- per valori fino a 0,15 mq/mq si applica una riduzione complessiva del 20%;
- per valori compresi tra 0,15 e 0,30 mq/mq si applica una riduzione complessiva del 30%;
- per valori superiori a 0,30 mq/mq si applica una riduzione complessiva del 40%.

Una quota pari a mq 12.500 di tali superfici utili di recupero è destinata ad edilizia residenziale pubblica.

Il progetto dovrà riservare non meno del 55% delle aree private a destinazione pubblica comprensiva della eventuale quota per la viabilità.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle seguenti categorie: a2), b), c), d), h), ed a1) nel solo sub ambito b, con una percentuale del 10,00% massimo delle superfici utili private totali.

Il sub ambito a) dovrà recepire le indicazioni del Piano Regolatore Portuale che dovrà essere redatto dalle autorità portuali concordemente con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano Particolareggiato dovrà essere adottato entro 5 (cinque) anni dall'approvazione del presente P.R.G. . Trascorsi infruttuosamente i cinque anni, per i sub-ambiti b e c è consentito l'intervento preventivo di iniziativa privata attraverso il Piano di Lottizzazione convenzionato.

Il P.P. dovrà porre attenzione all'individuazione di servizi pubblici e privati connessi e complementari alla realtà portuale da localizzare sull'area dell'ex mercato ortofrutticolo. Il P.P. inoltre valuterà nell'area nord, la possibilità di individuare terreno per servizi complementari alla attività di pesca.

Nello spazio antistante "la Madonnina", anche in considerazione del divieto di balneazione permanente, il PP potrà studiare la realizzabilità di un parco urbano: il parco naturalistico dell'ambiente della sabbia e delle dune.

In riferimento al Parco Fluviale del Pescara il PP prevederà:

a) in sponda sinistra della Pescara (sponda nord), l'arretramento della strada sul lungofiume per liberare, quanto possibile, una fascia di terreno di ampiezza media di circa 15 m.

In tale fascia si andrà a ricostituire una "FTB in ambito urbano" (Fascia Tampone Boscata) con criteri di ripristino della vegetazione potenziale spontanea dell'ambiente fluviale pianiziale. Tale fascia costituirà un corridoio ecologico atto anche a riconnettere il parco urbano della sabbia e delle dune dell'ambiente di foce con il parco fluviale. In essa sono consentiti percorsi ciclo-pedonali realizzati con materiali permeabili alle acque di pioggia, passerelle e luoghi di sosta e di osservazione.

b) in sponda destra (sponda sud), compatibilmente con i piloni di sostegno dell'asse attrezzato, lo smantellamento, per almeno 5 m misurati dal limite della banchina, dell'asfalto e del cemento stradale per realizzare una fascia di terreno fertile, sistemata a prato, con vegetazione erbacea fluviale, arbusti ed eventuali rampicanti compatibili con i piloni, sempre ispirandosi al modello di vegetazione potenziale spontanea del luogo.

Per ciascuno dei Progetti Urbani si definiscono le seguenti linee guida con contenuti e parametri urbanistici per la progettazione.

"Polo Universitario – Giudiziario" – P.P. n. 6

Disciplinato dalla normativa di cui al programma integrato attuato con accordo di programma ratificato dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 5 dell'08-01-2001.

c) "Polo Direzionale" – P.P. n. 7

Comprende le aree industriali dismesse ed aree libere.

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un centro integrato per servizi, attività terziarie e direzionali di livello urbano capace di accogliere insediamenti residenziali con composizione spaziale ad alto significato urbano caratterizzato da un sistema continuo di ambiti e percorsi pedonali.

In particolare il P.P. dovrà assicurare:

- un assetto organico e gerarchizzato della viabilità alle varie scale, con particolare attenzione ai nodi di raccordo della stessa con la via tiburtina e con il rilievo ferroviario, in modo da consentire adeguati sbocchi sulla via D'Annunzio e la conseguente risoluzione del rapporto tra i nuovi e significativi insediamenti ed il tessuto edificato esistente ai margini.
- l'edificazione di edifici in linea di massima a sviluppo verticale, con tipologia a torre per le funzioni direzionali, a piastra per quelle commerciali e di servizio, in linea, ad isolati chiusi o aperti, per la residenza pubblica e privata.
- l'ubicazione di sedi di Enti Pubblici locali, regionali, nazionali.
- un sistema di spazi pubblici integrato con slarghi, piazze e verde.

L'indice di utilizzazione territoriale, applicato all'intera superficie territoriale, risulta dalla riutilizzazione delle superfici utili esistenti con l'aggiunta dell'indice massimo di 0,28 mq/mq (con le stesse limitazioni previste al precedente paragrafo). Una quota pari a mq 58.825 di tali superfici utili di recupero è destinata ad edilizia residenziale pubblica.

Per gli edifici di edilizia residenziale pubblica è previsto inoltre un ulteriore indice di utilizzazione territoriale di 0,105 mq/mq.

Il progetto dovrà riservare non meno del 55% della superficie territoriale a destinazioni pubbliche comprensive della viabilità.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle corrispondenti alle categorie: a1) (fino ad un massimo del 50%), a2), b), c), d), e), h). Una quota pari al 90% della superficie residenziale privata è destinata ad edilizia residenziale pubblica.

Il progetto potrà essere esteso all'intero ambito, con redazione di un unico strumento urbanistico o può riguardare i singoli sub ambiti a - b individuati dal P.R.G. .

Le previsioni del P.P. si attuano attraverso lo strumento del comparto, anche riferiti ai singoli sub-ambiti individuati.

Per la definizione degli obiettivi del P.P. il Comune potrà far ricorso all'accordo di programma di cui all'art. 8 bis della L.U.R. .

In sede di redazione del P.P.7, deve essere prevista la nuova sede della Regione Abruzzo da localizzare in prossimità dell'inizio di via Tiburtina (lato sud) e del rilevato ferroviario o, comunque, nell'ambito dello stesso P.P.7.

Inoltre, dovrà essere individuata un'area di circa mq 6.000 adiacente all'attuale distretto sanitario, da destinare all'ampliamento dello stesso, al fine di migliorare l'attuale dotazione di parcheggi.

La maglia viaria principale, riportata nella tavola di zonizzazione del P.R.G., costituisce elemento indicativo, mentre il corridoio verde ed il distretto sanitario di base costituiscono elementi invarianti e quindi assumono valore prescrittivo per l'intervento.

Ai sensi dell'art. 19 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, i proprietari delle aree comprese all'interno delle perimetrazioni dei piani particolareggiati, trascorso il termine di **cinque** anni dall'entrata in vigore del P.R.G. senza che il P.P. sia stato adottato, possono presentare progetti di Piani di lottizzazione convenzionata estesi a ciascuno dei sub ambiti previsti per il P.P. 7.

9. Per le aree di cui al presente comma 5, da attuarsi attraverso Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) si individuano le seguenti linee guida con contenuti e parametri urbanistici.

All'interno di tali aree il piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti e a nuovi servizi ed attività terziarie di livello locale.

Il progetto urbanistico dovrà essere redatto secondo quanto previsto dalla zonizzazione interna contenuta nella "scheda norma", allegata alle presenti norme, che contiene anche i riferimenti numerici per la progettazione.

L'indice di utilizzazione territoriale (U.T.) applicato all'intera superficie territoriale risulta dalla somma delle superfici utili esistenti (con le stesse limitazioni previste al precedente paragrafo 8, lettera b) "Zona Portuale"), maggiorato del valore di 0,35 mq/mq.

Nei comparti superiori a 1 ha è previsto un ulteriore indice aggiuntivo di 0,035 mq/mq da destinare per interventi di edilizia residenziale pubblica.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle seguenti categorie e sottocategorie: a1) con una percentuale massima del 60% delle superfici utili complessive, a2), b), c), d), e) ed h).

Art. 38 – SOTTOZONA B8: COMPLETAMENTO DI TIPO ESTENSIVO

1. Nella sottozona B8, riguardante aree di margine rispetto all'aggregato urbano, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - a) l'indice di fabbricabilità fondiario I_f di mc/mq 0,50;
 - b) il lotto minimo di mq 800;
 - c) l'altezza massima di m 7,80;
 - d) l'indice minimo di permeabilità del 50%;
 - e) Il rapporto max di copertura del 30%.
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g), ed h) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione..
3. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie a) e c) di cui all'art. 27 delle presenti norme.
4. **Densità arborea (A) pari a 1 albero ogni 100 mq di Sf.**
5. Qualora il lotto ineditato fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada, attualmente esistente, allargato di mt 2,00 per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Qualora si ceda gratuitamente al Comune la predetta superficie, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria.
6. I concessionari possono realizzare le opere di urbanizzazione primaria, interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori.

Art. 39 – SOTTOZONA B9: RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

1. Nei comprensori 1.01, 1.03, 1.08, 1.09, 5.08, 5.10A e 5.10B, il P.R.G. si attua per mezzo dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.), di iniziativa pubblica, in considerazione dell'alta percentuale di costruito presente e delle condizioni di manutenzione e di uso degli edifici esistenti.
2. Gli elementi costitutivi del P.R.P.E. sono quelli fissati dall'art. 27 della L.U.R. .
3. Gli interventi ammessi, in assenza del piano di recupero, sono quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
Inoltre sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica che riguardano globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario di impegni con atto trascritto a favore del Comune e a cura e a spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazioni concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere previsti di P.R.P.E. ove non compromettano i valori ambientali della parte del territorio coinvolta.
4. Il comparto di attuazione rappresenta il mezzo ordinario di intervento urbanistico del P.R.P.E.; esso comprende, oltre alle aree edificabili, anche quelle da destinare per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Il P.R.P.E. deve, comunque, fare salvi i diritti relativi alle capacità edificatorie di tutti i proprietari compresi nel comparto, secondo quanto previsto dall'art. 22.
5. Nella formazione del P.R.P.E. è consentito, ad eccezione dei comprensori 1.08 e 1.09, un aumento della volumetria esistente fino ad un massimo del 30%. Nel complesso, dovranno, comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree con destinazione pubblica, che non potranno in ogni caso avere una superficie inferiore a mq 12,00 per abitante da insediare.

Il P.R.P.E. individua quale destinazione principale quella residenziale; sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 20% della volumetria lorda oggetto dell'intervento, le seguenti diverse destinazioni: b), c), d), g), di cui all'art. 27. Le destinazioni attuali potranno essere mantenute anche oltre i limiti indicati, qualora venga dimostrato che erano già esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. .

Art. 40 – SOTTOZONA B10: COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE

1. Sono ambiti territoriali precedentemente disciplinati dai piani per l'edilizia economica e popolare caratterizzati, generalmente, da un assetto urbanistico ed edilizio unitario.
2. All'interno di tali ambiti, per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dall'art.36.6 delle presenti N.T.A., sono consentiti interventi diretti di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione nel rispetto delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e degli elementi architettonici esistenti con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o previste nella stessa categoria di cui all'art. 27 delle presenti N.T.A. . E' consentito, altresì, l'inserimento, con soluzione architettonica appropriata, dei volumi tecnici strettamente indispensabili.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica sono assentibili previa approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito come perimetrato nella tavola della zonizzazione di P.R.G., escluse le aree libere regolate dal comma successivo.
Lo strumento attuativo dovrà prevedere il rispetto della riconoscibilità e dell'organicità dell'ambito.
4. Le attrezzature e i servizi pubblici esistenti, tra cui quelle religiose, nonché le aree già acquisite dal Comune per le medesime destinazioni rimangono disciplinate dalle disposizioni delle presenti norme per i rispettivi servizi ed attrezzature pubbliche (sottozona F3).

5. In tali sottozone, in tutti i terreni di proprietà privata, assoggettati dai precedenti piani per l'edilizia economica e popolare a destinazioni pubbliche non realizzate, è consentito l'intervento attraverso uno strumento attuativo convenzionato di iniziativa privata che ricomprenda tutte le aree private nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Ut.: 0,25 mq/mq;
 - cessione gratuita: 50% ambito d'intervento per verde pubblico attrezzato e parcheggi;
 - H max: mt 10,50 con l'eccezione per le strutture sportive che potranno essere adeguate a quanto prescritto dalle normative nazionali per le diverse discipline sportive;
 - distanze: mt 7,50 dai confini e dalle strade;
 - destinazioni d'uso: categoria c), d) ed h) dell'art. 27, comma 4, delle N.T.A.
 - densità arborea (A) pari ad 1 albero ogni 100 mq di Sf.
6. E' altresì consentita la edificazione per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica nei lotti non ancora edificati secondo i parametri edilizi e la tipologia del previgente piano di zona.
7. L'iniziativa privata potrà attuarsi, in ciascun settore di PEEP, anche mediante la richiesta, da parte della maggioranza dei proprietari di tutte le aree non espropriate del settore, rappresentanti in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore complessivo, di formazione di comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/1983 e modifiche, comprendente tutte le aree non espropriate.

Nell'ambito del disegno urbanistico unitario potranno essere proposti sub ambiti di intervento a condizione che per essi siano previsti una razionale organizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio e superfici utili ed aree con destinazioni pubbliche nelle percentuali di cessioni di cui al precedente punto 4. Per la divisione in sub ambiti di intervento è necessaria e sufficiente delibera di Consiglio Comunale.

Art. 41 – ZONA C: ESPANSIONE

1. La zona C comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziali, del tutto o in gran parte inedificate. Essa si suddivide nelle sottozone C1 e C2, disciplinate dagli artt. 42 e 43.
2. Per eventuali edifici preesistenti all'adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali, anche se superiori agli indici stabiliti per le due sottozone e anche in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera F dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 42 – SOTTOZONA C1: ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Nella sottozona C1 il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato ai comprensori indicati negli elaborati grafici; tale strumento sarà costituito da singoli P.E.E.P. in applicazione della Legge n. 167/1962 e successive modificazioni. I progetti urbanistici relativi ai suddetti comprensori devono avere carattere unitario, anche se divisi in settori; essi dovranno rispettare un indice di edificabilità territoriale di 1,24 mc/mq per i comprensori 5.19 – 7.10 – 7.18 – 9.06 – 9.08 – 9.09 – 9.13 – 9.14 – 9.15 – 10.13 – 10.14 localizzati in aree pressoché pianeggianti e con rischio geologico nullo o limitato, di 0,75 mc/mq per i comprensori 4.14 – 4.19 – 4.34 – 10.01 – 10.02 – 10.15 localizzati in aree collinari.

Il progetto attuativo dovrà far riferimento ai parametri urbanistici indicati nelle schede norma allegate alle presenti N.T.A. .
2. Le superfici corrispondenti all'eventuale cubatura esistente all'interno della zona vengono sottratte, unicamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora edificabili. Qualora su un lotto definito prima della data di adozione del presente P.R.G. esista una superficie superiore al relativo indice di utilizzazione fondiaria, viene sottratta una superficie pari a tale indice.

3. L'attuazione di ciascun comprensorio dovrà comprendere anche l'acquisizione (attraverso cessione o esproprio) di tutte le aree con destinazione pubblica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Le destinazioni d'uso delle cubature non residenziali, salvo diverse disposizioni contenute nello strumento attuativo, sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a2), b), c), e), g), h), secondo eventuali percentuali massime rispetto alla superficie utile totale da definire in sede di strumento urbanistico attuativo.

Art. 43 – SOTTOZONA C2: ESPANSIONE DI TIPO ESTENSIVO

1. Nella sottozona C2, riguardante aree ai margini dell'aggregato urbano, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e il piano di lottizzazione, ove previsto.
2. L'intervento edilizio diretto è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione o all'impegno, con fideiussione per la loro contestuale realizzazione da parte del richiedente. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria (If) di mc/mq 0,50;
 - b) lotto minimo di mq 800;
 - c) altezza massima m 7,80;
 - d) l'indice minimo di permeabilità del 50%;
 - e) il rapporto max di copertura al 30%.
 - f) densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq di Sf.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) ed h) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie a) e c) di cui all'art. 27 delle presenti norme.
5. Qualora il lotto sia superiore a 10.000 mq è obbligatorio il Piano di Lottizzazione ove l'intervento diretto riguardi più di un edificio o preveda una cubatura superiore a mc 800. In tal caso il P.d.L. dovrà garantire una dotazione per standards di mq 24 per abitante insediato oltre alla viabilità necessaria.
6. In tale sottozona si applica la disciplina di cui all'art. 38, commi 3 e 5.

Art. 44 – ZONA D: ARTIGIANATO, INDUSTRIA ED ATTIVITA' ASSIMILATE

1. La zona D é destinata ad impianti e attrezzature per le attività artigianali, industriali e assimilate. Fra queste ultime sono comprese, in particolare: laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connesse all'attività di produzione agricola e industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.
2. Questa zona é suddivisa nelle sottozone D1, D2, D3, e D4, per le quali sono indicati negli articoli successivi specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.
3. Gli insediamenti da considerare nocivi in quanto inclusi negli elenchi di cui all'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, potranno essere tuttavia permessi ove osservino la normativa del predetto articolo, con l'eventuale osservanza delle disposizioni impartite dal competente servizio della U.L.S.S. .

Gli insediamenti definiti di prima classe nel predetto art. 216 dovranno essere collocati lontano dagli abitati e, in caso di loro pericolosità, in zona agricola.

Art. 45 – SOTTOZONA D1: NUCLEO INDUSTRIALE A.S.I.

1. La sottozona D1 é compresa nel perimetro del nucleo industriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Val Pescara ed in essa si applica la disciplina prevista dal piano A.S.I., alla quale si rinvia.

Art. 46 – SOTTOZONA D2: IMPIANTI ED ATTREZZATURE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E ASSIMILATI

1. La sottozona D2 riguarda impianti ed attrezzature artigianali, industriali e assimilati, già esistenti o di nuovo insediamento; l'attuazione delle previsioni avviene attraverso intervento edilizio diretto o strumento attuativo.
2. Gli insediamenti esistenti possono essere mantenuti e trasformati, conservando le dimensioni del lotto, le caratteristiche edilizie e le destinazioni d'uso esistenti. Per tali insediamenti esistenti sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) ed h) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. In tali casi si dovrà rispettare la distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza e, comunque, non inferiore a mt 5.
3. Tra edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
4. Nei nuovi insediamenti si applicano i seguenti indici:
 - a) rapporto massimo di copertura: 1/3 della superficie d'intervento;
 - b) indice di utilizzazione territoriale: 0,40 mq/mq;
 - c) altezza massima: 12,00 mt, salvo le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.
 - d) densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq di Sf.
5. E' consentito prevedere una sola abitazione per ciascun impianto, per una superficie massima lorda di mq 150, ad uso del custode o del titolare dell'impresa.
6. Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso. Le recinzioni sul fronte stradale devono risultare distaccate di almeno mt 5,00 dal filo stradale e la superficie risultante deve essere destinata a percorsi pedonali e ciclabili e a parcheggi.
7. Gli edifici devono risultare distaccati dai confini per una misura pari all'altezza della fronte del fabbricato verso il confine e, comunque, non inferiore a mt 10,00. Tra edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco pari almeno all'altezza dell'edificio più alto.
8. Gli interventi sulle aree di questa sottozona inserite nei comprensori sono disciplinati dalle norme relative ai comprensori e dalle schede numeriche allegate.
9. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie b), e), f), g), h), i).
10. Per gli edifici produttivi esistenti legittimamente e posti in zona a destinazione diversa, saranno consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), di cui all'art.9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 47 – SOTTOZONA D3: IMPIANTI ED ATTREZZATURE ARTIGIANALI DI SERVIZIO

1. La sottozona D3 é destinata agli esercizi artigianali di servizio inseriti nell'aggregato urbano.
2. In questa sottozona il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto con il rispetto dei seguenti indici:
 - a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq;
 - b) parcheggi privati: 1,00 mq/10,00 mc;
 - c) distanza dei confini di proprietà non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiore a mt 5.00 ;
 - d) altezza massima degli edifici 15,00 mt.
 - e) densità arborea (A) pari ad 1 albero ogni 100 mq. di Sf.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) ed h) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui alla categoria e) dell'art. 27.

Art. 48 – SOTTOZONA D4: ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI

1. E' un ambito territoriale che comprende aree ed edifici con funzioni legate alla produzione e/o commercializzazione di prodotti ed all'artigianato.
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) ed h) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. In caso di ampliamenti o demolizione e nuova costruzione di cui alla lettera "g" dell'art.9 delle presenti norme, si applicano i seguenti indici:
 - a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,40 mq/mq;
 - b) parcheggi privati (P): 80 mq/100 mq di superficie utile complessiva (preesistente e di ampliamento);
 - c) distanza dai confini di proprietà e di zona (D): non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato di nuova costruzione con un minimo inderogabile di 5,00 mt ;
 - d) altezza massima consentita H: 10,00 mt con esclusione degli eventuali impianti tecnici.
 - e) densità arborea (A) pari ad 1 albero ogni 100 mq di Sf.
4. Le destinazioni ammesse sono esclusivamente le seguenti: attività commerciali in genere, commercio all'ingrosso, attività espositive, artigianato di servizio e laboratori nonché uffici e servizi strettamente connessi e relazionati alle attività svolte.
E' escluso ogni insediamento destinato alla grande distribuzione.
Negli spazi esterni di pertinenza possono essere realizzate strutture aperte, leggere, facilmente rimovibili per posti auto coperti, per la pubblicità dei propri prodotti e per aree a verde attrezzato.

Art. 48 bis – SOTTOZONA D5: IMPIANTI DI CARBURANTE

1. La sottozona comprende le stazioni di rifornimento esistenti per autoveicoli.
In tale sottozona gli interventi previsti sono quelli di cui al comma 4 dell'art. 65 delle presente testo normativo.

Art. 49 – ZONA E: ZONA AGRICOLA

1. La zona è destinata all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorali e zootecniche o ad attività connesse con l'agricoltura. In tale zona per i manufatti fuori terra relativi agli impianti tecnologici pubblici eccedenti la cubatura di 300 mc si applica l'art. 67 delle presenti N.T.A. . Sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola.
2. La zona E è suddivisa in due sottozone E1 ed E2:

- a) nella sottozona E1 le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 30.000, interamente nella disponibilità del richiedente permesso di costruire e possono avere una cubatura massima per uso residenziale di 0,01 mc/mq, con altezza massima fuori terra non superiore a mt 7,50. Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo è consentita una superficie utile proporzionale pari a 50 mq/ha e, comunque, non superiore a 600 mq per ogni azienda agricola.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) ed h) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- b) Nella sottozona E2, agricola interclusa. Si tratta di aree non edificate comprese all'interno di zone urbanizzate e non destinate a servizi pubblici. Nell'ambito di dette aree può essere praticata l'attività agricola, escludendo però ogni forma di edificazione, anche connessa con gli usi agricoli. Possono inoltre essere insediate attività ed attrezzature connesse con lo sport e con il tempo libero di iniziativa privata, da realizzarsi in legno, nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f = 0.01$ mc/mq;
- $I_p = 95\%$ di S_f ;
- $A = 100$ alberi di alto fusto ogni 10.000 mq;
- Lotto minimo = 10.000 mq;
- $H_{max} = 3,50$ m.

1. In caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti all'adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature, delle destinazioni d'uso e delle superfici utili attuali, pur se difformi dalle presenti norme.
2. Gli annessi agricoli devono essere, di norma, strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza; potranno essere collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti. Quando tali annessi non siano strutturalmente separati dalle residenze, vanno conteggiati entro i limiti di cubatura e di lotto minimo ammessi per queste ultime. Gli annessi agricoli per il ricovero degli animali devono essere ad una distanza non inferiore a ml 20 dal confine e devono essere separati da fabbricati residenziali.
3. Il diritto a edificare in zona agricola è riconosciuto ai proprietari, ai conduttori del fondo ed ai coltivatori diretti.

Art. 50 – SOTTOZONA F1: VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO

1. La sottozona F1 è destinata al verde pubblico naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici. I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano le utilizzazioni attuali degli impianti esistenti e quelle previste per gli impianti da realizzare. Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Nella sottozona F1 sono consentiti insediamenti per la sistemazione del verde nonché la realizzazione di manufatti che ne integrino le funzioni, quali attrezzature per il gioco e per lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi ed abitazione del custode.
3. La sottozona F1 può essere oggetto di strumenti attuativi riguardanti anche intere categorie omogenee a tale sottozona, come le aree fluviali, i parchi urbani, ecc.
4. Alcuni complessi di tale sottozona, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, sulla base di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali devono essere, comunque, previste la proprietà pubblica con la modalità di accessibilità pubblica e la durata nel tempo.
5. In tale sottozona, ove non siano previsti strumenti attuativi, il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

U.T. = indice di utilizzazione territoriale: 0,02 mq/mq
H = altezza massima: 4,50 mt
Q = rapporto massimo di copertura: 2,5 %
P = parcheggi: 2,5 mq/100 mq di superficie territoriale S.T., più 5 mq/100 mc di eventuali Costruzioni.

6. Per i manufatti preesistenti sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d), dell'art.3 del D.P.R. n.380/01 e successive integrazioni e modificazioni, come meglio specificato all'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, ad eccezione delle modifiche di cui al precedente comma 2.
7. Il P.R.G. individua i seguenti ambiti territoriali da attuarsi attraverso un P.P. di iniziativa pubblica, esteso, in modo particolare, anche ad aree e manufatti con diversa destinazione di piano:
 - a) Parco D'Avalos – P.P. n. 3
 - b) Parco Fluviale – P.P. n. 4
8. I perimetri di tali ambiti possono subire modesti adeguamenti in sede di redazione dei Piani Particolareggiati.
9. Per ciascuno dei Piani Particolareggiati si definiscono le seguenti linee guida con contenuti e parametri urbanistici.

a) Parco D'Avalos – P.P. n. 3

Comprende il complesso delle aree costituenti la Pineta D'Avalos, attrezzature e servizi di interesse e servizi pubblici tra i quali il teatro D'Annunzio, l'edificio ex Aurum, lo stadio Adriatico e alcuni edifici privati. Le specifiche destinazioni sono riportate nella planimetria di zonizzazione di P.R.G. .

Obiettivo del piano attuativo è la riqualificazione dell'intera area, definendo il complesso sistema delle relazioni fra gli spazi a diverso carattere: sportivo, ricreativo, e culturale esistenti e assicurando la tutela e la rivitalizzazione della Pineta.

In particolare il P.P. dovrà assicurare:

- la protezione della pineta anche con opere di bonifica e ripiantumazione e la dotazione di servizi e attrezzature per il miglior comfort dei visitatori;
- il recupero e la rivitalizzazione delle strutture esistenti compresa la rifunzionalizzazione dell'edificio ex Aurum;
- la risoluzione degli spazi da adibire a viabilità e parcheggio;
- interventi di arredo urbano;
- il recepimento del piano di riassetto naturalistico della riserva naturale Pineta Dannunziana approvato dal Consiglio Comunale.

Le superfici utili potranno essere aumentate per una quota max del 5% di quelle esistenti nell'ambito, ad esclusione dei servizi necessari all'uso della Pineta;

Gli interventi sulle strutture sportive esistenti dovranno far riferimento all'art. 51 delle N.T.A. che disciplina la sottozona F2.

Gli interventi sulle strutture pubbliche esistenti dovranno far riferimento all'art. 52 delle N.T.A. che disciplina la sottozona F3.

La viabilità dismessa potrà essere utilizzata per percorsi attrezzati caratterizzati da spazi per attività collettive.

Per gli edifici privati presenti all'interno dell'ambito, in assenza del P.P., sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), e c) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per gli edifici pubblici o d'interesse pubblico presenti all'interno dell'ambito in assenza del P.P. sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma precedente, anche quelli di cui alle lett. d), ed h) dell'art. 9 delle presenti NTA, sempre con destinazioni collegate ad attività collettive.

b) Parco Fluviale – P.P. n. 4

Riguarda la formazione di un parco territoriale relativo alla fascia costiera del fiume Pescara che rappresenta il caposaldo di un più ampio sistema fluviale da organizzare anche con il concorso degli altri Comuni per la valorizzazione morfologico-funzionale e per il potenziamento del sistema ecologico-ambientale.

Il P.P. dovrà essere costruito sulla base di un attento studio geologico ed ecologico-vegetazionale. In particolare la ricerca geologica definirà le eventuali zone non interessate da fenomeni di esondazione e quindi utilizzabili per gli interventi. Lo studio ecologico vegetazionale dovrà individuare gli elementi naturali da preservare, la qualità dei biotipi presenti e proposte di rinaturalizzazione e riqualificazione.

Da questi studi il P.P. dovrà trarre gli elementi per l'organizzazione planimetrica dell'area, come successione di ambienti e relazioni con i margini urbanizzati.

Sono consentite attrezzature legate al turismo, al tempo libero, allo sport e all'agricoltura, alle attività collettive e piste ciclabili.

Possono essere mantenuti e/o riposizionati i manufatti preesistenti purché non in contrasto con lo studio geologico.

In assenza di P.P. gli interventi consentiti per i manufatti esistenti sono quelli di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nell'ambito del parco fluviale, anche in assenza di una progettazione complessiva, possono essere sistemate con intervento diretto (progetto stralcio del P.P.), le aree golenali, demaniali e quelle di proprietà comunale e provinciale, nel rispetto degli obiettivi sopra descritti, inclusi gli interventi di cui al programma URBAN 2 – pista ciclabile e città della musica.

Art. 51 – SOTTOZONA F2: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT

1. La sottozona F2 é destinata a verde pubblico con attrezzature sportive e per il gioco, all'aperto o al chiuso.
2. Le attrezzature dovranno rispondere, di massima, alle seguenti caratteristiche principali:
 - a) una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere riservata ad attività sportive;
 - b) per gli impianti sportivi al coperto la superficie edificata non deve essere superiore ad 1/10 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti all'impianto. L'altezza delle costruzioni non deve superare i mt 12,00 ed é misurata dal piano di campagna al piano d'imposta della copertura il distacco dai confini non deve essere inferiore all'altezza massima della costruzione;
 - c) per gli impianti all'aperto le costruzioni accessorie (quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate) quando siano alte più di mt 3,00, dal piano di

campagna alla sommità del manufatto non devono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale, l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i mt 4,00, dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere mt 12,00. Il distacco dai confini non deve essere inferiore alla massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;

- d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20,00 mq per la superficie occupata da un autoveicolo, un autoveicolo ogni 3 persone; alcuni complessi di tale sottozona, compresi i relativi impianti e manufatti possono essere realizzati e successivamente dati in gestione ai privati sulla base di una convenzione che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, prevista la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica;
- e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:
- impianti con gradinate per il pubblico:
 - posti a sedere mq 0,40 pro capite
 - posti in piedi mq 0,25 pro capite
 - attività varie:
 - piscine prive di gradinate mq 1,30 pro capite per mq di specchio d'acqua
 - superficie di gioco per pattinaggio, a rotelle o su ghiaccio prive di gradinate: una persona per 4,00 mq di area di gioco
3. Per le attrezzature sportive esistenti sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) ed h) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. Alcuni complessi di tale sottozona, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, sulla base di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali devono essere, comunque, previste la proprietà pubblica con la modalità di accessibilità pubblica e la durata nel tempo.

Art. 52 – SOTTOZONA F3: ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO – TERRITORIALE

1. La sottozona F3 é destinata a servizi ed attrezzature pubbliche: scolastiche, religiose, amministrative, culturali, sanitarie e assistenziali, commerciali (mercati pubblici), sportive e ricreative.
2. Gli interventi si attuano per iniziativa pubblica o privata; in questo secondo caso tramite intervento privato convenzionato dove comunque siano garantiti la proprietà pubblica del bene e l'uso previsto dalla presente norma. S'intendono non soggetti alle modalità attuative del convenzionamento e della proprietà pubblica gli edifici di culto e le opere pastorali annesse. La sottozona F3 può essere oggetto di interventi attuativi riguardanti singole aree o complessi o intere categorie omogenee di tale sottozona, come le attrezzature scolastiche, religiose, commerciali, sportive, ecc.
3. I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano i servizi esistenti e quelli da realizzare, che potranno essere modificati con deliberazione del Consiglio Comunale. Con tale deliberazione si dovrà provvedere anche a ristabilire l'equilibrio, in termini quantitativi e ubicazionali, della distribuzione territoriale dei servizi.
4. In tale sottozona, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con l'applicazione dei seguenti indici:
 - a) indice massimo di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq/mq;

- b) parcheggi: 1,00 mq/10,00 mc.
5. Per i complessi edilizi preesistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), g) ed h) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
 6. Gli indici di cui al citato comma 4 si applicano anche alle aree che avranno destinazione per attrezzature e servizi pubblici locali nell'ambito dei comprensori delle zone B e C. La cubatura relativa ai relativi manufatti che saranno realizzati non rientra in quella derivante dagli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale previsti per le predette zone.
 7. Per le attrezzature ed i servizi di carattere urbano che fossero realizzati nelle superfici fondiari dei comprensori delle sottozone B4 e B7, si può applicare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq qualora più favorevole di quelli relativi a tali sottozone.
 8. Per gli edifici pubblici esistenti potrà essere consentito un aumento un tantum pari al 5% del volume esistente. I parcheggi dovranno essere verificati esclusivamente per i volumi in ampliamento.
 9. Per l'edificio della ex scuola media di via Saffi è consentita la variazione di destinazione urbanistica in caserma della Guardia di Finanza, con possibilità di demolire e ricostruire, destinando la nuova a caserma, uffici ed alloggi di servizio.

Art. 53 – SOTTOZONA F4: ATTREZZATURE PORTUALI ED AEROPORTUALI

1. La sottozona F4 è destinata alle aree ed alle attrezzature di carattere portuale, riguardanti le attività della pesca, quelle commerciali e turistiche, nonché all'aeroporto. Rientrano in questa sottozona tutte le banchine ed aree golenali di proprietà demaniale, anche se in concessione a terzi, con i relativi manufatti. Gli interventi di sistemazione in questa sottozona, se comportano la realizzazione di manufatti edilizi, dovranno rispettare i rispettivi Piani del Porto ed Aeroporto.
2. Per il porto turistico le opere e i manufatti di completamento si attuano attraverso intervento diretto nel rispetto del piano approvato dalla Regione Abruzzo. Nuove realizzazioni dovranno essere oggetto di strumento urbanistico attuativo.

Art. 54 – SOTTOZONA F5: ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI

1. La sottozona F5 è destinata a servizi ed attrezzature di carattere privato, dello stesso tipo di quelle della sottozona F3. In questa sottozona il P.R.G. si attua attraverso il comparto applicato ai comprensori previsti per le aree superiori ai 10.000 mq, o attraverso l'intervento edilizio diretto, con il rispetto dei seguenti indici:
 - a) indice di utilizzazione territoriale: 0,40 mq/mq;
 - b) parcheggi: 1,00 mq/10,00 mc;
 - c) distanza dai confini dei lotti non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici.
2. Gli interventi sulle aree di questa sottozona inserite nei comprensori sono disciplinati dalle norme relative ai comprensori e dalle schede norma allegate.
3. Per i complessi edilizi preesistenti sono consentiti interventi di cui alle lett. a), b), c), d), **ed h) di cui all'art. 9** delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui alle categorie a), c), d), e), g), h) ad eccezione dell'area ubicata nell'ex piano di zona F-G le cui destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle di cui alle categorie c) ed h). Quelle residenziali sono solo a servizio degli addetti entro una quota del 5% della superficie utile totale.

4. Gli edifici adibiti a scuole paritarie, nonché a destinazioni ad esse accessorie, ai sensi della legislazione in materia, costituiscono aree per l'istruzione ai sensi dell'art.3, comma 2, lett.a, ovvero spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale per l'istruzione superiore all'obbligo

ai sensi dell'art 4, comma 5 del D.M. 1444/1968 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

In tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, lettere a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti NTA.

Art. 55 – SOTTOZONA F6 : ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI TURISTICO – RICETTIVI

1. La sottozona F6 è destinata a servizi ed attrezzature privati di carattere turistico-ricettivo, con relativi servizi complementari, nonché a residenziale.
2. Questa sottozona è articolata in comparti oggetto di progetti urbanistici esecutivi (P.U.E.) ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme o attraverso l'intervento edilizio diretto.
L'indice di utilizzazione territoriale (U.T.) applicato all'intera superficie territoriale, è pari a 0,33 mq/mq. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle relative alle categorie:
 - a1) in percentuale non superiore al 30% ;
 - d) in percentuale non inferiore al 50% della superficie utile totale per alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù;
 - c) e d) (quest'ultima per quanto riguarda edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport) nonché h) e verde privato e spazi privati inedificabili entro i limiti del rimanente 20%.

I riferimenti progettuali sono contenuti nelle apposite schede norma allegate alle presenti norme.

Art. 56 – SOTTOZONA F7: VERDE PRIVATO ATTREZZATO PER LO SPORT

1. Questa sottozona è destinata a impianti sportivi privati e vi è consentita la realizzazione di manufatti esclusivamente a servizio degli impianti, come spogliatoi, servizi igienici, locali per rimesse di attrezzi, locali di ristoro e club house. La cubatura di tali manufatti non può superare l'indice di utilizzazione territoriale di 0,06 mq/mq e l'altezza di mt 3,50; devono essere previste aree di parcheggio in ragione di almeno 0,40 mq/mq di superficie totale dell'impianto.
2. Per attrezzature sportive esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono consentiti la conservazione ed il rinnovo delle attrezzature attuali tramite interventi di cui alle lett. a), b), c), d), g) ed h) di cui all'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 57 – SOTTOZONA F8: PARCHEGGI DI SCAMBIO

1. La sottozona F8 è destinata alla realizzazione di parcheggi di scambio fra i servizi di trasporto pubblico ed il traffico privato.
2. Le aree dei parcheggi previste in questa sottozona costituiscono comprensori e la loro realizzazione è subordinata allo strumento attuativo di iniziativa privata e/o pubblica. Tale progetto dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - a) non meno del 40% della superficie totale del comprensorio deve essere destinata a parcheggi pubblici, anche multipiani, e non meno del 25% a sedi viarie, banchine, parcheggi per mezzi pubblici e verde pubblico;
 - b) non più del 35% della superficie totale del comprensorio dovrà essere destinata a servizi privati complementari alle funzioni di parcheggi di scambio, con destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie a2), c), con esclusione degli esercizi commerciali della media e

- grande distribuzione, d), con l'esclusione delle case vacanze, e), h), i) e ad alloggio del custode.
- c) l'indice di utilizzazione territoriale applicato all'intera superficie compresa in ciascun comprensorio risulta dalla somma delle superfici utili esistenti, maggiorata del valore di 0,25 mq/mq Le previsioni contenute nello strumento attuativo saranno attuate attraverso lo strumento del comparto ai sensi delle presenti norme;
- d) il progetto urbanistico dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di tutte le aree aventi destinazioni pubbliche.
3. Le convenzioni potranno prevedere l'affidamento temporaneo in gestione dei parcheggi ai soggetti realizzatori.
4. In considerazione del valore ambientale dell'area del parcheggio di scambio previsto nelle vicinanze della Riserva Naturale Pineta Dannunziana l'indice relativo di utilizzazione territoriale risulta per esso dalla somma delle superfici utili esistenti maggiorate del valore di 0,10 mq/mq con destinazioni d'uso limitate alle categorie d), e), i) e ad alloggio del custode, con esclusione di qualsiasi altra destinazione residenziale.
5. Sull'area di cessione destinata a parcheggi pubblici del comparto 5.20 dovrà essere istituita una mini area di sosta riservata esclusivamente per la sosta ed il parcheggio della Autocaravan (camper). Tale area, da utilizzare esclusivamente per fini turistici, dovrà essere costituita da minimo 50 piazzole delle dimensioni di mq 15 ciascuna. L'area di sosta dovrà essere piantumata con siepi ed alberature che devono occupare una superficie non inferiore al 20%. Alla gestione della predetta area provvederà l'Amministrazione Comunale direttamente o mediante apposita convenzione con il titolare dell'area o con altri soggetti.

Art. 58 - SOTTOZONA F9: PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

1. In detta sottozona è consentita ai proprietari delle aree la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico secondo i seguenti parametri:
- rapporto di copertura: non superiore al 70% dell'area
 - numero massimo dei piani fuori terra : n. 1
 - numero massimo dei piani interrati: n. 2
 - distacco dai confini mt 5,00
 - distacco dai fabbricati mt 10,00
 - H max mt 4,80
 - destinazioni d'uso: categoria h di cui all'art. 27 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
2. E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode per una superficie utile non superiore a mq 95.

Art. 58 Bis - SOTTOZONA F9*: PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO A RASO E/O INTERRATI

1. In detta sottozona è consentita ai proprietari delle aree la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico a raso e/o interrati secondo i seguenti parametri:
- numero massimo dei piani interrati: n. 2
 - destinazioni d'uso: categoria h di cui all'art. 27 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 59 – ZONA F10 : ZONA VERDE DI FILTRO

1. Comprende aree che, per le loro caratteristiche ed ubicazione tra il tessuto urbano e la campagna circostante, sono destinate ad attività legate al tempo libero, allo sport, al turismo, con previsione anche di orti botanici e vivai. E' inoltre consentita la realizzazione di camping e/o maneggi.
2. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano di lottizzazione con superficie minima di intervento non inferiore a mq 10.000. La convenzione allegata dovrà prevedere la cessione al Comune sia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria sia di quelle con destinazione a verde pubblico per una superficie di cessione complessiva non inferiore al 40% della superficie totale di intervento. Nell'ambito a confine con il Comune di Spoltore va previsto un percorso pedonale-ciclabile che utilizzando il tracciato esistente lungo Fosso Grande si connetta con la zona bonificata dell'ex discarica.
3. Lo strumento attuativo potrà escludere edifici esistenti con relativo lotto di pertinenza, all'interno dell'ambito d'intervento.
4. In assenza di strumento attuativo per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d), dell'art. 9 delle presenti norme. E' ammessa, inoltre, la demolizione e nuova edificazione con diversa ubicazione.
5. La volontà di non partecipazione al P.d.L. dovrà essere attestato e sottoscritto dai proprietari degli edifici non interessati.
6. Indici e parametri di riferimento:
UT = 0.05 mq/mq
Superficie fondiaria = 60% di St.
Superficie di cessione = 40% di St.
P = 0,20 mq/mq di Sf.
H = 3,50 mt
Q = 15% della St.
A = 2 alberi ogni 100 mq di St.
7. Nell'ambito della U.T. di cui al punto 6 è ammessa l'abitazione del proprietario e /o custode per una superficie utile non superiore a mq 100 complessivi.
8. I nuovi manufatti edilizi non dovranno essere realizzati in cemento armato nelle parti in elevazione. Le aree inedificate devono essere comunque superfici permeabili.

Art. 59 bis – SOTTOZONA F11: PROTEZIONE CIVILE – SPETTACOLI ITINERANTI

1. La sottozona F11 destinata alla realizzazione di aree per ospitare funzioni di protezione civile e per ospitare spettacoli itineranti (circo, luna park, ecc.), mostre-mercato, manifestazioni varie, spettacoli all'aperto, giochi bimbi, ecc.
2. Gli interventi sono subordinati all'approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica che dovrà garantire per le attrezzature fisse:
 - Ut = max 0,05 mq/mq della St;
 - Indice di permeabilità (I.P.) = 50% della St;
 - H max = 4,00 mt;
 - A = 1 albero d'alto fusto ogni 100 mq di St.
3. L'area dovrà essere organizzata con piazzole pavimentate, dotate di allacci ai servizi, idonee per la sosta di strutture mobili. Le stesse dovranno essere anche collegate da percorsi pedonali e ciclabili. Dovranno, inoltre, essere accessibili anche con percorso viabilistico separato da quello ciclistico e pedonale.

4. Le piazzole dovranno essere piantumate con siepi ed alberature e dovranno essere idonee anche ad ospitare giochi per i bimbi in assenza di altra occupazione.

Art. 60 – ARENILE

1. Comprende il litorale sud e nord fino ai confini comunali con Francavilla e Montesilvano.
2. Obiettivo del progetto del P.P. n. 5 è la riqualificazione delle attrezzature e degli impianti balneari anche con opere di difesa a mare.

In particolare il P.P. n. 5 dovrà garantire:

- la tutela del litorale, il potenziamento della funzione turistica anche con l'adeguamento delle strutture ai requisiti di sicurezza ed igienici;
- la riqualificazione degli slarghi e degli affacci al mare con l'eliminazione di barriere visive;
- l'individuazione degli elementi che connotano l'ambiente: insegne, balaustre, sistemi illuminanti, etc.

Il Piano Particolareggiato può prevedere:

- la ristrutturazione degli impianti balneari con definizione di aree di massimo ingombro delle parti costruite e degli spazi aperti funzionali all'attività;
- una sistemazione degli spazi aperti e/o coperti a carattere provvisorio e stagionale.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle legate alla funzione turistica tipo: attrezzature per ristoro, bar pizzerie, ristoranti e attrezzature all'aperto per lo sport e la ricreazione.

In attesa della formazione del P.P. possono essere eseguiti interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) di cui all'[art. 9](#) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione nonché:

- l'adeguamento dei servizi esistenti alle norme sanitarie vigenti in materia anche con aumento delle superfici e dei volumi esistenti del fabbricato principale nei seguenti limiti:
 - per fabbricati con SUL fino a 50 mq, aumento massimo del 30% della SUL;
 - per fabbricati con SUL da 51 mq a 100 mq, aumento massimo del 20 % della SUL;
 - per fabbricati con SUL da 101 mq a 200 mq, aumento massimo del 5%.
- l'adeguamento dei locali alle altezze minime previste dalle vigenti Leggi;
- la apposizione di strutture di servizio e di arredo purché non fisse ed in legno ad esclusione dei solo camminamenti a mare e delle pedane doccia che possono essere realizzate anche in lastre di cls poggiate;
- lo spostamento dei manufatti accessori (cabine, gazebo, bagni, etc.) all'interno del lotto. In caso di demolizione e ricostruzione di tali manufatti accessori, la loro ricostruzione dovrà essere realizzata interamente in legno, prevedendo per i servizi igienici, docce e spogliatoi pavimenti e rivestimenti (fino a min. 1,5 m) lavabili, impermeabili e resistenti a disinfettanti.

Non è consentita la realizzazione di recinzioni e/o siepi che ostacolano la libera visuale del mare e il libero accesso al mare.

In qualunque caso, negli interventi su indicati, le recinzioni e/o le siepi esistenti dovranno essere adeguate alla presente normativa.

3. Il Piano Particolareggiato può estendere le proprie competenze, senza che esse costituiscano variante al P.R.G., sull'intera sede stradale del lungomare per consentire:
 - soluzioni per l'incremento di nuovi spazi a parcheggio;
 - percorsi pedonali e ciclabili;
 - arredo urbano;
 - sistemazione degli spazi verdi ed alberature;
 - riconfigurazione dei fronti di affaccio sul lungomare definendo materiali e colori per interventi di restauro e di nuova sistemazione da parte dei privati.
4. In casi di erosione interessante le strutture portanti di fondazione ed elevazione degli stabilimenti balneari, sarà consentito, nell'impossibilità di adottare provvedimenti di adeguamento statico, traslare in aree sicure detti stabilimenti nell'abito della pertinenza del concessionario, attraverso

demolizione e ricostruzione dei manufatti interamente in legno con arretramento fino a mt 5 dal muretto di proprietà comunale, con il mantenimento originario dei volumi e delle superfici utili.

Alla richiesta di concessione devono essere allegata adeguata documentazione fotografica e perizia tecnica giurata circa la impossibilità di adottare provvedimenti di adeguamento statico e la necessità di traslazione.

6. Il piano spiaggia dovrà valutare la possibilità di elevare una più marcata barriera di piantumazione sulla riviera sud per prevenire l'ingresso di polveri dall'arenile.

Art. 61 – SOTTOZONA G1: VERDE PRIVATO VINCOLATO – PARCO PRIVATO

1. La Sottozona G1 è attribuita ai parchi privati e, comunque, ad aree a servizi di complessi edilizi esistenti, al fine di garantire la disponibilità di aree verdi inedificabili. In tale zona dovranno essere conservate e, possibilmente, incrementate tutte le alberature esistenti e conservate o realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche e alle funzioni delle aree interessate ivi comprese. Fra tali sistemazioni sono consentite anche quelle di carattere sportivo che non comportino la realizzazione di volumi
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d), di cui all' art. 9 delle presenti norme. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lett. d), l'altezza non potrà superare quella esistente e comunque non più di m 10,80. Per tali edifici le destinazioni d'uso ammesse sono quelle ricadenti nelle categorie a), b) e d).
3. Tutte le aree già utilizzate volumetricamente ai fini edificatori, dovranno avere le destinazioni di cui al comma 1 che precede, anche se dovessero graficamente avere diversa destinazione sulle tavole di P.R.G., sebbene non riportate nella mappa degli asservimenti, di cui all'art. 61 della L.U.R.

Art. 61 bis – SOTTOZONA G2 - VERDE PRIVATO DI TUTELA

Sono aree poste su versanti collinari acclivi o mediamente acclivi o all'interno di impluvi secondari che presentano indizi di dissesti potenziali.

Corrispondono alle zone P3 – "Zona a pericolosità alta" individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica, inglobate nei tessuti esistenti. Date le condizioni geologiche-geomorfologiche al contorno in queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, ad eccezione di strutture di modeste dimensioni in legno, a carattere precario e facilmente rimovibili, per il tempo libero e di arredo (gazebo, chioschi, ecc.).

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti NTA e il rifacimento del tetto.

Art. 61 ter – ZONA H – DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. E' un ambito territoriale che comprende aree a rilevanza ambientale nel quale sono comprese anzitutto le aree a pericolosità geologica alta, le aree interessate dalle previsioni di tutela del piano paesistico regionale o comunque oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico per il loro valore paesistico nonché le residue aree coperte da boschi.

2. La zona H è suddivisa in due sottozone H1 e H2:

- a) La sottozona H1, di tutela ambientale e paesistica, corrisponde, per la quasi totalità, alle zone A2 - Conservazione parziale del Piano Regionale Paesistico - e alle zone P3 – Zona a pericolosità alta, individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica.

In questa sottozona non è consentito l'insediamento di nuove costruzioni; non sono consentiti, altresì, interventi che modifichino negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico delle aree interessate.

Sulle costruzioni esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), di cui all'art. 9 delle presenti norme.

- b) La sottozona H2, boschiva di tutela ambientale, comprende aree di particolare valenza naturalistica ed ambientale, strettamente connesse con il paesaggio collinare. In questa sottozona non sono consentite forme di edificazione a carattere permanente ed ogni intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo acque, flora e fauna-
Sulle costruzioni esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Art. 62 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. I tracciati e le sedi stradali, distinti in esistenti, da migliorare e di progetto, sono riportati nella tav. C3, in scala 1:5.000 e si distinguono in:
 - strade urbane di scorrimento;
 - strade urbane di quartiere principali;
 - strade urbane di quartiere secondarie;
 - strade locali.
2. Le aree destinate alla viabilità comprendono anche gli spazi carrabili e le connesse zone di sosta delle strade e piazze e gli spazi di sedime dei nodi stradali.
3. I tracciati viari di progetto di P.R.G. hanno valore di massima e il tracciato esecutivo potrà essere modificato, ove necessario, senza che la modifica costituisca variante al P.R.G. .
Le aree risultanti da tali modifiche assumeranno le destinazioni delle zone adiacenti.
4. Entro mesi 12 dall'approvazione del presente P.R.G., dovranno essere avviati appositi studi finalizzati alla predisposizione di uno strumento che regoli gli allineamenti sulle strade, sui nodi stradali e sugli spazi pubblici.

Art. 63 – INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

1. Comprende gli spazi destinati alle infrastrutture ed agli impianti ferroviari nonché la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con esclusione degli insediamenti residenziali.
2. In queste zone gli interventi sono di esclusiva competenza dell'Amministrazione Pubblica e dell'Amministrazione Ferroviaria.
3. Gli spazi dell'attuale scalo merci saranno destinati a verde pubblico, parcheggi e terminal bus, da attuarsi attraverso programma complesso o strumento attuativo di iniziativa pubblica, previa adozione di linee guida progettuali da parte del Consiglio Comunale che assicurino, in ogni caso, una elevata permeabilità per il recupero e la riqualificazione dei quartieri degradati ad ovest.

Art. 64 – IL CORRIDOIO VERDE

1. Comprende gli ambiti individuati sulle tavole di P.R.G. con apposita campitura corrispondenti a: strade parco con slarghi, piazze, spazi pedonali ciclabili, dove la circolazione automobilistica è ammessa solo per veicoli di emergenza e/o soccorso e mezzi pubblici non inquinanti.
2. La sistemazione comprende:

- a) la pavimentazione, prevalentemente senza marciapiedi e riservando, ove possibile, corsie riservate per i mezzi pubblici e i velocipedi;
 - b) le alberature e gli arredi per la sosta e per la pulizia, piccoli chioschi per servizi.
- 3 Sono da escludersi stazioni di servizio di distribuzione dei carburanti.
 - 4 Possono realizzarsi controstrade per riammagliare la rete viaria urbana ai margini. Gli attraversamenti dovranno essere limitati e realizzati, ove possibile, anche con sovrappassi o sottopassi.
 - 5 Il tracciato di progetto di P.R.G. ha valore di massima e la sede definitiva del corridoio verde potrà divergere, ove necessario, da quella prevista dal piano, senza che ciò costituisca variante. Le aree risultanti da tali modifiche assumeranno le destinazioni delle zone adiacenti.

Art. 65 – ZONE VINCOLATE

1. Qualunque intervento riguardante aree e manufatti sottoposti al vincolo paesistico e di rispetto monumentale ai sensi del D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è soggetto al rispetto dei piani redatti ai sensi di questo decreto, nonché alla autorizzazione prevista dal medesimo, da parte degli organi preposti alla tutela di tali vincoli.
2. Per le aree con vincolo archeologico indicate nella tav. B4a, ogni intervento che preveda opere di scavo di qualsiasi genere, e per qualsiasi profondità, dovrà essere sottoposto all'esame preventivo della Soprintendenza Archeologica, che si riserva di:
 - valutare la fattibilità delle opere;
 - chiedere saggi archeologici preventivi;
 - dettare ulteriori prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio archeologico;- imporre vincoli di inedificabilità ai sensi del D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
3. Le aree vincolate a zona di rispetto dei cimiteri sono soggette alla disciplina stabilita dall'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni, e dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285. In tali aree sono consentiti piccoli manufatti per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e per le onoranze dei defunti.
4. Nelle zone sottoposte a vincolo di rispetto stradale che riguardano le strade urbane di scorrimento sono vietati costruzioni e accessi da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate dal P.R.G. e dagli strumenti attuativi. In tali zone, salvo maggiori vincoli o diverse indicazioni grafiche, le distanze dal confine stradale sono quelle di cui all'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147. Gli edifici esistenti su tali aree non possono essere ampliati. Le stazioni di rifornimento per autoveicoli esistenti anche su aree assimilate per destinazione alla viabilità potranno comprendere, oltre alla tettoia per il riparo degli impianti, volumi di servizio la cui superficie coperta non dovrà superare il 20% della superficie totale del lotto concesso per l'impianto e l'installazione di impianti per autolavaggio. Per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti NTA.
5. Le zone interessate dall'attraversamento degli elettrodotti sono disciplinate dalla normativa vigente.
6. Gli interventi urbanistici conseguenti all'attuazione del P.R.G., riguardanti aree gravate da usi civici, sono sottoposte alla normativa vigente in materia.
7. All'interno del cono di volo dell'aeroporto, riportato nella tav. B4a, si applicano le norme vigenti in materia, anche per quanto riguarda i limiti di altezza degli edifici.

8. Ai sensi del Codice della Navigazione nella fascia di rispetto di mt 30 dal confine delle aree demaniali marittime, la realizzazione di nuove opere è sottoposta alla preventiva autorizzazione della Capitaneria di Porto, salvo che non ricorrano le condizioni di cui all'art. 55.4 dello stesso Codice.
9. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie la previsione di opere di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale minore di mt 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, è sottoposta alle limitazioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.
10. Le aree e gli immobili demaniali in uso alla difesa sottoposti a vincolo militare sono disciplinati dalla Legge n. 898 del 24 dicembre 1976.
11. Le zone sottoposte dal Piano Regionale Paesistico alla verifica sulla compatibilità ambientale sono disciplinate dall'art. 8 delle relative Norme Tecniche Coordinate.
12. Gli aspetti concernenti la pianificazione territoriale e l'edificazione nelle zone di tutela A, B, C e D rappresentate nella tav. B4c – Inquadramento del Piano di Rischio aeroportuale, di pertinenza della testata nord-est, numero 22, della infrastruttura di volo dell'aeroporto Internazionale d'Abruzzo – Pescara, sono disciplinate dal Piano di Rischio aeroportuale del Comune di Pescara, approvato con delibera di C.C. n. 195 del 19-12-2011 e successiva n. 26 del 7-02-2014.

TITOLO IV

NORME FINALI

Art. 66 – UTILIZZAZIONI ED ASSERVIMENTI

1. Il calcolo dei volumi e/o delle superfici utili relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, sia urbani sia di aree agricole.
Ai fini del calcolo del volume e/o della superficie utile edificabile non è ammesso il coacervo di lotti ricadenti in diverse zone e sottozone di P.R.G., come non è consentito il coacervo di superfici non continue salvo i casi in cui la continuità sia interrotta da strade, acquedotti e simili e salvo quanto previsto dall'art. 25, comma 3.
Ai soli fini della costituzione del lotto minimo possono essere valutate superfici di proprietà continue ricadenti in sottozona H1 e H2 per una quota non superiore al 30% del lotto così determinato.
2. I volumi e/o le superfici presenti all'interno dei lotti devono essere detratti dal volume e/o dalla superficie utile concessi calcolati sulla base della superficie catastale. La nuova edificazione non potrà superare in volume e/o in superficie utile la differenza fra il volume e/o la superficie concessa e quelli esistenti.

Art. 67 – DEROGHE PER EDIFICI ED IMPIANTI PUBBLICI

1. In tutte le zone e sottozone di P.R.G. è ammesso, sugli edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti Norme Tecniche, in base a quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. n.380/01 e ss. mm. e ii.

Art. 68 – DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI RADIO DIFFUSIONE SONORA E TELEVISIVA E PER GLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE

1. Sono vietate la installazione e la esecuzione su tutto il territorio comunale di impianti di radio diffusione sonora e televisiva, ai sensi della L.R. n. 20 del 04.06.1991 così come modificata ed integrata dalle successive LL.RR. n. 77 del 02.08.1997 e n. 56 del 07.04.2000, e delle delibere di G.C. n. 281 del 06.05.1999 e n. 600 del 12.10.2001.
2. Per l'installazione e l'esecuzione di impianti per la telefonia mobile si rinvia al "Regolamento per l'insediamento urbanistico e territoriale dei nuovi impianti radio base S.R.B.)", approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 69 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ALL'USO DEL SUOLO

1. La richiesta di permesso di costruire e/o DIA deve essere accompagnata da uno "Studio Geologico Preliminare", finalizzato alla fattibilità geologica dell'opera, che deve contenere l'illustrazione dei lineamenti geologici, geomorfologici ed idrogeologici della zona, l'indicazione della situazione litostratigrafia generale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto o potenziali. Deve contenere altresì la definizione preliminare delle implicazioni geologico-tecniche derivante dalle interazioni fra opera in progetto e condizioni geologiche generali e di dettaglio, sulla base delle quali viene definito e fornito un programma delle indagini, contenente la tipologia, la localizzazione e le quantità (numero delle verticali e profondità estimativa) degli accertamenti geognostici.
2. Nella fase esecutiva dei progetti edilizi, si dà attuazione al programma delle indagini definito nella relazione preliminare in applicazione delle disposizioni del D.M. 11.03.88, G.U. n.127/88 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e le scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione) secondo cui è necessario, per tutte le opere pubbliche e private, che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche siano sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo mediante dati reali acquisiti per mezzo di rilievi, indagini e prove. Tali dati sono assunti ed elaborati nello "Studio Geologico e Geotecnico Esecutivo e Relazione sulle Indagini" – da produrre presso il competente ufficio comunale prima del rilascio del permesso di costruire e/o DIA- e che deve ricostruire in via definitiva la situazione stratigrafica locale, la geometria e le caratteristiche dei corpi geologici del sottosuolo e delle superfici di discontinuità, fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea, illustrare la caratterizzazione geotecnica dei terreni presenti nel sito di intervento, dare indicazione sulla tipologia fondazionale ed il suo dimensionamento, definire gli accorgimenti tecnico-esecutivi conseguenti all'indagine conoscitiva, fornire la categoria di suolo di fondazione ed i parametri dello spettro di risposta elastico come predisposto dall'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica".
Le prescrizioni contenute nello Studio Geologico e Geotecnico e Relazione sulle Indagini sono vincolanti.
3. Per progetti di costruzioni informate a grande semplicità (sottotetti di cui all'art. 82 R.E.C., ampliamenti in pianta fino ad un massimo di 150 m³ di fabbricati strutturalmente privi di dissesto in atto); per nuovi edifici di altezza massima 6,00 mt. e superficie in pianta inferiore ai 150 mq.; per muri di sostegno di altezza massima 2,5 mt. e lunghezza massima di 10 mt., i due elaborati ed i relativi contenuti di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, possono essere unificati in un' unica "Relazione Geologica e Geotecnica e Relazione sulle Indagini" da prodursi contestualmente alla richiesta di permesso di costruire e/o DIA.
4. Sono individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica tre classi di Pericolosità con diverse potenzialità d'uso del territorio secondo lo schema seguente:

- P1 - Zona a pericolosità nulla o limitata
- P2 - Zona pericolosità media
- P3 - Zona a pericolosità alta

In tali aree, le indagini geognostiche devono essere estese alla parte del sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il comportamento del manufatto stesso (volume significativo). L'ampiezza dell'indagine deve perciò essere proporzionata alle dimensioni, al tipo, alle caratteristiche strutturali, all'importanza dell'opera alla complessità del sottosuolo ed allo stato delle conoscenze sulla zona in esame. La tipologia e le quantità minime delle indagini geognostiche per le classi P1 e P2 sono quelle riportate, rispettivamente, negli allegati I, II, delle presenti norme.

5. La classe P3 comprende tutte le aree in cui le condizioni geologiche - geomorfologiche - idrogeologiche al contorno rendono tali zone non indicate a supportare ulteriori carichi antropici edificatori e per le quali si prevede la inedificabilità. In tali aree sono consentiti:
- a) interventi volti al consolidamento strutturale delle opere esistenti e al miglioramento delle condizioni generali di stabilità areale
 - b) gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.9 delle presenti N.T.A.
 - c) gli interventi di regimentazione delle acque superficiali e/o di infiltrazione nel sottosuolo sono consentiti solo se finalizzati ad un comprovato e necessario miglioramento delle condizioni di sicurezza generale. I progetti e le verifiche idrauliche concernenti gli interventi di cui alla presente lettera, localizzati nelle aree classificate P3/3 -Fiume Pescara- saranno sottoposti al parere dell'Autorità di Controllo competente.

Gli interventi alla lettera a) dovranno essere supportati da uno studio geologico e geotecnico, con indagini geognostiche programmate in funzione dell'opera di consolidamento in progetto e delle iterazioni della stessa con le condizioni idrogeologiche, geologiche e geomorfologiche contingenti (D.M. 11.03.88).

In caso di unica proprietà alla data di approvazione del presente P.R.G., è possibile trasferire i volumi esistenti ricompresi in zona P3 della carta della pericolosità in quella contigua con destinazione sottozona E1, previa demolizione dell'esistente a parità di volumetria e di superficie utile .

6. Nel caso in cui vengano previsti:
- scavi per il posizionamento delle strutture fondali,
 - sterri per la realizzazione di locali interrati o seminterrati
 - movimenti terra comunque necessari ad interventi per i quali si è richiesto permesso di costruire e/o D.I.A.
- che presentano fronti di scavo o rinterro di altezza pari o superiore ai tre metri rispetto all'originario piano campagna o superiore ai due metri rispetto all'originario piano campagna e posti a distanza inferiore ai 5 metri da edifici o infrastrutture preesistenti, occorrerà produrre un apposita Relazione Geologico-Tecnica sulle Opere di Sostegno e Contenimento e Regimazione delle Acque redatta come da allegato III delle presenti N.T.A..
7. Sono soggette alle indagini geognostiche preventive acquisite nella "Relazione di Fattibilità Geologica" finalizzate alla riduzione del rischio geologico - geomorfologico, idrogeologico e/o ambientale, le seguenti opere:
- manufatti di terreno sciolto, rinterri e riporti di volumi > 60m³
 - gallerie e manufatti sotterranei
 - stabilizzazione dei pendii naturali e dei fronti di scavo
 - fattibilità geotecnica di opere su grandi aree
 - discariche e colmate
 - consolidamento dei terreni
 - ancoraggi
 - bonifica siti inquinati

Il programma d'indagine va pianificato di volta in volta e deve interessare un'area significativamente più ampia del sito in oggetto.

L'indagine verrà svolta con tutti i mezzi appropriati conosciuti:

- rilevamento di campagna geologico, geomorfologico e idrogeologico
- sondaggi geognostici areali, con installazione nei fori di sondaggio di inclinometri e piezometri
- prove penetrometriche dinamiche o statiche, prove dilatometriche, prove pressiometriche
- indagini geofisiche (metodi geoelettrici, sismici, radar, etc.)
- ricostruzione del sottosuolo con sezioni stratigrafiche nelle quali vengano indicate le eventuali cause di un dissesto potenziale o in atto

La relazione deve chiarire i seguenti aspetti:

- l'eventuale presenza e la tipologia di un dissesto in atto o potenziale
- se presente, quali sono le cause del dissesto in atto o potenziale
- se è possibile un risanamento
- quali sono le opere necessarie al risanamento

Qualora le opere di cui al presente comma rientrino tra quelle elencate dal DPR 12 aprile 1996, così come recepito dalla L.R. n.12 del 13 febbraio 2003, esse sono assoggettate a procedura di V.I.A..

Art. 70 – NORME TRANSITORIE

1. L'adozione del presente P.R.G., comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente.
2. Le aree disciplinate da piani attuativi e/o programmi complessi approvati e ratificati dal Consiglio Comunale in data anteriore all'adozione del presente P.R.G., sono regolate dalle previsioni dei piani stessi.
3. Per le sole aree disciplinate da Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) per le quali alla data di adozione del presente P.R.G. è già stata sottoscritta apposita convenzione può continuare ad applicarsi la normativa del P.R.G. pre-vigente.
4. Per le attività edificatorie in corso alla data di esecutività della delibera di adozione della presente Variante al PRG, regolarmente iniziate in data antecedente in attuazione di concessioni edilizie o permessi di costruire validi ed efficaci alla predetta data di esecutività, è consentita l'autorizzazione di varianti, anche sostanziali, ai relativi progetti, fermi restando le destinazioni d'uso ed i volumi complessivamente assentiti, sulla base di quanto stabilito dal PRG vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.
5. Alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio dell'attività rispetto alle quali alla data in cui il Consiglio Comunale ha assunto la deliberazione di adozione della variante denominata "piano delle invarianti per uno sviluppo sostenibile" siano decorsi i termini stabiliti dalla legge, rispettivamente, per il rilascio dell'atto di consenso o per l'emanazione dell'ordine di inibizione dell'attività (120 giorni), continuano ad applicarsi le disposizioni di cui all'art. 8 delle norme tecniche di attuazione nella versione vigente antecedentemente all'entrata in vigore della variante sopra citata nonché le previsioni delle altezze delle varie zone urbanistiche secondo le indicazioni del P.R.G. vigente, per interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della variante al P.R.G. - avvenuta in data 26.07-2004, delibera di C.C. n.164.
6. La disposizione di cui al comma precedente si applica esclusivamente alle sottozone, così come individuate a seguito della variante denominata "piano delle invarianti per uno sviluppo sostenibile", B2, B3, B8, C2, E1.
7. Alle domande di permesso a costruire rispetto alle quali alla data in cui il Consiglio Comunale ha assunto la deliberazione di adozione della variante denominata "piano delle invarianti per uno sviluppo sostenibile" siano decorsi i termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto di consenso, comprese in zona P3 – Pericolosità elevata – della tavola della Pericolosità Geologica, di cui all'allegato 5 bis – Studio d'area "Pescara" - della Relazione Tecnica, e per le quali il geologo

comunale ha già depositato, alla stessa data, nel corso dell'istruttoria edilizia, lo studio d'area esprimendo apposito parere, continuano ad applicarsi le previsioni di zona B3, B8, C2 nella versione vigente antecedentemente all'entrata in vigore della variante sopra.

8. Alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio dell'attività rispetto alle quali alla data in cui il Consiglio Comunale ha assunto la deliberazione di approvazione della variante denominata "Piano delle invariati per uno sviluppo sostenibile" (n.94 del 08.06.2007) siano decorsi i termini stabiliti dalla legge, rispettivamente, per il rilascio dell'atto di consenso o per l'emanazione dell'ordine di inibizione dell'attività (120 giorni), continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alle norme tecniche di attuazione del PRG previgente integrate dalle disposizioni delle medesime norme tecniche di attuazione di cui alla deliberazione di adozione n. 164 del 26.07.2004 della variante generale denominata "Piano delle invariati per uno sviluppo sostenibile".

Art. 71 – OSSERVATORIO PERMANENTE

1. Al fine di monitorare le trasformazioni sul territorio anche in relazione all'attuazione delle previsioni del presente PRG è istituito un "Osservatorio Permanente".
2. L'Osservatorio Permanente sarà costituito e disciplinato dalla Giunta Comunale entro sei mesi dall'approvazione delle presenti N.T.A. e produrrà un documento annuale da sottoporre all'Amministrazione Comunale.
3. L'Osservatorio sarà coordinato dai Dirigenti dell'Area Urbanistica che provvederanno alle convocazioni.
Svolgeranno funzioni di segreteria funzionari dell'Area Urbanistica.
4. L'Osservatorio Permanente per le sue attività si avvale dell'apporto del SIT in relazione all'acquisizione e all'elaborazione dei dati e all'aggiornamento delle cartografie.

Art. 72 – DISPOSIZIONI DEL PIANO COMMERCIALE

1. Le disposizioni del Piano Commerciale prevalgono sulle presenti Norme Tecniche di Attuazione per quanto di competenza.

* * * * *

P1 Area ad urbanizzazione consigliata

Nel caso in cui, in base alle caratteristiche geotecniche dei terreni ed in funzione dell'opera da realizzare, il Geologo incaricato dovesse consigliare l'utilizzo di fondazioni di tipo indiretto, almeno un sondaggio esplorativo dovrà investigare l'orizzonte litotecnico ritenuto "portante" per uno spessore, a discrezione del Geologo incaricato, utile a valutarne la continuità verticale.

Nel caso in cui in fase progettuale, nella fase dell'acquisizione dei dati geognostici o durante l'esecuzione dei lavori si dovessero investigare canali antropici interrati o a cielo aperto, sarà obbligo del proprietario segnalarne agli Uffici del Comune l'esatta localizzazione. Non sarà possibile edificare ad una distanza dal bordo esterno vicino del canale tale da impedire la manutenzione dello stesso e tale da non precludere una definitiva razionale sistemazione della rete di canalizzazione delle acque superficiali. La distanza minima è fissata a 3 mt.

PRESCRIZIONI MINIME AL NUMERO E AL TIPO DI INDAGINI GEOGNOSTICHE IN FUNZIONE DELL'OPERA IN PROGETTO

TIPO DI OPERA	TIPO DI INDAGINI	NUMERO	PARAMETRI GEOTECNICI DA FORNIRE
Piccoli interventi, (sottotetti di cui all'art. 82 R.E.C., ampliamenti in pianta fino ad un massimo di 150 m ³ di fabbricati strutturalmente privi di dissesto in atto, muri di sostegno di altezza massima 2,5 mt. e lunghezza massima di 10.00 mt)	Prove penetrometriche DM	2	Cu, Dr, ϕ , γ
Edifici $h_{max} \leq 7.5$ mt e superficie in pianta $\leq 200m^2$	Prove penetrometriche DM. In aree in cui si prevede di investigare litotipi ad alta componente organica (torbe) sono indispensabili prove penetrometriche di tipo CPT o dilatometriche. Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	2 prove penetrometriche DM e 2 prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche o 3 prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	Cu, Dr, ϕ , γ Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico
Edifici $h_{max} \leq 7.5$ mt e superficie in pianta $\leq 200m^2$	Sondaggio geognostico Prove penetrometriche DM, Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	1 Sondaggio e 1 prova penetrometrica CPT, CPTU, DPSH, prova Dilatometrica + prove DM (se necessario)	Cu, Dr, ϕ , γ , risultati penetrometro tascabile (su coesivi) Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico
Edifici $7.5 \text{ mt} < h_{max} \leq 15$ mt e/o $200m^2 < \text{superficie}$ in pianta $< 400m^2$	Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	3	Cu, Dr, ϕ , γ Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico
Edifici $7.5 \text{ mt} < h_{max} < 15$ mt e/o $200m^2 < \text{superficie}$ in pianta $< 400m^2$	Prove penetrometriche DM, sondaggio geognostico Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	1 sondaggio e 2 prove CPT, CPTU, DPSH, Dilatometrica + prove DM (se necessario)	Cu, Dr, ϕ , γ Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico
Opere di importanza superiore	Sondaggi, Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, Prove Dilatometriche	2 prove penetrometriche e 1 sondaggio per i primi 350 m ² in pianta; 1 prova penetrometrica ogni 150 m ² o 25 ml in più; 1 sondaggio ogni 350 m ² o 50 ml in più	Cu, Dr, ϕ , γ , risultati penetrometro tascabile (su coesivi), Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico. Cu calcolata con prove di laboratorio sul terreno di fondazione o risultati prove SPT su foro di sondaggio

P2 Area ad urbanizzazione controllata

Vale quanto detto per la classe P1. Inoltre:

Dalla Relazione Geologica devono emergere chiaramente quali siano i fattori geologici-geomorfologici-idrogeologici e geotecnici che possono incrementare il grado di rischio sull'opera in esame, qualora non si predisponessero tutti gli accorgimenti tecnici, da menzionare e descrivere, volti a mitigarlo.

A scopo precauzionale, sui pendii, le scelte architettoniche-progettuali dovranno essere volte al ridimensionamento dei volumi di sterri e riporti rispettando il più possibile la morfologia preesistente. Ad elevati fronti di scavo sono da preferire gradonature sistemate utilizzando tecniche di ingegneria ambientale.

L'inclinazione massima dei fronti di scavo per i quali non si prevedono opere di sostegno definitive dovrà essere imposta dal geologo incaricato, e comunque inferiore ai 45°.

Nella Relazione Geologica dovranno essere fornite verifiche di stabilità del versante e delle opere di contenimento in cui vengano simulati i carichi progettuali gravanti sul profilo morfologico a sistemazione di progetto. L'eventuale scelta di non fornire l'analisi di stabilità di versante deve essere motivata.

Tutti i volumi di riporto e le superfici di sterro dovranno prevedere rinverdimento e piantumazione di tipo arbustivo o comunque dovranno prevedere sistemazioni antierosive utilizzando tecniche di ingegneria ambientale.

Dalla Relazione Geologica devono emergere le indicazioni volte alla corretta progettazione delle opere drenanti di cui tutti gli interventi (strade, edifici, muri di sostegno e contenimento) dovranno essere dotati.

PRESCRIZIONI **MINIME** AL NUMERO E AL TIPO DI INDAGINI GEOGNOSTICHE IN FUNZIONE DELL'OPERA IN PROGETTO

TIPO DI OPERA	TIPO DI INDAGINI	NUMERO	PARAMETRI GEOTECNICI DA FORNIRE
Piccoli interventi, (sottotetti di cui all'art. 82 R.E.C., ampliamenti in pianta fino ad un massimo di 150 m ³ di fabbricati strutturalmente privi di dissesto in atto, muri di sostegno di altezza massima 2,5 mt. e lunghezza massima di 10.00 mt)	Prove penetrometriche DM	2	Cu, Dr, ϕ , γ
Edifici $h_{max} \leq 7.5$ mt e superficie in pianta $\leq 200m^2$	Prove penetrometriche DM. In aree in cui si prevede di investigare litotipi ad alta componente organica (torbe) sono indispensabili prove penetrometriche di tipo CPT. Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	2 prove penetrometriche DM e 2 prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche o 3 prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	Cu, Dr, ϕ , γ Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico
Edifici $h_{max} \leq 7.5$ mt e superficie in pianta $\leq 200m^2$	Sondaggio geognostico, Prove penetrometriche DM Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	1 sondaggio e 2 prove CPT,CPTU,DPSH, Dilatometriche + prove DM (se necessario)	Cu, Dr, ϕ , γ , risultati penetrometro tascabile (su coesivi) Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico
Edifici $7.5 \text{ mt} < h_{max} \leq 15$ mt e/o $150m^2 < \text{superficie in pianta} < 400m^2$	Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	4	Cu, Dr, ϕ , γ Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico
Edifici $7.5 \text{ mt} < h_{max} \leq 15$ mt e/o $200m^2 < \text{superficie in pianta} < 400m^2$	Prove penetrometriche DM, sondaggio geognostico Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, prove Dilatometriche	1 sondaggio e 2 prove CPT,CPTU,DPSH, Dilatometriche + prove DM o 1 sondaggio e 3 prove CPT,CPTU,DPSH,Dilatometriche	Cu, Dr, ϕ , γ risultati penetrometro tascabile (su coesivi), Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico
Opere di importanza superiore	Sondaggi, Prove penetrometriche CPT, CPTU, DPSH, Prove Dilatometriche	3 prove penetrometriche e 1 sondaggio per i primi 350 m ² in pianta; 1 prova penetrometrica ogni 100 m ² o 20 ml in più; 1 sondaggio ogni 300 m ² o 50 ml in più	Cu, Dr, ϕ , γ , risultati penetrometro tascabile (su coesivi), Stima del Modulo edometrico e Modulo elastico. Cu calcolata con prove di laboratorio sul terreno di fondazione o risultati prove SPT su foro di sondaggio

Relazione Geologico-Tecnica sulle Opere di Sostegno e Contenimento e Regimazione delle Acque

Nel caso in cui vengano previsti:

- scavi per il posizionamento delle strutture fondali,
- sterri per la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- movimenti terra comunque necessari ad interventi per i quali si è richiesto permesso di costruire e/o D.I.A.

che presentano fronti di scavo o rinterro di altezza pari o superiore ai tre metri rispetto all'originario piano campagna o superiore ai due metri rispetto all'originario piano campagna e posti a distanza inferiore ai 5 metri da edifici o infrastrutture preesistenti, occorrerà produrre un apposito Studio dal quale si potrà evincere:

- una verifica di stabilità, a breve termine, dei fronti di scavo e/o sterro e/o riporto
- nel caso in cui si dovrà eseguire un abbattimento temporaneo o prolungato della superficie freatica occorrerà valutare le iterazioni con i terreni di fondazione degli immobili limitrofi e dei sottoservizi che tale operazione può comportare; se necessario (obbligatoriamente per scavi >300 m³) occorrerà fornire il dimensionamento del Raggio di Influenza dell'emungimento da effettuare, ottenuto attraverso l'analisi di prove di portata su pozzetti di prova.
- la tipologia degli accorgimenti tecnici da utilizzare per eventuali consolidamenti, temporanei o permanenti, dei fronti di scavo, in funzione anche dell'entità degli emungimenti da effettuare.

Tale studio dovrà essere finalizzato alla corretta progettazione e dimensionamento, come disposto dal D.M. LL.PP. 11/03/1988, delle eventuali opere di sostegno, dell'impianto di aggettamento della falda, delle strutture di consolidamento temporaneo o permanente, dei drenaggi e dei filtri necessari. Copia di tale studio e degli elaborati progettuali esecutivi, acquisiti e sintetizzati in una Relazione Geologico-Tecnica sulle Opere di Sostegno e Contenimento e Regimazione delle Acque, a firma di un professionista abilitato, dovranno essere depositati presso il Comune contestualmente alla richiesta di permesso di costruire e/o DIA. E' altresì uno studio finalizzato alla individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi dei cantieri, come previsto dal Piano di sicurezza e di coordinamento (art. 12 del DL 494/96).