

**AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI  
TERAMO  
SERVIZIO URBANISTICO**

**P.R.G. DEL COMUNE DI ROSETO DEGLI  
ABRUZZI  
(ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. n. 18/87)**

**APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO  
PROVINCIALE N. 1/90**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**Testo coordinato con le seguenti delibere:**

1. Delibera di C.P. n. 35 del 02/08/1995
2. Delibera di C.P. n. 66 del 25/09/2001
3. Delibera di C.C. n. 34 del 22/09/2003
4. Delibera di C.C. n. 44 del 06/10/2003
5. Delibera di C.C. n. 20 del 16/07/2004
6. Delibera di C.C. N. 23 del 30/05/2013
7. Delibera del Commissario ad Acta n. 2/19 del 17.09.2019
8. Delibera di C.C. n. 42 del 15/09/2023

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Applicazioni del Piano

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n° 1150, modificata ed integrata con la legge 6 Agosto 1967, n° 765 e la legge 19 Novembre 1968, n° 1187, della legge 18 Aprile 1962, n° 167, della legge 22 Ottobre 1971, n° 865, della legge 28 Gennaio 1977, n° 10, della legge 5 Agosto 1978, n° 457, della legge 29 Giugno 1939, n° 1497, e della legge 8/8/85 n° 431 della legge Regionale 12-4-1983, n° 18, nonché di specifiche leggi regionali, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è disciplinata dalle seguenti norme tecniche d'attuazione e dalle planimetrie di cui al successivo art. 2 –

### Art. 2 – Composizione del Piano

Gli elaboratori del Piano Regolatore sono:

- la relazione;
- le presenti norme;
- i seguenti elaborati grafici:
  - a.1) planimetria, in scala 1:100.000, contenente le fondamentali interrelazioni con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini;
  - a.2) planimetrie, in scala 1:5.000 relativa allo stato di fatto del territorio comunale, insieme ai grafici rappresentativi della situazione fisica, demografica, agro-economica e giuridica del territorio comunale;
  - a.3) planimetrie, in scala 1:2.000, contenenti la rappresentazione dello stato di fatto delle parti di territorio urbanizzate e di quelle da urbanizzare, in base alle previsioni del P.R.G.;
  - a.4) planimetrie, in scala 1:5.000, contenenti le previsioni del piano per l'intero territorio comunale;
  - a.5) planimetrie, in scala 1:2.000, contenenti le previsioni del piano relativo alle zone urbanizzate e da urbanizzare;

a.6) planimetrie di dettaglio, in scala 1:2.000, contenenti previsioni e prescrizioni immediatamente efficaci dal momento della trasmissione del P.R.G. per l'approvazione (Art. 15 L.R. n° 18/83);

a.7) planimetrie in scala 1:5.000 (tav. 10) costituente preciso riferimento per la C.E.C. la quale, volta per volta, così come prassi dovrà valutare il livello di impatto ambientale di eventuali interventi, ancorché consentiti. In caso di mancata rispondenza tra normativa Tecnica ed elaborati grafici, prevale la normativa scritta, in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici prevale quello a scala con minore denominatore.

### Art. 3 – Disposizione di carattere generale

L'edificazione sul territorio comunale, oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia e salvo le specifiche prescrizioni previste per ogni singola zona, è regolata dalle seguenti norme di carattere generale.

- a) nelle zone residenziali sono consentite solo le destinazioni d'uso che risultino indicate nelle norme di zona;
- b) in tutto il territorio comunale sono vietati, in linea generale, depositi di rottami (eventuali autorizzazioni possono essere rilasciate previa autorizzazione del Consiglio Comunale);
- c) gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.G., ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli preposti all'espropriazione, ovvero, vincoli di conservazione, aventi una superficie edificabile complessiva superiore a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie edificabile complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione a condizione che, le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti. Qualora le distanze dai confini e dai fabbricati siano inferiori a quelle delle presenti norme tecniche di attuazione, le pareti che si affacciano su detti fronti devono essere cieche. Nel caso in cui siano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dalla norma, ovvero, si renda necessario reperire spazi di uso pubblico ivi compreso l'allargamento di strade, fermo restando il

mantenimento delle superfici edificabili, è possibile la riedificazione delle sagome e degli ingombri a terra, a condizione che l'altezza max sia contenuta nei limiti di quella prevista per la sottozona.

Quando si tratti di edifici preesistenti aventi una destinazione non residenziale con altezza maggiore di 6 mt., la superficie edificabile complessiva realizzabile verrà desunta in base alla sagoma suddivisa in piani aventi un'altezza totale (utile + solaio) di almeno 3,00 ml.

Non ai computano ai fini della determinazione della S.U.R. scarti di altezza inferiore a ml. 3,00 -

- d) le aree sulle quali insistono costruzioni, legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.G. ovvero sanate ai sensi della legge 47/85 possono essere, eventualmente, frazionate purché i nuovi lotti, assegnati alle costruzioni preesistenti, siano tali da rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda gli indici urbanistici ed edilizi;
- e) qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare una superficie complessiva fuori terra maggiore di quella realizzabile sullo stesso terreno supposto pianeggiante;
- f) i locali interrati in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazione. I locali totalmente interrati e quelli le cui parti fuori terra, misurata su ogni singolo lato, non siano superiori a metri uno, non sono computati ai fini della determinazione della superficie edificabile complessiva;
- g) in caso di piani seminterrati la superficie utile complessiva, è pari alla media tra la superficie fuori terra del piano seminterrato, misurata a metri uno sopra il piano di calpestio e la superficie del soffitto del piano stesso: tale delimitazione è valida in tutti i casi tranne quelli in cui i piani seminterrati sporgono sui quattro lati per una altezza in media superiore a mt. 1,50 dal terreno. In tal caso la superficie utile computabile ai fini della determinazione della superficie utile complessiva è pari al 100%;
- h) ai fini del computo della superficie edificabile complessiva realizzabile in applicazione degli indici di zona, si deve tener conto della superficie calcolata ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme;

- i) nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni che prevedono la demolizione e la ricostruzione ai sensi dell'art. 3 – c debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore a 30 mq ogni 100 mq di superficie edificata (=10mq/100mq secondo quanto disposto dall'art. 18 della Legge 17 Agosto 1967, n° 765, e successive modifiche e integrazioni).

In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura non inferiore a 12,50 mq. per ogni alloggio, e 25 mq. per ogni unità commerciale ed artigianale.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso **con esclusione degli interventi ricadenti in particolari zone del P.R.G. e per le quali la presente normativa richiede i parcheggi di cui al successivo art. 7, punto 4, nei nuovi edifici e/o ristrutturazioni totale di edifici (che prevedono la demolizione e ricostruzione) a destinazione prevalentemente (in rapporto alla S.e.c. – Superficie edificata complessiva) commerciale, turistico e direzionale, ai parcheggi privati, vanno aggiunti parcheggi di uso pubblico, destinati a tale uso con specifico atto d'obbligo, registrato e trascritto, prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità, nelle riportate misure in rapporto alla superficie edificabile non residenziale (commerciale, turistico, direzionale):**

- per nuovi edifici 40 mq./100mq.;

- per interventi di ristrutturazione 20 mq./100 mq.-

Tale norma si applica anche nei casi che le specifiche attività, nei rapporti di cui sopra, vengono previste in edifici esistenti attraverso cambio di destinazione d'uso. Nell'atto d'obbligo devono altresì essere precisati gli impegni relativi alla completa sistemazione e manutenzione a cura del proprietario secondo specifico progetto esecutivo, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia, nonché all'uso pubblico del parcheggio in relazione all'attività con utilizzazione

**della durata non inferiore alle ore di apertura dell'attività<sup>1</sup>.**

- l) gli alloggi destinati sia a residenza stabile che a residenza turistica non possono avere una superficie edificabile residenziale inferiore a 40 mq. –  
Tale quantità è riducibile a mq 30 in caso di alloggi inseriti in complessi organici adeguatamente attrezzati.

#### Art. 4 – Indici urbanistici ed edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

- a) superficie territoriale  
La superficie territoriale (St) è rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria, e dalla superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale si misura nei limiti della perimetrazione urbanistica indicata sui grafici al netto delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G., ed al lordo delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento e delle fasce di rispetto stradale. La superficie territoriale si esprime in mq o in ha. -
- b) superficie fondiaria.  
La superficie fondiaria (Sf) è rappresentata dall'area netta edificatoria che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie fondiaria si esprime in mq -
- c) superficie edificabile complessiva – (Sc).  
È la somma della superficie strettamente residenziale (Sr) e della superficie non residenziale

$$Sc = Sr + Snr$$

Tale superficie si esprime in mq.

Per superficie residenziale (Sr) si intende la superficie della unità nel suo complesso (o la somma di tali superfici nel caso di più unità) calcolata al netto di:

- 1) tutte le murature esterne di tamponamento e, ove esistano, del tamponamento del vano scala e delle

---

<sup>1</sup> Art. 3 lettera i) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

- murature di divisione tra unità abitative, nonché pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre;
- 2) del vano scala, dei balconi dei sottotetti non utilizzabili nonché dei vani strettamente tecnici quali ascensori, e canne fumarie;
  - 3) delle logge e dei porticati quando la loro superficie netta risulti inferiore ad un terzo di quella residenziale sopra indicata.
- d) Superficie non residenziale (Snr). –  
Per superficie non residenziale (Snr) si intende la superficie destinata a servizi centralizzati delle residenze calcolata al netto delle murature di cui ai punti 1 e 2 ed adibita a:
- 1) Cantinole, soffitte, locale motore per l'ascensore, centrali idriche e termiche, lavatoi comuni ed altri locali a stretto servizio delle residenze.
  - 2) autorimesse singole e collettive.
  - 3) androni di ingresso;
  - 4) porticati liberi e logge; per portico o loggia si intende la superficie delimitata dal filo esterno dei pilastri o tratti di muro.
- Per i sottotetti o soffitte al fine del computo della Sc, si precisa che essi si intendono non utilizzabili e quindi non rientranti nel computo delle suddette superfici quando presentino le seguenti caratteristiche:
- 1) il piano di imposta delle falde non superi l'altezza di 30 cm. all'introdosso della copertura, rispetto al piano di calpestio del sottotetto;
  - 2) la pendenza delle falde sia contenuta entro un'inclinata del 35%
  - 3) l'altezza netta interna, misurata al colmo non risulti superiore a mt 2,50.
- Nel caso in cui una o più di tali prescrizioni non sia rispettata, la superficie sarà calcolata al 60% salvo che una o più parti del sottotetto non abbia caratteristiche tali da farlo ritenere abitabile ed in tal caso computabile al 100%.
- e) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Up).  
È rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggi di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area ed alle superfici

destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, n° 1444. La UP si esprime in mq.

- f) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Us).  
È rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, n° 1444 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato o parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, n° 1444.  
Us si esprime in mq.
- g) Densità edilizia territoriale.  
Esprime il rapporto fra la superficie edificabile e la superficie territoriale, ovvero il rapporto fra abitanti insediabili (desunti sulla base del parametro di 30 mq di superficie complessiva edificabile per abitante) e la superficie territoriale.
- h) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)  
Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile complessiva dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq / ha).
- i) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).  
Esprime in mq la massima superficie edificabile complessiva (Sc) dei piani dell'edificio costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq / mq o mq / ha).
- l) Rapporto massimo di copertura.  
Esprime, in percentuale, il rapporto tra la massima superficie copribile con l'intervento edificatorio e la superficie del lotto edificabile.
- m) Superficie coperta.  
È costituita dalla proiezione orizzontale dell'ingombro lordo massimo dell'edificio con esclusione di balconi e terrazzi aggettanti.
- n) Vanno escluse dal computo della superficie utile abitabile  
I locali a piano terra di altezza non superiore a m 2,70 adibiti ad autorimessa, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie abitabile residenziale ed al 30% della



superficie utile abitabile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc...).

#### Art. 5 – Distanze e altezze

- a) Laddove non è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo e salvo quanto successivamente indicato per alcune zone e sulle tavole di P.R.G. assunte come P. di R., tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione e **pareti di antistanti edifici esistenti** è prescritta una distanza minima assoluta secondo quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.<sup>2</sup> Limitatamente alla zona "C" la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale altezza opera anche ove una sola parete sia finestrata sempreché gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri<sup>2bis</sup>.

La distanza sopra indicata va mantenuta anche nel caso in cui la parete antistante sia provvista di porticato la cui pilastratura va considerata alla stregua delle pareti.

**III comma lett. a): abrogato<sup>3</sup>.**

Restano esclusi gli sporti dalle pareti quali cornicioni balconi, pensiline, ecc.

In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti imposti dal C.C.

Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, sia che abbia parete finestrata oppure no, rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad un mezzo dell'altezza del fronte prospettante, fermo restando un distacco minimo assoluto di mt 5. –

Tale distacco può essere ridotto solo quando esiste un preciso accordo tra i confinanti interessati, formalizzato con atto regolarmente registrato valevole per sé, eredi ed aventi

---

<sup>2</sup> Art. 5 lettera a) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023.

<sup>2bis</sup> Art. 5 lettera a) primo comma così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

<sup>3</sup> Art. 5 lettera a) terzo comma abrogato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

causa con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10. –

Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici, intesi solo quelli su aree assoggettate ad intervento pubblico, salvo allineamenti preesistenti, e ad eccezione delle sopraelevazioni, non devono essere inferiori a mt. 5,00. –

Nel caso di pareti non finestrate poste a distanze inferiori rispetto a quelle prescritte dalle presenti norme non sono ammessi sporti eccezion fatta per i cornicioni dei tetti.

Nel caso di edifici a filo strada sono consentite sporgenze nei limiti dell'ingombro del marciapiede esistente e comunque fino ad un massimo di ml. 1,50 e la quota dei balconi non deve essere inferiore a ml 3,50, misurati all'intradosso.

L'accorpamento tra due o più edifici su lati confinanti risulta, in tutti i casi, possibile previo accordo tra le pareti, formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa. In caso di intervento diretto la sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerate in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale (sede carrabile + marciapiedi) e per ordinata la misura.

In caso di fabbricati ad angolo su strada di diversa larghezza, l'altezza massima consentita per la strada di maggiore larghezza può essere concessa per il prospetto sulla strada di larghezza minore fino ad un risvolto massimo di ml. 12. -

- b) Salvo quanto espressamente specificato per alcune zone e nella successiva lettera c, *nelle zone di espansione*<sup>4</sup> la distanza tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio dei singoli lotti), deve corrispondere alla larghezza della sede stradale (compresi i marciapiedi) maggiorata di:

- mt. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a mt.7;
- **mt. 7.50** per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt.15;
- mt. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15.

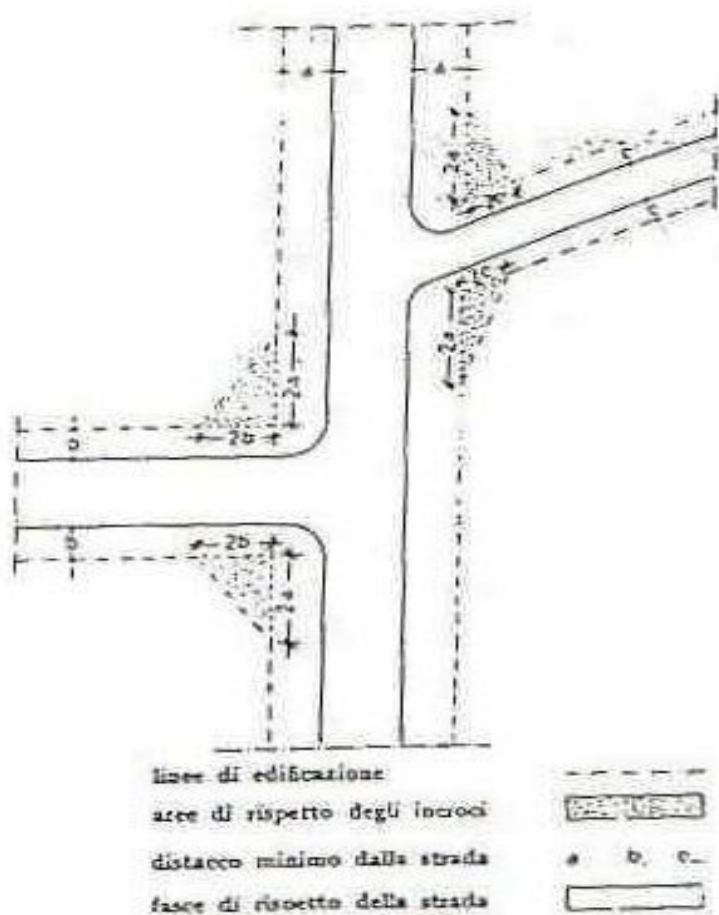
Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze

stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa<sup>4bis</sup>.

- c) Nelle aree edificate ed urbanizzate interne agli abitati, la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale è di mt. 5, salvo allineamenti preesistenti.

In considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici esistenti sono consentiti allineamenti su fronte strada anche lungo il ciglio stradale, ferma restando un marciapiede di larghezza minima come quelli esistenti.

- d) Nelle zone di tipo C agli incroci vanno lasciate aree minime di rispetto come da illustrazione grafica:



<sup>4</sup> Art. 5 lettera b) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023.

<sup>4bis</sup> Art. 5 lettera b) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

- e) Le altezze massime indicate dalla presente normativa per ogni singola zona urbanistica vanno misurate dalla base post operam dell'edificio fino al piano di calpestio del terrazzo di copertura e dalla linea di gronda del tetto, qualora l'ingombro di quest'ultimo sia contenuto entro un'inclinata del 35% e abbia una quota interna netta, all'imposte, rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di non oltre cm. 30.

**Nel caso che la quota interna netta sopra indicata sia superiore a cm. 30 la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza dell'edificio sarà assunta l'imposta del tetto (linea di incontro tra retta di contenimento facciata esterna e retta di contenimento del piano inferiore del solaio di copertura).**

**La stessa quota di riferimento è altresì assunta nel caso che lo sporto di gronda, rispetto al muro perimetrale, è maggiore di m. 1,50. -**

**Qualora invece il tetto abbia sporgenze (quali abbaini, lucernai e simili) non comprese nell'ingombro sopra indicato (35%) o non sia contenuto in esso, l'altezza sarà misurata al colmo del tetto stesso (escluso locali tecnici, quali vano scala, ascensori, ecc.).**

**Quando il fabbricato è realizzato a filo strada, la quota superiore di riferimento per la determinazione dell'altezza (piano di calpestio, gronda o imposta del tetto) fa invece riferimento alla quota stradale antistante (misurata alla base dell'edificio) o, nel caso di più fronti, alla media di dette quote che può eccedere tali quote fino ad un massimo di 20 cm<sup>5</sup>.**

- f) Le altezze utili dei vani vanno misurate dal pavimento alla quota di imposta del solaio di copertura del vano stesso. Quando si tratti di vani abitabili la cui superficie rientra nel calcolo della Sr, l'altezza utile non potrà essere inferiore a 2,70 mt e superiore a 3,00 mt. –  
Sono consentite altezze superiori a 3,00 mt. a condizione che nel calcolo della Sr venga inserita una superficie aggiuntiva (mq.) dedotta dal maggior volume del vano (mc.), rispetto al consentito, diviso mt. 2,70, in caso di nuovo intervento; tale

---

<sup>5</sup> Art. 5 lettera e) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

norma vale anche in caso di ristrutturazione di edifici esistenti; non vi è limite di altezza che fino al raggiungimento di mt. 4,50, nel caso di sopraelevazione di edifici monopiano. Quando si tratti di vani accessori e di locali non strettamente residenziali (quali disimpegni, corridoi, ecc...) l'altezza utile non potrà essere inferiore a 2,40 mt.

Quando si tratti di vani destinati ad attività commerciali l'altezza utile non potrà essere inferiore a 3,00 mt. e superiore a 4,20 mt. –

Potranno essere autorizzate altezze inferiori e comunque mai inferiori a 2,70 mt. solo se il vano disporrà di idoneo impianto di ventilazione e ricambio d'aria.

Potranno altresì essere autorizzate altezze superiori, e comunque mai superiori a 6,00 mt. a condizione che nel calcolo della Sr, venga inserita una superficie aggiuntiva dedotta dal maggior volume del vano diviso 3 metri.

In caso di vani aventi il solaio di copertura inclinato l'altezza utile è data dalla media delle altezze misurata all'imposta e al colmo.

- g) *Al fine di promuovere la riqualificazione e rigenerazione urbana, gli interventi sugli edifici esistenti che prevedono la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, come definita dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii., possono beneficiare della possibilità di incremento volumetrico riconosciuta dallo strumento urbanistico generale comunale e/o dalle premialità di cui alle altre norme regionali e statali in materia di rigenerazione urbana (es. LR 49/2012, piano casa, ecc.).*

*Resta fermo, per gli incrementi di volume o superficie realizzati in attuazione della presente lettera, il rispetto delle prescrizioni in materia di distanze ed altezze stabilite da norme nazionali, ivi compresi gli articoli 8 e 9 del D.M. n. 1444/68, fatta salva l'applicazione della deroga di cui all'art. 23-bis, comma 1-bis della L.R 18/1983 (come disposta dall'art. 2-bis, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 e nei limiti ivi consentiti).*

*Per gli interventi in zona sottoposta a tutela ai sensi del D.M. 25.10.1969 e dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, si richiama integralmente il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo - M 6415/2023 – prot. MIC\MIC\_SABAP-AQ-TE\01/08/2023\0011292-P, allegato.<sup>5bis</sup>*

<sup>5bis</sup> Art. 5 lettera e) così introdotto con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023.

## Art. 6 – Opere di urbanizzazione

- a) Opere di urbanizzazione primaria definite dall'art. 4 della legge 29 Settembre 1954, n° 487, comprendono:
  - strade residenziali;
  - spazi di sosta o di parcheggio;
  - fognature;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefonica;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde pubblico attrezzato.
- b) Opere di urbanizzazione secondaria: riportate nell'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, comprendono:
  - asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - chiese ed altri edifici per il culto;
  - impianti sportivi di quartiere;
  - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
  - aree verdi di quartiere.
- c) Opere di allaccio della zona di intervento ai pubblici servizi: sono considerate egualmente come opere di urbanizzazione.

## Art. 7 – 7.1 – Standards urbanistici per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse comune.

Le aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche sono generalmente localizzate nelle planimetrie di P.R.G.

Altre aree per verde ed attrezzature pubbliche, a servizio delle singole porzioni dell'abitato, debbono essere reperite nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo.

Nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone di espansione residenziale, salvo diversa prescrizione della normativa di zona, deve essere, comunque, assicurata la fruibilità per ogni abitante delle seguenti dotazioni minime inderogabili di spazi pubblici;

- a) area per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna e scuola dell'obbligo): 6 mq/ab;
- b) aree per attrezzature di interesse comune (amministrative, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali): 3,5 mq/ab;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: 9 mq/ab;
- d) aree di parcheggi pubblici: 5,5 mq/ab.

#### 7.2 – Standards residenziali.

Ad ogni abitante sono attribuiti 30 mq. di superficie utile abitabile di costruzione.

Ai fini del dimensionamento dell'edificazione, l'indicatore prioritario assunto è stata la superficie utile abitabile.

#### 7.3 – Standard dei negozi.

**ABROGATO<sup>6</sup>**

#### 7.4 – Standards di spazi ad uso pubblico e di parcheggio per le zone a destinazione non residenziale.

a) Per le destinazioni non residenziali, terziarie, commerciali (esercizi commerciali all'ingrosso, centri commerciali, grandi esercizi commerciali al dettaglio ai sensi della legge 11/6/61, n° 426 e del piano regionale del commercio), direzionali turistiche dovranno essere previsti dai piani attuativi spazi pubblici, escluse le sedi viarie e il verde pubblico, in ragione di non meno di 0,8 mq/mq di superficie edificabile di cui almeno la metà per parcheggi.

b) Per gli insediamenti industriali ed artigianali dovranno essere previsti da piani attuativi, spazi pubblici o destinati ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggio, escluse le sedi varie, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie territoriale ed ogni caso di entità non inferiore al 30% della superficie edificabile.

7.5 – Quando i locali o gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale ed assimilabile, vengono realizzati in base ad indici di zona maggiori di quelli residenziali, essi devono essere vincolati permanentemente all'uso consentito con atto registrato e trascritto.

---

<sup>6</sup> Art. 7.3 abrogato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

#### 7.6 – Deroghe.

I poteri previsti dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 nel testo vigente, sono esercitati dal Sindaco con le procedure e nei limiti stabiliti dal presente articolo.

Entro 30 giorni dall'istanza, il Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica, delibera in merito nel caso in cui la deroga è ritenuta ammissibile. Il Sindaco, nei 10 giorni successivi, richiede il nulla osta del Consiglio Provinciale nonché, ove occorra del Presidente della Giunta Regionale e della Soprintendenza ai beni storici, artistici ed archeologici, che devono essere resi nel termine di 60 giorni; il Sindaco definisce la questione nei 30 giorni successivi.

La deroga può avere ad oggetto soltanto opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi, comunque, gli alberghi ed edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo il disposto del secondo, terzo e quarto comma dell'art. 81 del D.P.R. 24.7.77, n. 616; essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini e tra edifici.

Salvo il disposto del citato art. 81 D.P.R. 24.7.1977 n. 616, nel caso di edifici e di impianti di proprietà pubblica sono derogabili anche i rapporti di edificabilità, fermi restando i perimetri degli spazi ad essi riservati negli strumenti urbanistici.



## TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### Art. 8 – Modalità di attuazione del Piano.

Il Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 13 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10, e della legge Regionale 12 Aprile 1983, n° 18 è attuato in base ai programmi pluriennali di attuazione secondo due modi:

- a) intervento urbanistico preventivo;
- b) intervento edilizio diretto.

### Art. 9 – Programma pluriennale di attuazione – P.P.A.

La programmazione temporale dell'attuazione del P.R.G. è regolata dal programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) i cui contenuti, procedimento di formazione ed effetti, sono fissati dagli artt. 65, 66 e 67 della L.R. n° 18/83.-

Fermo restando le indicazioni della legislazione regionale e nazionale, il P.P.A. deve prevedere tra l'altro:

- a) la qualificazione del fabbisogno di nuovi vani residenziali occorrenti per soddisfare le esigenze abitative della popolazione nel periodo considerato;
- b) l'indicazione delle aree pubbliche e private in cui detto fabbisogno deve trovare attuazione assegnando in particolare all'edilizia economica e popolare una quota parte non inferiore al 40% né superiore al 70% dell'intero fabbisogno;
- c) l'individuazione delle opere di urbanizzazione che devono essere poste in atto per consentire nuovi interventi edificatori e completare le dotazioni eventualmente deficitarie nell'ambito attuale;
- d) l'indicazione degli strumenti attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica e privata da predisporre;
- e) la determinazione delle modalità e dei tempi di attuazione degli strumenti urbanistici preventivi;
- f) l'individuazione e la determinazione delle aree da sottoporre ad esproprio per la realizzazione di opere di urbanizzazione e delle attrezzature ed impianti pubblici di carattere generale

per l'attuazione di piani di edilizia economica e popolare e di quelli per l'insediamento produttivo di cui all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971, n° 865;

- g) indicazione di termini e delle modalità di presentazione delle richieste di concessione a costruire ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13, VI comma della legge 26 Gennaio 1977, n° 10;
- h) la valutazione delle risorse finanziarie occorrenti per l'acquisizione delle aree e la realizzazione degli interventi pubblici, la programmazione della spesa nell'arco temporale considerato, e l'indicazione dei modi per far fronte ad esso.

#### Art. 10 – Intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone di espansione, qualsiasi sia la loro destinazione specifica prevista dal P.R.G., e nelle zone di piano Regolatore in cui sia prescritto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione è subordinata alla preventiva formazione dello strumento urbanistico di attuazione.

I piani di attuazione del Piano Regolatore di iniziativa pubblica sono:

- a) il piano particolareggiato di esecuzione (art. 13 della legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e art. 19 L.R. 12/4/83, n° 18);
- b) il piano di zona per l'edilizia economica e popolare (legge 18 Aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni e art. 24 L.R. 12/4/83 n° 18);
- c) il piano di recupero (art. 28 della legge 5 Agosto 1978, n° 457 e art. 27 L.R. 12/4/83, n° 18);
- d) il piano di aree destinate ad insediamenti produttivi (art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n° 865 e art. 25 L.R. 12/4/83, n° 18).

Quelli della iniziativa privata sono:

- a) il piano di lottizzazione convenzionata (art. 8 della legge 17 Agosto 1967, n° 765 e art. 23 L.R. 12/4/83);
- b) il piano di recupero (art. 30 della legge 5 Agosto 1978 n° 457 e art. 27 L.R. 12/4/83 n° 18).

#### Art. 11 – Piano particolareggiato di esecuzione. P.P.

Costituisce lo strumento primario di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenute negli art. 19-20-21 della Legge Regionale 12 Aprile 1983, n° 18.

Le aree da sottoporre al P.P. sono individuate nelle planimetrie del P.R.G.

Ciascun P.P. deve essere esteso all'intera zona, ovvero ad un ambito territoriale delimitato dalla viabilità pubblica indicata nella planimetria del P.R.G.

#### Art. 12 – Piano di zona – P.E.E.P.

Il piano di zona per l'edilizia economica popolare è lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica attraverso cui il Comune mette a disposizione dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, delle Cooperative a proprietà divisa ed indivisa, degli imprenditori del ramo e dei singoli, con preferenza per i proprietari espropriati, un patrimonio di aree per la realizzazione rispettivamente di edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata.

Il P.E.E.P. ha valore di Piano Particolareggiato ed è disciplinato dalle leggi 18 Aprile 1962, n° 167 e 22 Ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni. Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenute nell'art. 24 della L.R. 12/4/83, n° 18.

Le aree ricomprese nel P.E.E.P. acquisite dal Comune sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà; queste ultime in misura non inferiore al 20% né superiore al 40%, in termini di superficie edificabile complessiva delle aree destinate all'edificazione residenziale comprese nel P.E.E.P.

In relazione agli interventi, tra Comune ed assegnatari delle aree deve intercorrere la stipula di convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971, n° 865.

L'attuazione del P.E.E.P. è articolata secondo programmi pluriennali specifici, art. 38, legge 865 e successive modificazioni ed integrazioni, da inserire nei programmi pluriennali generali di attuazione del P.R.G. di cui al precedente art. 9 delle presenti norme.

Una parte delle aree destinate all'edilizia economica e popolare è indicata negli elaborati di piano, mentre la rimanente è definita in termini percentuali rispetto alle aree di espansione territoriale.

La scelta di queste ultime è operata con deliberazione del Consiglio Comunale, di volta in volta, in sede di predisposizione del P.P.A. –

Il P.E.E.P. ha efficacia per quindici (15) anni dalla sua approvazione.

#### Art. 13 – Piano di recupero – P.R.

Costituisce, ai sensi dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978, n° 457, all'interno delle zone di recupero individuate nell'ambito degli strumenti urbanistici, il Piano attuativo con cui viene disciplinato il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e, più in generale, delle aree assoggettate al piano di recupero; anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenuti negli art. 27 e 29 della L.R. 12/4/83, n° 18.

L'ambito di riferimento del P.R. è delimitato all'interno delle zone di recupero con delibera del Consiglio Comunale sottoposta a controllo di cui all'art. 59 della legge 10 Febbraio 1953 n° 62. –

Il Comune può, in caso di inerzia da parte dei proprietari delle unità minime di intervento individuate dal P.R., previa diffida, intervenire ricorrendo all'esproprio, ovvero, coattivamente tramite occupazione temporanea e rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

La diffida può essere effettuata solo una volta, decorso il termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero approvato viene incluso.

Gli interventi di recupero ammessi nel P.R. sono definiti nell'art. 30 della legge regionale n° 18 del 12/4/83. –

#### Art. 14 – Piano delle aree per insediamenti produttivi – P.I.P.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n° 865, il Comune può attuare le previsioni generali di P.R.G. predisponendo, previa autorizzazione regionale, qualora non siano previsti dal Q.R.R. e dal P.T., piani delle aree per insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenuti nell'art. 25 della L.R. 12/4/83 n° 18 –

Le aree comprese nel P.I.P. sono espropriate e utilizzate in misura non superiore al 50% mediante la cessione in proprietà, per la rimanente parte, mediante la cessione del diritto di superficie.

Il P.I.P. ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ed ha efficacia per 10 anni a partire dalla sua approvazione.

#### Art. 15 – Piano di lottizzazione convenzionata – P.d.L.

Costituisce, nei casi in cui è previsto dal Piano Regolatore Generale il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, lo strumento attuativo di iniziativa privata alternativo rispetto a quelli di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n° 765. –

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono contenuti negli artt. 22 e 23 della L.R. 12/4/83 n° 18 –

IL piano di lottizzazione convenzionata deve rispettare le destinazioni di zona indicate negli elaborati di P.R.G., nonché gli indici e le prescrizioni previste per ciascuna delle presenti norme di attuazione.

I piani di lottizzazione hanno efficacia per un periodo non superiore a 10 anni dalla loro entrata in vigore.

In caso di esistenza sulle aree in cui è possibile intervenire con il Piano di lottizzazione convenzionata di fabbricati legittimamente costruiti prima dell'adozione del P.R.G. è possibile stralciare detti fabbricati e le relative aree di pertinenza da quelle oggetto del P.d.L.; in questo caso, fermo rimanendo per le aree stralciate la destinazione di zona prevista dal P.R.G., l'indice di utilizzazione fondiaria applicabile sulle stesse, tramite intervento diretto, è pari all'indice di utilizzazione territoriale previsto dal P.R.G.

Art. 16 – Piano di recupero di iniziativa dei privati – P.R.

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati possono presentare proposte di piani di recupero.

In tutto simile, nel contenuto, al piano di recupero di iniziativa pubblica la proposta di piano di iniziativa dei privati, è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione prescritta dal V comma dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942, n° 1150 (piani di lottizzazione convenzionata), e successive modificazioni.

Una volta redatta, la proposta di piano viene pubblicata per un periodo di 30 giorni consecutivi e nei successivi 30 giorni possono essere presentate osservazioni ed opposizioni secondo la procedura prevista per i piani particolareggiati.

Il P.R. d'iniziativa dei privati entra in vigore dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità.

Art. 17 – Comparto a progettazione unitaria.

Rappresenta l'unità di intervento urbanistico, graficamente individuato nelle planimetrie di P.R.G., costituito dalla superficie territoriale che comprende la superficie fondiaria e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; ove per esigenze di interventi unitari nonché per una equa ripartizione degli oneri e benefici tra proprietari interessati, si impone il ricorso al P. di L. privato di cui all'art. 23 L.R. 18/83, rispettando l'ubicazione della viabilità e dei parcheggi e la quantità degli altri spazi pubblici previsti, all'interno delle singole perimetrazioni, dagli elaborati del P.R.G.

In tal caso l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, e la cessione al Comune delle aree realtive,

saranno assunte a cura e spese dei privati del comparto, con apposito atto d'obbligo o convenzione.

Il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla cessione delle aree ed eventualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

Nel caso di una eccessiva polverizzazione delle proprietà interessate, è facoltà del Consiglio Comunale, ferma restando l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici, individuare sub-comparti nell'ambito dei comparti previsti nelle tavole di P.R.G. –

Negli elaborati del P.R.G. sono individuati due tipi di comparti:

- comparto di tipo 1, con attuazione secondo le modalità del presente articolo;
- comparto di tipo 2, in cui è altresì prescritta l'individuazione di aree da destinarsi a parcheggio, come art. 7.1 punto d

#### Art. 18 - Intervento edilizio diretto.

Rappresenta lo strumento ordinario di intervento in tutte le zone del territorio comunale ove esistono le opere di urbanizzazione primaria e non è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, nonché nelle zone agricole.

Si attua previo rilascio di concessione a costruire, ai sensi della legge 28 Gennaio 1977, n° 10, sulla base di progetti edilizi riguardanti singoli edifici.

La concessione a costruire, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

A scomputo totale o parziale della quota di contributo commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

In caso di intervento convenzionato ai sensi degli art. 7 ed 8 della citata legge, il contributo si riduce alla sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione.

Le aree destinate alla viabilità, individuate nelle tavole di P.R.G., qualora vengano cedute gratuitamente al comune ed attrezzate, secondo modalità e garanzie stabilite da apposita convenzione o atto d'obbligo, sono assimilate a superficie fondiaria con indice di U.F. pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'indice del lotto cedente.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali od artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione di luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Nelle zone del P.R.G. ove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, in attesa della formazione ed approvazione del piano attuativo, sono consentiti interventi edilizi diretti sui fabbricati esistenti del tipo di quelli previsti dall'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10, in quanto e nei limiti ammessi dalle presenti norme.

Fanno eccezione gli interventi specificatamente richiamati nella normativa delle singole zone.

#### Art. 19 – Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

- 1- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si articolano nelle seguenti categorie:
  - a) ordinaria manutenzione: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni, riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - b) Straordinaria manutenzione: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali



interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali-architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni – inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. – purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica della forma e delle posizioni delle aperture esterne; della posizione, delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

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

- c) restauro conservativo: consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimenti di tetti e coperture (grande e piccola orditura) con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie o permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizioni di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle

relative canalizzazioni di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria;

- d) risanamento igienico ed edilizio: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando all'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelli su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscono al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio delle unità immobiliari;

- e) ristrutturazione edilizia: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardino parziali trasformazioni degli organismi esistenti.

Sono ammessi:

- aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;
- modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;
- aumenti della superficie utile degli edifici precisati negli elaborati di piano.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi carenti;

- f) demolizioni: si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

2- Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, 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.

È, comunque, fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico.

### TITOLO III – PREVISIONI DI P.R.G.

#### Art. 20 – Divisione in zone del territorio comunale.

Il territorio comunale è diviso in zone urbanistiche, come risulta dalle planimetrie di P.R.G., nelle quali si applica la disciplina generale e particolare delle presenti norme di attuazione.

Le zone sono così classificate:

- zona A – Centro storico
- zona B – Ristrutturazione e completamento
- zona C – Espansione residenziale
- zona D – Insediamenti produttivi
- zona E – Agricola
- zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tutte le zone sono articolate in sottozone ed indicate nelle planimetrie di P.R.G. mediante differenti campiture.

#### Art. 21 – Zona A – Centro storico

Interessa i vecchi nuclei urbani di Montepagano, Cologna Paese e Casal Thaulero.

Ogni intervento edilizio è subordinato all'approvazione del piano particolareggiato o del piano di recupero.

Nell'ambito dello strumento urbanistico preventivo le densità edilizie di zona non possono superare quelle esistenti, computate senza tener conto della soprastruttura di epoca recente, prive di valore storico-artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non può superare il 50% della densità fondiaria media della zona.

Il P.R. o il P.P. possono prevedere interventi in applicazioni delle leggi 18 Aprile 1962, n° 167, 22 Ottobre 1971, n° 865 e quant'altro previsto in materia di edilizia economica e popolare.

In attesa della formazione ed approvazione del P.P. ovvero del P.R., sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10 lettere b-c-e-, ed all'art. 27 della legge 5 Agosto 1978, n° 457, comma IV.

## Art. 22 – Zona B. Ristrutturazione e completamento

Comprende aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate.

Le destinazioni d'uso consentite nella zona B **nei limiti e condizioni riportate nelle specifiche sottozone**<sup>7</sup> sono le seguenti:

- Residenza;
- Attività ricreative, religiose e culturali;
- Attrezzature di servizio complementari alla residenza, compresi alberghi, pensioni e ristoranti;
- Studi professionali;
- Edifici di spettacolo;
- Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza.

In considerazione, tuttavia, della particolare tessitura urbana comune a tutte le sottozone, al fine di conservare il carattere urbanistico ormai consolidatosi, in via generale valgono le seguenti norme:

- a) è consentita la sopraelevazione fino a due piani, di tutti gli edifici monopiano, *nei limiti della superficie occupata dal piano terra e* in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, per la sottozona di appartenenza a condizione che, ad opera compiuta:
- *l'altezza massima dell'edificio sia  $\leq 7,50$  m;*
  - *la superficie edificabile complessiva sia  $\leq 250$  mq;*
  - *al piano terra siano realizzati spazi per parcheggio così come indicato all'art. 3, lett. i);*
  - *distacchi dal confine pari ad almeno 5,00 m;*
  - *distanza di 10,00 m dai fabbricati prospicienti, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968;*

**Sono consentite tamponature di portici legittimamente esistenti in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti, purché tale tamponatura avvenga nell'ambito massimo del filo esterno della pilastratura esistente ed a condizione che non venga superata la superficie massima consentita di 250 mq.**

<sup>7</sup> Art. 22 secondo comma così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

**La sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, alle condizioni sopra espresse, è consentita anche nel caso in cui dette costruzioni ricadano in sottozone dove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo quando sia nei pressi di edificio a più piani. 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 piano volumetriche.**

*Per gli interventi in zona sottoposta a tutela ai sensi del D.M. 25.10.1969 e dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, si richiama integralmente il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo - M 6415/2023 – prot. MIC\MIC\_SABAP-AQ-TE\01/08/2023\0011292-P, allegato.*<sup>8 e 8bis</sup>

- b) **(lettera eliminata)**<sup>9</sup>
- c) **In tutti gli altri casi non previsti al precedente punto a), il distacco minimo di un fabbricato**<sup>10</sup> (sia che abbia pareti finestrate oppure no) rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad *almeno* ml. 5.00 e *fermo restando una distanza minima tra edifici non inferiore a 10 m, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.* Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, come stabilito dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68<sup>11</sup>. Tale distacco può essere ridotto solo nel caso che sia intercorso con il proprietario confinante un preciso accordo, valevole per sé, eredi ed aventi causa, con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 10,00, *nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68.* –

<sup>8</sup> Art. 22 secondo comma così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

<sup>8bis</sup> Art. 22 lett. a) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023.<sup>9</sup> Lettera b) dell'Art. 22 eliminata con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

<sup>10</sup> Art. 22 lettera c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

<sup>11</sup> Art. 22 lettera c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

È consentita una distanza pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio da costruire e, comunque, mai inferiore a ml. 6, quando ambedue i fabbricati si fronteggiano con pareti non finestrate; in questo caso, tuttavia, la distanza degli edifici di nuova costruzione dal confine del lotto, contiguo già edificato, dovrà essere almeno pari a ml.3,50.

*Sono consentite tamponature di portici legittimamente esistenti, in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti, purché tale tamponatura avvenga nell'ambito massimo del filo esterno della pilastratura esistente ed a condizione che si abbia la disponibilità della superficie edificatoria in base agli indici di utilizzazione fondiaria delle varie zone di appartenenza e/o delle premialità di cui alle altre norme regionali e statali in materia di rigenerazione urbana (es. LR 49/2012, piano casa, ecc.).*

L'accorpamento tra due o più edifici di *nuova costruzione, da realizzare su* lotti confinanti risulta, in tutti i casi, possibile, previo accordo tra le parti, formalizzato, con atto regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa.

*L'accorpamento di un edificio di nuova costruzione ad un edificio esistente posizionato sul confine o a distanza inferiore al minimo stabilito dal Codice Civile è possibile nel rispetto dei disposti degli art. 874 e seguenti del Codice Civile e nel rispetto delle norme sismiche. In tutti i casi è consentita la fabbricazione fino all'altezza della costruzione esistente adiacente ed oltre, senza necessità di autorizzazione del confinante, nel rispetto dell'altezza massima consentita per la sottozona di appartenenza.*

La zona B si articola in 5 sottozone:

B1, B2, B3, B4, B5.

Per le quali in aggiunta a quelli di zona valgono gli indici ed i parametri urbanistici indicati in ciascuna di esse.

**Per gli edifici alberghieri l'altezza degli edifici da realizzare nelle diverse sottozone B1, B2, B3 e B5 può raggiungere mt. 17,50 e la struttura articolata fino a 5 piani fuori terra, mentre per le sottozone B4 può raggiungere mt 13,50 e la struttura articolata su 4 piani fuori terra<sup>12</sup>.**

**Gli edifici esistenti, nelle sottozone B5, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento e sopraelevazione possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie esistente, fino ad un massimo di mq. 250,00, nel rispetto di quanto previsto**

**dall'art. 9 punto 2) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati ed esteso alle strutture ricadenti in tutte le zone B. Tale intervento una tantum è esteso anche agli edifici che abbiano utilizzato indici di P.R.G. maggiorati, rimanendo invece l'esclusione degli edifici che abbiano utilizzato una tantum o interventi in deroga ai limiti superiori a quelli indicati (20% e 250 mq per ogni edificio).**

**La normativa così modificata si applica esclusivamente ad edifici alberghieri esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione della variante normativa avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 02.07.2002; per gli altri interventi valgono le norme del vigente P.R.G. sia per quanto ad altezze, sia per quanto ad indice di edificabilità fondiaria che a destinazioni d'uso. Per quanto attiene agli aumenti delle altezze e alla riduzione delle distanze, le stesse possono essere applicate secondo le procedure di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 e previa redazione di specifico Piano Attuativo con previsioni planivolumetriche da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale<sup>13</sup>.**

**Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri<sup>14</sup>.**

**In tutti i casi sopra indicati l'impegno al mantenimento dell'uso alberghiero deve esistere attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del titolare dell'albergo<sup>15 e 15bis</sup>.**

---

<sup>12</sup> Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. "Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002.

<sup>13</sup> Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. "Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002.

<sup>14</sup> Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. "Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002.

<sup>15</sup> Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. "Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002.

<sup>15bis</sup> Art. 22 lett. c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023.



- Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale.

Interessa le parti centrali del Capoluogo in cui l'edificato esistente raggiunge elevati gradi di obsolescenza e la polverizzazione delle proprietà consiglia di ricorrere all'intervento urbanistico preventivo.

Le destinazioni d'uso ammissibili devono essere per un minimo del 50% a carattere direzionale.

L'edificazione è condizionata alla formazione ed approvazione di un piano particolareggiato, ovvero, di un piano di recupero esteso a tutta la sottozona.

Le zone soggette ad intervento pubblico dovranno attuarsi entro tre anni dall'entrata in vigore del nuovo P.R.G.; trascorso tale periodo, potranno essere i privati ad operare con P.d.L. su sub comparti delimitati da viabilità pubblica nel rispetto della normativa vigente.

Nella formazione del P.P. o del P.R. si devono garantire accessi pedonali e carrabili ai lotti edificabili, nonché parcheggi nella misura prescritta nell'art. 3 delle presenti norme.

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 14.000 mq/ha.

La superficie fondiaria non deve essere superiore all'85% di quella territoriale e la restante parte deve essere destinata, oltre che alla viabilità ed al parcheggio, a verde attrezzato e servizi.

Gli edifici non possono superare l'altezza massima di mt. 17,50 e di avere più di cinque piani fuori terra compreso il piano terra.

In attesa di P.P. o P.R. nell'ambito della perimetrazione è consentito, sugli edifici esistenti l'intervento diretto con indice fondiario pari a 0.70 mq/mq e nei limiti fissati dalle norme di carattere generali indicate per la zona B.

In nessun caso, in mancanza di strumento attuativo, è consentita la modifica delle destinazioni d'uso esistenti ai sensi della legge 457/78.

Il perimetro della sottozona B1 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

- Sottozona B2: Ristrutturazione.

Nella zona B2 il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

È consentita l'edificazione di edifici isolati e di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,70 mq/mq;
- altezza massima ml. 14,50;
- gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino;
- in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevata a 1,0 mq/mq;
- parcheggi come da art. 3;
- standards come da art. 7; -

Il perimetro della sottozona B2 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78 come da disposizioni riportate in via generale per la zona B.

Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.

- Sottozona B3: Completamento.

Interessa zone residenziali limitrofe alle zone interessate all'edificazione, sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione.

Nella sottozona B3, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e su comparti di progettazione unitaria ex art. 26 legge regionale 12/3/83, n° 18.

È consentita l'edificazione di edifici isolati e intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:

- indici di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq;
- altezza massima ml. 10,50.

Le aree sulle quali insistono edifici al momento dell'adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6.00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione resteranno validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.

Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per la zona B in generale.

- parcheggi come da art. 3;

- Sottozona B4: Completamento frazioni.

Interessa i centri ed i nuclei abitati delle frazioni che sono sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione. Nelle sottozona B4 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, e su comparti a progettazione unitaria, ex art. 28 L.R. n° 18/83.

È consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere prevalentemente residenziale e di interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq; (nella sottozona di Voltarrostro, perimetrata sulla tavola 13 del P.R.G. l'indice è di 0,60 mq/mq.)
- altezza massima ml. 10,50;
- gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino;
- in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,55 mq/mq.

Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.

- Parcheggi come da art. 3;

Il perimetro della sottozona B4 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.

**Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri<sup>16</sup>.**

- Sottozona B5: zone a case isolate a turistico alberghiera o conduzione familiare

---

<sup>16</sup> Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. "Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002.

La sottozona comprende le aree interposte fra la ferrovia ed il lungomare sia nel capoluogo che nella sua immediata periferia.

Nella sottozona B5 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto eccezion fatta per le aree comprese nei comparti a progettazione unitaria di P.R.G. (tavv. n° 13a 14a 15a).

Nella sottozona è consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere residenziale e/o turistico alberghiero, di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,55 mq/mq;
- altezza massima **10,50 ml.**;
- gli spazi non edificati all'interno di singoli lotti devono essere attrezzati a giardino.

Nelle zone poste a 30 mt. dal lungomare (*misurata dal muro di delimitazione del lungomare posto ad est*) in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,65 mq/mq.

Nel caso di utilizzazione turistica alberghiera dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 25 mq ogni 50 mq di superficie utile di pavimento e l'Uf è aumentato del 50%.

- Altezza massima ml. 13,50;

Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.

- Parcheggi come da art. 3;

Nelle sottozone B5 contraddistinte con asterisco sulle tavole di P.R.G., almeno il 40% della superficie edificabile dovrà avere destinazione turistica-alberghiera: alberghi, pensioni ed attrezzature puristico-ricreative. Tali edifici dovranno mantenere la destinazione d'uso mediante atto registrato e trascritto.

Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.

**Gli edifici esistenti nella sottozona, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento o sopraelevazione, possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie utile esistente, fino ad un massimo di mq 250, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 2) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, relativamente ai limiti di**

**distanza tra fabbricati.**

*Per gli interventi in zona sottoposta a tutela ai sensi del D.M. 25.10.1969 e dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, si richiama integralmente il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo - M 6415/2023 – prot. MIC\MIC\_SABAP-AQ-TE\01/08/2023\0011292-P, allegato.<sup>17 e 17bis</sup>*

- **Sottozona B6: ristrutturazione delle ex aree a servizi**

**Indice edificabilità area: 1 mq/mq** (edificabilità totale pari a mq 11.516,00, secondo il planivolumetrico allegato e nel pieno rispetto dei dettami dell'art. 9 del D.M. 1444/68 per le distanze dagli edifici esterni alla zona di intervento). Tale piano volumetrico ha comunque carattere indicativo e risulta vincolante solo per quanto al sistema di collegamenti viari, nelle parti di seguito specificati.

**H max: m. 1750.**

**Destinazioni ammesse:**

- **Edifici di servizio della pubblica amministrazione e vigilanza;**
- **Attrezzature sanitarie e sociali ed assistenziali;**
- **Attrezzature scolastiche;**
- **Impiantiannonari;**
- **Attrezzature per lo svago e il tempo libero, ivi compresi cinema e teatri;**
- **Attrezzature portuali di tipo commerciale;**
- **Residenze e civili abitazioni (per una quantità massima pari all'80% della superficie edificabile complessiva);**
- **Attività ricreative;**
- **Attrezzature di servizio complementari alla residenza (quali negozi e attività artigianali di servizi), compresi alberghi, pensioni e ristoranti;**

---

<sup>17</sup> Art. 22 ultimo comma da ultimo modificato e riformulato con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (la relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002). In precedenza, l'articolo era stato modificato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

<sup>15bis</sup> Art. 22 lett. c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023.

- Studi professionali.

**Prescrizioni “Morfologia intervento e strutture previste” e forme di attuazione:**

In ragione del contesto dell’esigenza organizzativa del settore di collocazione l’edificazione deve avvenire sulla base di specifico progetto edilizio organizzato e disciplinante in modo organico e unitario:

- Gli edifici e le opere connesse da realizzare;
- Il sistema della viabilità principale come esistente i raccordi e i collegamenti interni e con l’intera area d’intervento procedendo nel dettaglio a definire:

A) un collegamento con sottopasso ferroviario con percorso ciclopedonale e carrabile (anche se con percorrenza ad un solo senso di marcia) e larghezza come da codice della strada, tra le aree ad est ed oltre la ferrovia, e con la viabilità nella stessa zona prevista dal PRG, e con la strada Statale a zona degli impianti sportivi;

B) il raccordo con la strada statale SS. 16;

C) il raccordo con il previsto sottopasso ferroviario, se non realizzato contestualmente.

Il percorso dovrà svilupparsi lungo il confine con la chiesa evangelica dei testimoni di Geova e comprende in modo organico la sistemazione dell’esistente canale di scolo delle acque meteoriche.

La larghezza complessiva di tale fascia è prevedibile di circa m 10,00.

In modo organico con tale collegamento vanno indicati e comunque collocati in fase di progettazione esecutiva alcuni spazi di parcheggio pubblico alberato nella quantità del 10% dell’area di intervento.

Ferme le prescrizioni sopra riportate con successivo programma e pianificazione degli interventi, anche al momento dell’alienazione del bene come allo stato attuale, l’Amministrazione Comunale si riserva di procedere a distinguere l’attuazione per fasi e aree, come ad esempio

indicato nelle parti che nell'egato progettuale sono distinte con le unità d'intervento edificatorio n° 1, n° 2 e n°3.

Le volumetrie (superfici ed edificabili) tra le eventuali distinte unità d'intervento saranno ripartite in ragione della proporzione tra l'area di pertinenza esclusiva dell'unità stessa e l'intera estensione dell'ambito oggetto della variante.

Gli oneri per la realizzazione del percorso sono comunque a carico del richiedente la concessione edilizia nella parte relativa alla infrastrutturazione della fascia come sopra indicata e per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali e carrabili tra ferrovia, lato ovest, e SS. 16.

Per tale previsione al momento del rilascio della concessione edilizia per l'attuazione dell'intervento sarà stipulata specifica convenzione tra richiedente ed Amministrazione comunale per l'impegno a realizzare quanto sopra nei modi e termini prestabiliti e comunque prima del rilascio del certificato di utilizzazione, anche parziale, dell'immobile previsto. La relativa realizzazione sarà anche garantita con specifica polizza fideiussoria.

Lo schema di convenzione sarà definito contestualmente al progetto edilizio esecutivo.

Gli altri interventi vanno coordinati con le FFSS e eventuali altri soggetti interessati.

Rappresentazioni grafiche preliminari sull'organizzazione urbanistica dell'area sono contenute in elaborati allegati.

Con la progettazione esecutiva saranno definiti, in dettaglio, tutti i particolari delle opere e degli interventi.

Le previsioni plani volumetriche, come proposte, sono da considerare di massima<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Il comma disciplinante la Sottozona B6 è stato inserito con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 20 del 16/07/2004.

Art. 23 – Zona C: Espansione residenziale.

È destinata alla formazione di nuovi insediamenti residenziali.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- residenza;
- attrezzature di servizio complementari alla residenza;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;

Nella zona C il P.R.G. si attua attraverso intervento urbanistico preventivo.

La zona C è divisa in 3 sottozone: C1, C3, C3.

- Sottozona C1: Espansione residenziale di iniziativa privata

L'intervento nella sottozona è affidato alla iniziativa privata entro un termine che verrà stabilito dall'Amministrazione la quale dovrà preventivamente individuare il 40% della superficie territoriale per edilizia residenziale pubblica ai sensi della legge 167 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Tale superficie sarà indicata e normata come sottozona "C2". L'edificazione è subordinata alla formazione preventiva ed approvazione di un P.d.L. esteso all'ambito di territorio destinato ad edilizia privata e con gli standards urbanistici di cui all'art 7, nonché previa stipula di una convenzione deliberata del Consiglio Comunale tra Comune e proprietari interessati.

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 5.000 mq/ha. L'altezza max dei fabbricati non deve essere superiore a ml. 13,50 e la superficie residenziale complessiva non può essere superiore al'85% di quella totale mentre il restante 15% dovrà essere destinato ad impianti e servizi relativi alla residenza quali: negozi uffici, ecc...

Per le distanze vale quanto indicato nell'art. 5 delle norme.

Per parcheggi interni al comparto vale quanto indicato nell'art. 3.



- Sottozona C2: Espansione residenziale di iniziativa pubblica

Le aree comprese nella sottozona, destinate alla iniziativa pubblica, sono sottoposte alla preliminare formazione ed approvazione di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della legge 167 e successive modificazioni ed integrazioni ciascuno dei quali deve essere esteso ad ognuno degli ambiti territoriali aventi medesima campitura nelle planimetrie di P.R.G.

I piani di zona devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale: 5000 mq/ha;
  - n° max dei piani pari a 4,
  - aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria non inferiore al 40% della superficie territoriale complessiva
- Distanze come da art. 5. -

- Sottozona C3: Lottizzazioni convenzionate fatte salve.

Sono comprese in tale sottozona le aree oggetto, negli ultimi anni, di lottizzazioni convenzionate approvate o pervenute alle ultime fasi dell'iter di approvazione, fatte salve dal P.R.G. Per ognuno di tali piani di lottizzazione convenzionata valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le norme specifiche previsti nei rispettivi piani e convenzioni.

Art. 24 – Zona D: Insediamenti produttivi.

Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive industriali artigianali, infrastrutturali e direzionali nonché l'abitazione per il custode o per il titolare delle singole aziende.

All'interno di dette zone possono essere localizzate attività artigianali o industriali normali e bianche, cioè tutte quelle che non producono fumi, rumori, liquami inquinanti e che comunque non arrecano molestia alla quiete pubblica.

Per quelle attività artigianali ed industriali censite come insalubri dal D.M. 12/2/71 in base all'art. 216 del T.U.LL.SS. la localizzazione è subordinata all'adozione, di cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro i limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da effluenti liquidi, gassosi o rumori molesti.

La zona D si divide in tre (3) sottozone: D1, D2, D3.

- Sottozona D1: Commercio e infrastrutture direzionali.

Tali zone sono destinate all'insediamento di attività non direttamente produttive e ad attrezzature collettive e private.

Specificatamente le attività ammesse sono:

- negozi e supermarket;
- attrezzature annonarie, ricreative e religiose;
- attrezzature connesse ai trasporti;
- attrezzature per lo stoccaggio ed il commercio all'ingrosso;
- negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato;
- attività artigianali di servizio come ad esempio:  
officine per riparazioni veicoli, lavanderia, ecc...;
- laboratori scientifici, uffici ed attrezzature sociali ed impianti direttamente connessi con le attività di cui alle zone D2 e D3;
- commercio all'ingrosso di prodotti che non arrecano molestie per ingombri, ecc...; attività ausiliarie del commercio, alberghi e pubblici esercizi; servizi dello spettacolo; servizi sanitari, previdenziali ed assistenziali.

Nelle aree della sottozona, comprese tra la ferrovia ed il mare, sono ammesse soltanto le seguenti destinazioni d'uso: alberghi e pubblici esercizi, servizi per lo spettacolo ed il tempo libero, negozi ed uffici.

Tali attrezzature possono essere realizzate in concomitanza con eventuali residenze di servizio strettamente necessarie alla conduzione delle attività per un limite di 125 mq. Utili.

Di norma l'edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione deliberata dal Consiglio Comunale, tra comune e proprietari delle aree interessate in cui vengono definiti e disciplinati i seguenti elementi sulla base di proposte unitarie dei privati:

- le caratteristiche tipologiche dell'intervento;
- le modalità ed i tempi di attuazione;

l'assunzione a cura e spese, da parte del titolare della concessione a costruire, della realizzazione in tutto od in

parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e di quelli necessari per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi degli art. 5 e 10 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10;

- la cessione delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici, individuate nelle planimetrie di P.R.G., ovvero il pagamento di un corrispettivo proporzionato per la loro acquisizione da parte del Comune;

- il deposito cauzionale, in denaro o mediante polizza fideiussoria per l'esatta e piena attuazione degli obblighi assunti;

- le sanzioni in ordine al mancato rispetto di tutti o parte degli impegni contenuti nella convenzione.

È facoltà del Comune acquisire ai sensi dell'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971, n° 865, le aree comprese nella sottozona, urbanizzarle direttamente e cederle ai privati operatori in proprietà o concederle in diritto di superficie secondo le disposizioni contenute nel citato art. 26. –

**L'intervento è condizionato al rispetto dei seguenti indici:**

- **indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.85 mq/mq;**

- **altezza massima dei fabbricati, mt. 13.50;**

- **distanza minima dai confini fronte strada pari a mt. 6.00, salvo allineamenti preesistenti, dai confini di lotti contigui, mt. 5.00; fermo restando il rispetto dei limiti di distanza tra i fabbricati stabilito all'art. 9 del D.M. 1444/68<sup>19</sup>;**

- standards parcheggi come da art. 7.4.

- la superficie coperta non potrà eccedere il 35% della superficie fondiaria.

**È possibile per zone D1 esterne a ambiti assoggettati a piano urbanistico esecutivo il cui perimetro è individuato nelle planimetrie di PRG, in presenza di urbanizzazioni esistenti (rete idrica e fognaria), la realizzazione di interventi su singoli lotti, secondo le destinazioni e gli indici sopra riportati. In caso di attuazione diretta sarà necessaria la presentazione di apposito atto d'obbligo con il quale i proprietari si**

---

<sup>19</sup> Comma così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

**impegneranno a prevedere e, ove richiesto a rendere di uso pubblico, le seguenti quantità a parcheggi:**

**a) per tutte le attività non commerciali:**

- **mq 0,20 per ogni mq di superficie realizzabile di uso pubblico, da collocare esternamente al lotto, lungo la viabilità da sistemare a cura del concessionario;**
- **mq 0,20 per ogni mq di superficie da realizzarsi per uso pubblico da collocarsi entro il perimetro del lotto;**
- **1 mq / 10 mc da realizzarsi entro il lotto;**

**b) per le attività commerciali:**

- **mq 0,20 per ogni mq di superficie realizzabile di uso pubblico, da collocare esternamente al lotto, lungo la viabilità, da sistemare a cura del concessionario;**
- **le superfici prescritte dalla L.R. 62/99 per attività commerciali incrementa di mq 0.20 mq di superficie commerciale per attività di carico e scarico merci entro il perimetro del lotto.**

**Tutte le superfici a parcheggio previste entro il lotto possono essere ricavate anche nell'interrato o seminterrato degli edifici: in tal caso dette superfici a parcheggio non concorrono al calcolo delle superfici di cui all'indice di utilizzazione fondiaria di zona. Tali spazi a garage non possono essere ceduti separatamente dagli immobili e devono quindi essere legati pertinenzialmente ad esso tramite apposito atto d'obbligo trascritto.**

**In caso di edificio esistente è possibile l'ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di zona e secondo le destinazioni previste. Nel caso l'edificio esistente presenti superfici superiori agli indici di zona è possibile l'incremento una tantum dell'edificio del 10% delle superfici esistenti, secondo le destinazioni previste. Sia in caso di cambio d'uso (con ristrutturazione o meno) che di incremento delle superfici esistenti (anche solo del suddetto 10%) devono essere garantiti integralmente le superfici le quantità a parcheggi suddette. In caso di sub-ingresso ad attività commerciale preesistente, senza incrementi o variazioni di destinazione d'uso, valgono le prescrizioni sui**

**parcheggi di cui alla L.R. 62/99. È possibile la demolizione e ricostruzione sia mantenendo la stessa sagoma che variando la sagoma dell'edificio esistente. In tale ultimo caso, ferma restando l'altezza massima prescritta, è necessario porsi alle distanze da confini e strade di cui al presente punto<sup>20</sup>.**

- Sottozona D2: Artigianato.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive in genere;
- laboratori e botteghe artigiane;
- attività di servizio della viabilità, quali autofficine ed autorimesse;
- magazzini e depositi;
- residenze strettamente connesse alle predette destinazioni d'uso;

Di norma l'edificazione della zona è consentita con intervento diretto alle stesse condizioni della sottozona D1, **fatte salve le aree ricadenti all'interno del perimetro del P.P. adottato nella sottozona di Voltarrosto, che risultano completamente urbanizzate e per le quali l'intervento è del tipo diretto senza condizioni alcune<sup>21</sup>.**

**Per tutti i casi<sup>22</sup>** l'edificazione è assoggettata alle seguenti limitazioni:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq/mq;
- lotto minimo pari a 1.000 mq.
- (***alinea abrogata***<sup>23</sup>)
- altezza max ml. 6,50 (salvo che per particolari volumi come torri, camini, silos, ecc...);
- distacchi da confini: minimo assoluto di ml 6,00 dai confini del lotto, tranne lungo il ciglio della strada di accesso per le quali sono fissate distanze minime di ml. 10,00;

---

<sup>20</sup> Comma inserito con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 66 del 25/09/2001

<sup>21</sup> Comma così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

<sup>22</sup> Periodo inserito con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

<sup>23</sup> Alinea abrogata con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 44 del 06/10/2003. Tale alinea era stata precedentemente modificata con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

- parcheggi nella misura prevista all'art. 7.4
- superficie utile residenziale max pari a 120 mq per ogni complesso produttivo. È facoltà del Comune acquisire ai sensi dell'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971, n° 865, le aree comprese nella sottozona, urbanizzarle direttamente e cederle a privati operatori in proprietà o in diritto di superficie secondo le disposizioni contenute nel citato art. 27.

—

Nella sottozona D2, contraddistinta con asterisco sulle tavole di P.R.G., l'edificazione è assoggettata alle seguenti limitazioni:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,30 mq/mq;
- lotto minimo pari a 600 mq;
- altezza massima m 7,50;
- distacchi dai confini ml. 6,00 ivi compresi quelli su fronte strada;
- parcheggi nella misura prevista all'art. 7.4
- superficie utile residenziale massima pari a 120 mq non concorrente alla formazione dell'indice di zona.

- Sottozona D3: Industria e/o artigianato.

È destinata all'insediamento delle attività industriali e/o artigianali nonché all'abitazione per il custode o per il titolare delle singole aziende.

Oltre alla installazione di apparecchiature strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento sono consentiti: magazzini, silos, rimesse, uffici, esposizioni.

In tale sottozona il piano si attua per mezzo di intervento preventivo (fatte salve le aree individuate dal precedente P.R.G. per cui l'indice territoriale è da assumersi uguale all'indice fondiario) in base ai seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale 5.000 mq/ha;
- altezza massima ml. 12,00 (salvo che per particolari volumi tecnici come torri, camini, silos...);
- distanza dai confini: minimo assoluto di ml. 6,00 dai confini del lotto, tranne lungo il ciglio delle strade di accesso per le quali sono fissate distanze minime di ml. 10,00;
- superficie utile residenziale max pari a 125 mq per ogni complesso produttivo.

- standards urbanistici in quantità non inferiore al 10% della S.t.

- **Sottozona D5: Industria e/o artigianato.**

**Tal zona è destinata ad -attività artigianali e industriali e servizi connessi, nonché all'abitazione per il custode o per il titolare della singola azienda.**

**In tale sottozona il piano si attua per mezzo di piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.**

**Allo strumento urbanistico esecutivo sarà allegato un programma di attuazione che potrà prevedere l'attuazione per stralci funzionali successivi entro un tempo massimo di anni dieci dall'approvazione del piano esecutivo. Lo strumento urbanistico esecutivo definirà parametri ed indici integrativi a quelli riportati nelle norme di PRG con particolare riferimento alle dimensioni dei lotti, alla loro accorpabilità ed ad eventuali aree integrative da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche.**

**Nella redazione dello strumento urbanistico esecutivo dovranno adottarsi le seguenti quantità, indici e parametri urbanistici:**

**Aree pubbliche = 50% minimo della St**

**a) Aree a verde e parcheggi pubblici esterni alle aree fondiarie in quantità non inferiore al 20% della Sup. Territoriale di cui i parcheggi contenuti entro il 10% della St.;**

- **nelle aree a verde pubblico (minimo 10% della St) deve essere rispettato un indice di piantumazione di un albero di alto fusto ogni 100 mq;**
- **nelle aree a parcheggio pubblico deve essere garantita una superficie permeabile pari almeno al 50% delle aree stesse e un indice di piantumazione di un albero di alto fusto ogni 100 mq;**

**Aree fondiarie**

**a) R.C. max =0,30 mq SF**

**b) distanza minima da confini = 8 ml; può prevedersi, tra lotti contigui e previo accordo dei confinanti anche**

**l'edificazione sul confine di due edifici di due lotti distinti; non è possibile prevedere l'edificazione a confine di un solo edificio;**

**c) distanza minima dalle strade = ml 13**

**d) recinzione a confine dei lotti e arretrata di ml 5 su fronte strada;**

**e) il 30% della superficie del lotto deve essere realizzato con superfici permeabili di cui almeno la metà deve essere costituita da aree verdi piantumate con un indice di un albero ogni 100 mq;**

**f) la fascia di larghezza 5 metri compresa tra la strada e la recinzione del lotto deve essere attrezzata a prato e cespugli; non possono essere collocate insegne su tali aree, salvo quanto eventualmente previsto dal piano urbanistico esecutivo in termini di dimensione e localizzazione;**

**g) devono essere garantite entro il lotto aree a parcheggio per 1 mq ogni 10 mc da realizzarsi, che possono essere recuperati anche in livelli interrati o seminterrati dell'edificio;**

**h) H max = 10,50 ml; non rientrano nel computo delle altezze e della Sc i torrioni delle scale o volumi tecnici compresi eventuali celle frigorifere, per una superficie max di 20 mq di Sc;**

**i) residenza solo per il conduttore dell'attività artigianali o commerciali in misura non superiore a 125 mq utili e comunque contenuta entro il 10% della Superficie di intervento.**

**Nella redazione dello strumento urbanistico esecutivo si dovrà prevedere una accessibilità alla zona attraverso la viabilità di attraversamento della limitrofa zona industriale-artigianale Sottozona D4 ricollegandosi quindi alla sua viabilità principale e secondaria.**

#### **Attività esistenti**

**L'amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo potrà permettere lo scorporo, dal perimetro di intervento, individuato nella tavola di Variante, di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di**



**terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano secondo le modalità.**

**In particolare, qualora non vengano prescritte le demolizioni di edifici esistenti, questi vengono stralciati con un lotto di pertinenza corrispondente ad una sagoma che comprenda l'area di sedime dell'edificio e uno spazio intorno che permetta un incremento del 20% della superficie esistente in ogni lato e da uno spazio esterno alla sagoma corrispondente alle distanze minime da confini e strade previste dalle presenti norme.**

**Per tali edifici, se legittimamente autorizzati o condonati è sempre ammissibile un incremento del 20% della Sc esistente. Per edifici esistenti a destinazione compresa tra quelle ammesse è possibile un incremento del 20% della Sc esistente. Per gli edifici esistenti con destinazioni ammesse dal PAP sarà comunque possibile l'accorpamento del proprio lotto con eventuali lotti edificatori adiacenti al fine di ampliare le destinazioni già esistenti ed ammissibili<sup>24</sup>.**

#### Art. 25 – Zona E: agricola.

Riguarda il territorio extra-urbano del Comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Nella zona sono consentite solo ed esclusivamente opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti ed alla residenza. In particolare:

- a) Costruzioni inerenti alla conduzione del fondo, quali abitazioni, stalle porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc...;

---

<sup>24</sup> Comma inserito con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 44 del 06/10/2003. La Sottozona D4 non è disciplinata nelle presenti N.T.A. in quanto istituita con piano attuativo.

- b) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorino prevalentemente prodotti propri o che facciano parte di cooperative agricole;
- c) allevamenti di bovini, equini, suini, ovini, polli, animali da pelliccia, ittici ed altri.

Nella zona, l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto, e la concessione a costruire è rilasciata esclusivamente ai seguenti soggetti singoli od associati:

- proprietari coltivatori diretti;
- proprietari conduttori in economia;
- affittuari e mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

- d) Attività inerenti la ricettività agricola.

La zona E si divide in quattro sottozone: E1, E2, E3, E4.

Per gli edifici quali: abitazioni rurali di interesse ambientale, abitazioni rurali di particolare interesse architettonico e pinciaie, così come individuate nella tavola 10 del P.R.G., fino alla redazione di uno specifico piano di settore, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

- Sottozona E1: Agricola normale.

Comprende la maggiore parte del territorio agricolo Comunale ove si intende conservare e riqualificare l'esercizio dell'agricoltura.

Nella sottozona si applicano i seguenti indici:

- 1) Per le costruzioni del tipo a) inerenti la conduzione del fondo:

- l'indice di utilizzazione fondiaria è di 100 mq/ha.
- l'utilizzazione edificatoria residenziale è ammessa esclusivamente per le residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo ed in tal caso l'indice di utilizzazione fondiaria è di 85 mq/ha;
- l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia è di un ettaro ed ogni singolo edificio non può sviluppare una superficie lorda edificabile destinata a residenza maggiore di 266 mq. (equivalente ad 800 mc.);

- vengono inoltre recepite tutte le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art.70 della L.R. 18/83 commi 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° e 9°;
  - altezza max mt. 7,50 con eccezione delle costruzioni tecniche la cui altezza viene stabilita in base alle esigenze effettive;
  - distanza minima dai confini, mt. 10,00;
  - distanza minima dalla viabilità mt. 20,00 con eccezione delle strade vicinali ed interpoderali, per le quali, la distanza, è ridotta, a mt. 10,00 e, comunque, in conformità di quanto specificatamente previsto dal D.I. 1.4.68 n. 1404.
- 2) per le costruzioni di tipo b) e c) adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e ad allevamenti:
- indice di utilizzazione fondiaria, 300 mq/ha;
  - lotto minimo di intervento 10.000 mq;
  - altezza max mt. 7.50 con l'eccezione delle costruzioni tecniche la cui altezza viene stabilita secondo le esigenze obiettive;
  - distanza minima dai confini, mt. 10,00;
  - distanza minima dalla viabilità, mt. 20,00;
  - distanze tra fabbricati non inferiore a mt. 20,00;
  - distacchi dai cigli stradali come da D.M., 1 Aprile 1968, n° 1044;
  - parcheggi: in misura non inferiore ad 1/20 dell'area coperta.

Non è soggetta alle limitazioni di cui sopra la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Nel caso in cui l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, da parte di cooperative agricole, fermo restante il rispetto di tutte le condizioni del presente articolo l'indice di utilizzazione fondiaria delle aree di proprietà delle cooperative medesime è elevato a 500 mq/ha.

Per i fabbricati esistenti, ubicati nella sottozona, che risultino in contrasto con le disposizioni della presente normativa, fermo restanti le distanze dai cigli stradali e dai confini, se

inferiori a quelli previsti dalle presenti norme, sono possibili i seguenti tipi di intervento:

- a) opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) opere di restauro, ristrutturazione edilizia e risanamento igienico-statico nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dominanti degli edifici, con possibilità di ampliamento per miglioramenti igienico-funzionali in relazione a comprovate necessità, nei seguenti limiti per unità abitativa attuale:
  - da 0 a 110 mq. di S.U.r., incremento del 100%;
  - da 110 a 130 mq. di S.U.r., incremento del 75%;
  - da 130 a 150 mq. di S.U.r., incremento del 55%;
  - da 150 a 165 mq. di S.U.r., incremento del 35%;
  - nessun incremento è ammissibile per le unità abitative attuali aventi superficie utile residenziale superiore a 165 mq, ed in nessun caso si possono superare gli 800 mc.-

Nel caso in cui gli edifici esistenti ricadano nella fascia di rispetto della viabilità, gli incrementi possono essere concessi purché non comportino l'avanzamento del fabbricato sul fronte della strada.

In ogni caso deve essere asservita alla costruzione l'intera area di pertinenza dell'edificio, con atto regolarmente registrato e trascritto.

Nella sottozona E1 è consentita l'attività estrattiva subordinata al rilascio della concessione edilizia, affiancata da apposita convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, da stipulare con il Comune e contenente l'esatta definizione dell'oggetto della convenzione stessa, la durata della concessione, gli obblighi a carico del concessionario, le sanzioni per il mancato rispetto degli impegni assunti.

Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione conseguenti all'apertura dell'attività estrattiva ed al costo della sistemazione dei luoghi, da effettuarsi alla scadenza della concessione, determinato ai sensi della legge 28 Gennaio 1977, n° 10.

Le attività estrattive possono essere effettuate ad una distanza non inferiore a mt. 100 da edifici o strade di grande traffico.

- Sottozona E2: Agricoltura di valore naturale e paesistico.

Riguarda alcune porzioni di territorio agricolo Comunale ove si intende conservare e valorizzare le colture in atto, salvaguardare le caratteristiche morfologiche, ambientali e naturali del paesaggio.

Nella sottozona sono consentite unicamente costruzioni del tipo a) inerenti la conduzione del fondo con le seguenti limitazioni:

- Indice di utilizzazione fondiaria, 25 mq/ha per la residenza più 50 mq/ha per le attrezzature agricole ferme restanti le agevolazioni di cui all'art. 70, L.R. 18/83;
- altezza massima ml. 7,50;
- distanza minima dai confini ml. 10,00;
- distanza dalle strade ml. 20,00;
- nella sottozona sono vietate le attività estrattive.

Nei fabbricati esistenti nella sottozona, realizzati legittimamente prima dell'adozione del nuovo P.R.G., qualora non rientrino nei limiti fissati per la sottozona, sono consentiti ampliamenti, per miglioramenti igienico-funzionali ed in relazione a comprovate necessità, con gli stessi incrementi previsti per la sottozona E-1.

Le eventuali sopraelevazioni saranno ammesse solo per edifici ad un solo piano.

Se gli edifici ricadono nella fascia di rispetto della viabilità, gli ampliamenti ammessi non devono comportare in alcun caso avanzamento dell'edificio verso la strada.

La fascia collinare a ridosso di Roseto Capoluogo e perimetrata nelle planimetrie di P.R.G. è destinata, oltre che all'agricoltura, anche ad espansione turistica collinare.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

alberghi, pensioni, attrezzature di ristoro, per il tempo libero e lo sport.

L'attuazione dell'espansione turistica è condizionata alla preventiva formazione di un P.P. esteso all'intero ambito perimetrato entro i seguenti limiti:

- Indice di Utilizzazione territoriale 150 mq/ha;
- Altezza massima ml. 7,50;
- Distanze dai confini e dalle strade come sottozona E2.

In attesa della formazione del P.P. valgono tassativamente le limitazioni previste per la sottozona E2 ivi comprese quelle inerenti le attività agrituristiche, previo il solo riutilizzo di eventuali casolari abbandonati.

Gli edifici esistenti nell'ambito della fascia di espansione turistico collinare, aventi destinazione d'uso attinente con il settore turistico, possono essere ampliati o sopraelevati nei limiti dell'altezza massima prevista per la sottozona fino al 50% della specifica superficie.

- Sottozona E3: Agricola di completamento.

Sottozona destinata alla residenza ed al completamento dei gruppi di abitati formati nei centri secondari del Comune.

In tali zone è possibile costruire case isolate, abbinata o a schiera con altezza max di ml. 7,50.-

Dovranno sorgere fuori dalla fascia di rispetto della viabilità secondo le norme del D.M. 1/4/68.-

Oltre agli edifici per abitazione sono consentite costruzioni di negozi di prima necessità, attrezzature pubbliche e sociali.

È consentita la costruzione di ricoveri per animali con esclusione degli allevamenti industriali.

Distanze minime ml. 5,00 dai confini e ml. 10,00 dalle abitazioni esistenti. Le concimaie sono ammesse a mt. 25 dalle abitazioni. Il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di mq 800 applicando i seguenti indici:

- Uf 0,3 mq/mq;
- P – parcheggi 5 mq/30 mq;
- H – altezza max 7,50 mt;
- superficie coperta max 35%;
- numero dei piani: due compreso il piano terra.

La presente norma è applicabile all'interno delle sottozone così come individuate nella cartografia di P.R.G..

In tali sottozone sono vietati frazionamenti delle aree di proprietà.

- Sottozona E4: Agricola Ricettiva.

Interessa porzioni di territorio agricolo, nella collina di Casal Thaulero, S. Giovanni, Montepagano e nella pianura di Cologna antistante il mare, punti di partenza e di conclusione di itinerari agrituristici interessanti l'intero territorio Comunale ed individuati sulla base di specifiche leggi regionali nazionali in materia.

Tali aree sono destinate alla creazione di:

- impianti per il gioco e lo sport;
- attrezzatura per il tempo libero;
- impianti ricreativi;
- attrezzature culturali;
- attrezzature di ristoro, quali ristoranti, bar, trattorie;
- alberghi pensioni e residenze turistiche a rotazione d'uso.

Nella sottozona E4 il piano si attua per intervento preventivo con P. di L. di iniziativa privata, riguardante l'intero ambito campito nelle planimetrie stesse secondo i seguenti limiti:

- U.t.: 1.500 mq/ha
- Altezza massima: ml. 7,50;
- Standards come da art. 7.4 –

[L'area in località Montepagano (evidenziata con cerchietto nero) è perimetrata a comparto. All'interno dello stesso il 50% delle aree va ceduto a verde pubblico e la restante parte, destinata a zona E4, sarà attuata secondo le indicazioni e indici del presente articolo.] All'interno delle superfici fondiarie, la superficie non occupata dalle costruzioni deve essere destinata a verde ed impianti sportivi all'aperto con un indice di piantumazione pari ad un albero ogni 100 mq; i singoli fabbricati e le sistemazioni esterne devono essere progettati in modo tale da rispettare le caratteristiche morfologiche-orografiche del terreno e da valorizzare l'ambiente naturale in cui devono essere realizzati, evitando sbancamenti eccessivi ed ingiustificati.

Apposita convenzione tra Comune e proprietari delle aree interessate dovrà normare la gestione e la manutenzione delle aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 26 – Zona F: Attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tale zona comprende le sottozone F1, F2, F2, F4, F5, F6.  
Le aree esistenti all'interno delle sottozone omogenee F4-F5-F6, su cui insistono fabbricati aventi destinazione residenziale e regolarmente realizzati prima dell'adozione delle presenti norme, possono essere enucleate dal contesto circostante ed ai fabbricati applicate le disposizioni di cui alla sottozona E1 punto b.

- Sottozona F1: Verde pubblico.

La sottozona è destinata alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e di quartiere e delle attrezzature per il gioco, lo sport e quelle ricreative in genere.

Nella sottozona sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- nucleo elementare di verde;
- gioco ed attività sportive, ricreative e culturali in genere;
- parchi di quartiere;
- parchi urbani.

Nella sottozona possono essere realizzate costruzioni per servizi igienici e connesse con impianti sportivi.

Possono, eventualmente, essere cedute in uso aree per la realizzazione di costruzioni in precario, destinate ad attrezzature di ristoro, con piano di utilizzazione che individui i luoghi e le tipologie.

L'indice di utilizzazione territoriale massimo è pari a 125 mq/ha.

- H max= 3.50 ml.;
- distanze dai confini ml. 10.00, fatte salve le deroghe per edifici o strutture preesistenti.

Nell'ambito di parchi urbani e di quartiere devono essere realizzati parcheggi nella misura di 1 mq. per ogni 10 mq. di superficie territoriale.

- Sottozona F2: Verde privato vincolato.

Riguarda aree private, individuate nelle tavole di P.R.G., ovvero, facenti parte di lottizzazioni convenzionate fatte salve, ove deve essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde e di alberature



mantenendo inalterato l'esistente rapporto di copertura e salvaguardando le caratteristiche morfologiche ambientali dei luoghi.

Sono consentiti interventi di restauro, ristrutturazione, parziale rifacimento degli edifici esistenti, nonché incrementi delle superfici utili esistenti in ragione del 20% a condizione che non avvengano sopraelevazioni e non vengano modificate le caratteristiche architettoniche degli edifici.

Ai progetti presentati per richiedere la concessione a costruire deve essere allegato il rilievo della sistemazione dei luoghi con l'elenco e la localizzazione delle alberature esistenti ed un programma di incremento e sostituzione delle alberature stesse.

In nessun caso è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti per svolgervi attività artigianali, industriali e di commercio.

- Sottozona F3: Attrezzature ed impianti pubblici.

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizio a livello locale, generale e territoriale. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- impianti annonari (mercati coperti, magazzini generali, mattatoi, foro boario);
- pubblica amministrazione e vigilanza;
- attrezzature sanitarie, sociali ed assistenziali (poliambulatori specializzati, centri sociali, asili nido, ospedali, ecc...)
- attrezzature culturali e spirituali (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali, musei, ecc...)
- Attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre discoteche, balere, strutture ricreative e per lo sport);
- attrezzature per l'istruzione superiore e dell'obbligo (licei, istituti professionali e d'arte, scuole dell'obbligo, scuole materne, asili nido);
- impianti tecnologici urbani;
- attrezzature portuali di tipo commerciale o da diporto;
- cimiteri.

In tale sottozona sono ricomprese stazioni di servizi con locali di ristoro e distributori di carburante per autoveicoli e depositi di carburanti da riscaldamento e autolavaggi.

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 5.000 mq/ha.

- distanze dai confini ml. 5.00
- distanze tra edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiori a ml. 10.00.

- Sottozona F4: Attrezzature ricettive.

L'edificazione della sottozona si attua attraverso intervento urbanistico preventivo, piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, esteso all'intero ambito individuato sulle planimetrie di P.R.G. ovvero interessante il comparto.

Nella sottozona sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghi, pensioni, villaggi turistici;
- locali di ristoro, bar, ristoranti;
- locali di ritrovo, sale gioco;
- attrezzature culturali;
- sale di conferenza e di spettacolo;
- attrezzature sportive all'aperto ed al coperto.

L'indice di utilizzazione territoriale massimo è pari a 4.500 mq/ha; l'altezza massima consentita per gli edifici è di mt. 14,50.

- Standards come da art. 7.4.-

[Per la sottozona F4, perimetrata con linea continua e contraddistinta con cerchietto nero nella tavola 15 del P.R.G., valgono i seguenti parametri:

- H max edificio mt. 10.00;
- lunghezza fronte mare inferiore a mt. 25.00;
- distanza degli edifici dall'area destinata ad attrezzature balneari ml. 30.00.]

All'interno delle superfici fondiarie, la superficie non occupata dalle costruzioni deve essere destinata a verde ed impianti sportivi all'aperto con un indice di piantumazione pari ad un albero ogni 100 mq.

I singoli fabbricati e le sistemazioni esterne devono essere progettati in modo tale da rispettare le caratteristiche morfologiche-orografiche del terreno, e da valorizzare l'ambiente naturale in cui devono essere realizzati, impedendo sbancamenti eccessivi ed ingiustificati.

L'indice di utilizzazione territoriale riferito alla sottozona F4, facente parte del comparto a progettazione unitaria, è da intendersi applicato, oltre che alla sottozona, anche alle aree verdi individuate e perimetrate, dei comparti medesimi a condizione che le stesse vengano gratuitamente cedute al patrimonio comunale.

- Sottozona F5: Campings.

Riguarda aree in cui è possibile, unicamente, l'installazione di campeggi e delle attrezzature relative.

Per ciascun campeggio devono essere chiaramente individuate le aree destinate ad ospitare tende, roulotte, eventuali bungalows, le aree per i servizi collettivi (bar, spaccio, ristorante, sale da gioco, ecc...), le aree per i servizi igienici (w.c., lavabi, docce, ecc...), le aree di parcheggio in ragione di 20 mq. ogni 100 mq. di superficie del campeggio da localizzare nelle immediate vicinanze, ma esternamente al campeggio stesso.

L'indice massimo di utilizzazione fondiaria è pari a 2500 mq/ha e l'altezza massima dei fabbricati è pari a mt. 4,50.-

Servizi igienici ed altre attrezzature come L.R. 57/79.

Ogni campeggio deve essere dotato di idonei impianti di depurazione degli effluenti liquidi in modo da assicurare il rispetto delle disposizioni contenute nella legge 10 maggio 1976, n° 319.-

La concessione a realizzare il camping è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione e degli allacci ai pubblici servizi, ovvero, all'impegno da parte del concessionario a realizzare le une e gli altri contemporaneamente alla costruzione del campeggio, pena il mancato rilascio del certificato di agibilità.

**Nelle aree individuate nella zona F5 a seguito di variante ex comma 16, art. 12, L.R. 23/10/2003 n. 16, ricadenti in art. 5 del P.T.C.P. -"Aree ed oggetti di**

**interesse bioecologico - Aree di tutela della costa e dell'arenile” - servizi e attrezzature dovranno essere realizzati con elementi amovibili e/o precari e distare non meno di ml 100 dalla linea di battigia. Andrà inoltre conservato quanto più possibile il carattere di naturalità dell'area sia evitando l'impermeabilizzazione dei suoli, sia piantumando l'intero complesso con essenze arboree autoctone adeguate, ponendo massima attenzione alle recinzioni, da realizzare con siepi autorigeneranti<sup>25</sup>.**

- Sottozona F6: Attrezzature balneari.

La sottozona interessa tutto il litorale dal fiume Vomano al fiume Tordino ad eccezione della parte estrema sul fiume Vomano destinata ad attrezzature portuali.

Nella sottozona, perimetrata nelle tavole di P.R.G., è vietato qualunque tipo di edificazione a carattere stabile; sono consentiti interventi di riqualificazione del litorale tipo piantumazione ed opere di difesa a mare. È altresì consentita l'installazione di attrezzature a carattere provvisorio destinate a potenziare la funzione turistica, tipo impianti sportivi all'aperto, cabine balneari, attrezzature per il ristoro.

L'utilizzazione della sottozona è regolata da P.P. redatto a cura dell'Amministrazione Comunale.

In attesa della formazione del P.P., il concessionario potrà installare solo ombrelloni e un manufatto di mq 15 per servizi igienici e rimessaggio; qualsiasi concessione non potrà avere validità superiore a 5 anni e deve prevedere, da parte del concessionario della riduzione in pristino dei luoghi a concessione scaduta, previo deposito cauzionale nelle forme di legge.

La disposizione planimetrica delle cabine sarà regolata secondo file perpendicolari alla costa tali da evitare barriere visive al mare.

È vietato qualsiasi sbarramento o recinzione.

---

<sup>25</sup> Ultimo cpv. dell'art. 26 - Sottozona F-5 introdotto dalla Delibera del Commissario *ad acta* n. 2/19 del 17/09/2019.

## TITOLO IV – ZONE DI RECUPERO AREE DI USO PUBBLICO E VINCOLI

### Art. 27 – Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Negli elaborati di P.R.G. sono individuate le zone ove per le condizioni di degrado degli edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale, nonché di degrado della struttura urbana, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, ai sensi del titolo IV della legge 5 Agosto 1978, n° 457.

Altre zone di recupero, oltre a quelle individuate in sede di formazione del P.R.G. possono essere individuate successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposto al controllo di legittimità.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree intercluse, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Gli edifici inclusi devono essere destinati prevalentemente alla residenza e relativi accessori o ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Nell'ambito delle zone di recupero con deliberazione del Consiglio Comunale, sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 Febbraio 1953 n° 62, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione a costruire è subordinata alla formazione ed approvazione del piano di recupero di cui agli artt. 28 e 30 della legge 5 Agosto 1978 n°457, ed all'art. 17 delle presenti norme.

Tale ultima individuazione decade ad ogni effetto qualora la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia assunta entro tre anni dalla sua individuazione, ovvero, non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza.

All'interno degli ambiti da sottoporre al piano di recupero, in assenza di questo, possono essere effettuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le aree e gli immobili inclusi nelle zone di recupero, ma non assoggettati al piano di recupero e, comunque non compresi in questa, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G.

Ove il P.R.G. subordini l'attuazione alla formazione dello strumento urbanistico preventivo, in assenza di questo, e salvo diversa indicazione nella normativa di zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Tali interventi non devono comportare alterazioni alle superfici lorde esistenti né ai volumi delle singole unità abitative, escludendo, quindi, le opere che richiedono alterazioni delle altezze dei locali e comportino la divisione o l'accorpamento delle singole unità funzionali attuali.

Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione riguardino interi edifici con più alloggi, e prevedono il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, gli interventi stessi sono consentiti senza le limitazioni di cui al comma precedente purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, con cui il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 Gennaio 1977 n° 10.-

#### Art. 28 – Aree destinate alla viabilità

L'indicazione grafica degli elaborati di P.R.G. delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Le strade sono così classificate:

- a) autostrade: sono accessibili sono attraverso stazioni o svincoli attrezzati. Deve, comunque, essere garantita la

continuità della viabilità d'altro tipo mediante apposite opere stradali;

- b) Strade primarie, secondarie e locali: le caratteristiche tecniche delle strade primarie, secondarie e locali sono determinate nelle tavole di P.R.G.

Salvo diversa disposizione dettata dalle presenti norme, nelle aree a destinazione residenziale sia i piani particolareggiati che gli altri strumenti attuativi del P.R.G. non possono prevedere strade interne (cioè con esclusiva funzione di distribuzione ai lati del traffico veicolare) di larghezza complessiva (carreggiata e banchina laterale) inferiore a mt. 6.00.

Tale larghezza è riducibile a mt. 5,00 solo nel caso di strade ad unica corsia di marcia.

Nelle aree a destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale sia i piani particolareggiati che gli strumenti attuativi del P.R.G. non possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiata e banchina laterale) inferiori a mt. 10,50.

Tale larghezza è riducibile a mt. 8,50 solo nel caso di strade ad unica direzione di marcia.

I piani urbanistici non possono comunque prevedere strade di distribuzione interna con pendenza superiore all'8%.-

Le strade provinciali con funzione prevalentemente intercomunale, sono accessibili entro l'abitato solo attraverso le immissioni indicate nelle planimetrie di P.R.G., fuori dell'abitato possono essere previste nuove immissioni, debitamente controllate ad una distanza reciproca minima di mt. 100.-

Nelle zone destinate all'industria le carreggiate stradali devono essere fiancheggiate da marciapiedi della lunghezza di almeno 1,50 mt.

Nelle fasce di rispetto della viabilità è consentito ricavare piazzole di sosta e stazioni per autoveicoli, mediante apposita convenzione revocabile in qualsiasi momento con delibera consigliare.

Tali stazioni di servizio devono essere situate ad una distanza reciproca minima di almeno mt. 1000.-

#### Art. 29 – Spazi di sosta e parcheggio

Gli spazi di sosta e parcheggio rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati marginalmente alle sedi viarie ed agli edifici.

La loro ampiezza va calcolata rispettando lo standard minimo previsto nell'art. 7 delle presenti norme.

Nella planimetria di P.R.G. sono indicate le aree di parcheggio relative alle zone e sottozone in cui è prevista l'attuazione mediante intervento diretto.

Nelle restanti zone, gli spazi di parcheggio pubblico devono essere reperiti in sede di formazione dello strumento urbanistico preventivo.

Gli spazi di sosta sono ricavabili anche lungo la viabilità urbana in sede di progettazione esecutiva delle strade o di approntamento della segnaletica per quelle esistenti.

#### Art. 30 – Vincoli speciali.

- a) Vincolo cimiteriale: riguarda le aree comprese entro le fasce di rispetto indicate nelle cartografie di piano ai fini dell'applicazione del vincolo di inedificabilità.

Dette aree sono soggette alle limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934, n° 1265 e successive modificazioni e dell'art. 57 del D.P.R. 21 Ottobre 1975, n° 803.-

Eventuali costruzioni, legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.G., ricadenti entro le fasce di rispetto cimiteriale possono essere interessate soltanto dagli interventi previsti dall'art. 9, lettere b), c), d), e) della legge 28 Gennaio 1977, n° 10.

Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la posa di manufatti in precario adibiti a chioschi per la vendita dei fiori, di lampade votive, ecc..., previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

- b) Vincolo di rispetto della viabilità; riguarda le aree poste lungo la viabilità, fuori dai centri edificati ed urbanizzati sottoposte alle limitazioni stabilite dall'art. 19 della legge 6 Agosto 1967, n° 1404 del 1° Aprile 1968.



In tali fasce è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio con eccezione dei manufatti al servizio della strada.

Eventuali costruzioni, esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.G., entro le fasce di rispetto della viabilità possono essere interessate solamente dagli interventi previsti dall'art. 9 lettere b), c), e), della legge 28 Gennaio 1977 n° 10, purché non comportino l'avanzamento del fabbricato verso le strade.

- c) Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie: riguarda le aree poste lungo i tracciati delle FF.SS. entro e fuori i centri abitati ed urbanizzate, sottoposte alle limitazioni stabilite dall'art. 49 D.P.R. 11/7/80, N° 753 pubblicato sulla G.U. n° 314 del 14/11/80.-

In tali aree, profonde ml. 30,00 dal limite di occupazione della più vicina rotaia, è vietata ogni attività edilizia anche di carattere provvisorio, in mancanza di nulla osta delle competenti autorità ferroviarie.

- d) Vincolo idrogeologico: riguarda i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione non consone con le loro caratteristiche possono, con danno pubblico, subire erosioni, denudazioni, perdita della stabilità, turbare il regime delle acque. Per i terreni così vincolati, art. 1 R.D. 3267 del 30/12/23, (Tav 11) le trasformazioni, ivi compresa l'edificazione (Consiglio di stato 6/11/1970), sono subordinate all'autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, allo scopo di prevenire i danni sopra richiamati.
- e) Vincolo paesistico: riguarda le aree comprese nelle fasce di rispetto indicate nella cartografia di piano (Tav 11), per il riconosciuto valore di "bellezza naturale e di insieme" di cui ai punti 1, 3, 4, nella legge 29/6/1939, n° 1497 e per la nuova individuazione delle zone da progettare in quanto costituiscono, di per sé stesse nelle loro strutture naturali e d'insieme del territorio nazionale, ai fini di assicurare una specifica tutela per il loro primario valore paesistico e di garantire la adozione di piani territoriali paesistici prescritti dalla legge 29/6/39, n° 1497 del regolamento esecutivo approvato con R.D. 3/6/40, n° 1357 e dell'art. 82 del D.P.R. 24/7/78, n° 616.

In tutte le aree così individuate sono altresì vietate, fino al 31/12/86, modificazioni dell'assetto del territorio nonché opere edilizie e lavori al fine di garantire le migliori condizioni di tutela delle bellezze naturali e di insieme di cui ai numeri 1, 3 e 4 dell'art. 1 della legge 29/6/39, n° 1497 in vista della adozione di adeguati provvedimenti di pianificazione paesistica.

ART. 31 – Norme particolari e transitorie.

- a) L'attuazione della fascia costiera, indicata con linea a tratteggio nelle tavv. 14 e 15 del P.R.G., è rimandata alla definitiva approvazione del Piano Regionale Paesistico con le seguenti prescrizioni:
  - in tali zone, qualora vengano fatte salve dalle attuali e/o future previsioni del P.R.P., l'altezza degli edifici non deve superare ml. 10,00; il loro fronte mare non deve superare ml. 25,00 e la distanza dall'area demaniale non deve essere inferiore a ml. 30,00.
- b) La presente normativa tecnica e la cartografia del P.R.G. sono, a tutti gli effetti, integrate dalla normativa e cartografia del P.R.P., così come adottato dalla Regione Abruzzo e così come verrà approvato. Tutti gli interventi ricadenti in ambiti disciplinati dal P.R.P., attuati in conformità del P.R.G., devono essere altresì conformi alle previsioni del P.R.P.