COMUNE DI TOLLO

Medaglia d'argento al merito civile
Paese dell' uva e del vino

CITTA' DEL VINO

Variante al Piano Regolatore Generale

Rielaborazione post Delibera Consiglio Comunale n° 17/2015

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

UFFICIO DEL PIANO:

Responsabile del Procedimento:
Geom. Antonio SAVINI

Ideatore, Coordinatore e Progettista:
Arch. Tommaso DI BIASE

Collaboratore Esperto in S.I.T.:
Dott. Alessandro LOMBARDI

Data:
SETTEMBRE 2015

Elaborato - B

ADOZIONE:
Delibera C. C. n° 56
del 23 / 12 / 2014

COMUNE DI TOLLO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Rielaborazione post Delibera Consiglio Comunale n° 17/2015

Indice Generale :

- TITOLO I *DISCIPLINA EDILIZIA*

capo I - Generalità

capo II - Dimensionamento e Conformazione degli Edifici

capo III - Dimensione ed Utilizzazione degli Spazi Interni

- TITOLO II *DISCIPLINA URBANISTICA*

capo I - Norme Generali

capo II - Zone di Attuazione del Piano Regolatore Generale

In grassetto e sottolineato sono riportate le integrazioni apportate a seguito dell' Esame delle Osservazioni (Delibera C.C. n° n° 17/2015) e a delle Prescrizioni contenute nei pareri formulati dagli enti in sede di Conferenza di Servizi.

TITOLO I - *DISCIPLINA EDILIZIA*

Capo I Generalità

art. 1 *Ambito di applicazione*

1. La presente normativa fornisce la disciplina cui deve conformarsi l'attività costruttiva in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale; essa sostituisce ogni eventuale normativa tecnica di attuazione preesistente.
2. Essa si applica, per quanto specificato nel seguente articolato e in coerenza con il vigente Regolamento Edilizio Comunale:
    a) alla realizzazione di nuove costruzioni;
    b) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
    c) all'attuazione diretta delle previsioni urbanistiche;
    d) alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
    e) agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.
3. Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposito permesso di costruire o comunicare l'inizio dell'attività costruttiva nei modi e con i limiti di legge, ottemperando agli oneri, se dovuti, determinati in base alla legislazione regionale vigente in materia.
4. Per quanto non specificato, si applicano le leggi statali e regionali e, segnatamente:
    - L 17/8/42 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;
    - L 28/1/77 n° 10 e successive modificazioni e integrazioni;
    - L 5/8/78 n° 457;
    - LR 12/4/83 n°18 e successive modificazioni e integrazioni;
    - LR 52/89;
    - la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
    - la legislazione antisismica;
    - la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
    - la legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
    - la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

Capo II Dimensionamento e Conformazione degli Edifici

art. 2 ***Dimensioni delle edificazioni e determinazione della densità edilizia fondiaria***

1. Per determinare le dimensioni delle edificazioni, espresse in mq, si assume come indicatore prioritario, rilevante ai fini del calcolo del carico urbanistico, la Superficie Edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se).
2. Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella Se, pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti c/o addetti c/o utenti, le seguenti superfici:
   - 2.1. Le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori;
   - 2.2. Le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
   - 2.3. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale, col limite di mq 15/100mc di volume abitabile o agibile;
   - 2.4. le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (fitness, palestre, sale riunioni, sale ricreative comuni, complete di relativi servizi igienici);
   - 2.5. le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
   - 2.6. le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità, in aggiunta a quelle di cui al precedente punto 2.3;
   - 2.7. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;
   - 2.8. le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;

2.9. le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

3. Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della Se gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.
4. Nei piani di cui ai precedenti punti 2.6 e 2.7 è sempre ammessa la realizzazione di un servizio igienico; è ammesso un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 100 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra; questo limite non opera per i servizi comuni previsti dal precedente punto 2.4.
5. Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

art. 3 *Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione*

1. Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti il permesso di costruire è subordinato al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica, quotata, dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.
2. Il tecnico progettista è tenuto ad asseverare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e la corretta rappresentazione nella documentazione presentata.
3. Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative, o realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 765/67.
4. E' consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

art. 4 *Volumi in Aggetto*

1. Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-window e gli altri corpi aggettanti ausiliari devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare tutti i limiti di distanza.

Capo III - Dimensione ed Utilizzazione degli Spazi Interni

art. 5 *Classificazione dei Locali*

1. Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:
    a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
    b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
    c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
    d) locali a destinazione terziaria inerenti ad attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigianali ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori).
2. I locali ~~di abitazione~~, che consentono la permanenza di persone o lo svolgimento duraturo di attività, sono di norma:
    a) soggiorni, cucine, camere da pranzo, camere da letto; camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, nella conformazione tipologica degli alloggi;
    b) sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco,laboratori scientifici e tecnici, cinema, teatri, auditori, discoteche, club, alberghi, pensioni, residence, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;
    c) officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza delle persone;
    d) aule ed ambienti scolastici, palestre, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

art. 6 *Requisiti Minimi degli Alloggi*

1. Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:
    i. superficie utile abitabile minima di mq 45;
    ii. superficie massima degli alloggi costruiti con mutui agevolati e/o assistiti da contributo dello Stato (Legge 5/8/78 n° 457 e altre disposizioni in materia), misurata al netto dei

muri perimetrali e di quelli interni, non superiore ai mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse e posto macchina.

2. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14 e di una stanza da letto ~~**matrimoniale**~~ **per due persone**; tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile sull'esterno **di superficie non inferiore a 1/8 di quella pavimentata**, sono ammessi bagni/wc ciechi, oltre il principale, a condizione che siano forniti di idoneo impianto di aerazione.
3. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia) costruito a norma dell'art. 7, DM 5 luglio 1975.
4. ~~Sono consentite le cucine a nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con sbocco esterno.~~

   Ogni alloggio dovrà essere munito di un vano cucina di dimensioni non inferiore a mq. 9,00: sono consentite cucine in nicchia di dimensioni non inferiori a mq. 4,00, annesse al soggiorno, purchè comunichino ampiamente e liberamente con quest' ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con sbocco esterno;
5. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se singole, ~~**di mq 12, se doppie; di mq 14,**~~ **di mq. 14, se per due persone ;.**
6. I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a m 1,10 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.
7. Gli alloggi singoli (autonomi e dotati di cucinino o angolo-cottura) a residenza temporanea e ad uso turistico inseriti in case-albergo, in complessi alberghieri, in alberghi o in pensioni, o in complessi residenziali turistici, possono avere superficie utile abitabile minore di mq 45 ma non inferiore a mq 28; gli stessi dovranno essere dotati di almeno un locale soggiorno/letto di superficie utile netta non inferiore ai mq 14.
8. **gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento rispondenti alle disposizioni dell' art. 4 del D.M. Sanità 5 luglio 1975 ;**
9. E' comunque obbligatoria la realizzazione di almeno un posto macchina, in idoneo ambiente chiuso (garage) o all'aperto, per ciascun nuovo alloggio, nel rispetto della L 122/89 di SU non inferiore a mq 15 più l'eventuale spazio di manovra.

art. 7 *Parametri e Standard*

1. Altezza dei vani (misurata da pavimento a soffitto): locali ad uso abitativo, studi professionali e uffici, altezza minima m. 2,70.
2. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di m. 2,70 e per i locali accessori di m. 2,40 con un minimo, nel punto più basso, di m. 1,80.

3. Locali accessori: altezza minima netta di m. 2,40, esclusi androni e vani scala e salvo quanto fissato da leggi e regolamenti specifici.
4. Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine ecc.) altezza minima interna m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute su leggi o regolamenti specifici che pongano limiti di altezza superiori.
5. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna deve essere portata a m. 3,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di ~~**aerazione e condizionamento d'aria**~~ **climatizzazione**.

TITOLO II - *DISCIPLINA URBANISTICA*

Capo I - Norme Generali

art. 8 Applicazione del PRG

1. Il territorio comunale é disciplinato dal presente PRG, ai sensi della vigente legislazione Statale e Regionale.

art. 9 Edificabilità delle Aree

1. Sono considerate edificabili le aree dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della L 847/64.
2. Sono altresì considerate edificabili le aree per le quali l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria é garantita dall'impegno dei privati a realizzare le stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

art. 10 *Definizioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- ***Alloggio:*** Si intende per alloggio (o appartamento) l'unità minima residenziale, luogo di dimora abituale o momentanea, composta dall'insieme di vani utili e accessori compresi in un fabbricato e funzionalmente connessi, destinata all'abitazione di una sola famiglia.
- ***Altezza della Costruzione (H)****:* Per H si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il successivo parametro Hf;.
- ***Altezza delle Fronti di un Edificio (Hf):*** Per Hf si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto, interessata dalla facciata che si considera e l'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura della parte sottostante abitabile.; nel caso di edifici a copertura inclinata in cui

la pendenza delle falde superi il 40%, l'altezza è calcolata dal piano di utilizzo alla linea ideale passante ai 2/3 della linea del colmo più alta; L'altezza, per gli edifici coperti a terrazzo, è la differenza tra il piano stradale o la più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto, interessata dalla facciata che si considera e l'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura della parte sottostante abitabile. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e/o quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di 2 metri, l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavate, non deve comunque superare l'altezza massima prevista per la zona.

- ***Distanza dai Confini (Dc) e dal Filo Stradale (Ds):*** La distanza minima consentita si calcola tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i bow – windows o balconi chiusi, ed esclusi invece i balconi aperti, le pensiline e simili fino a mt. 1,60 di sporgenza complessiva, i cornicioni e la linea di confine (Dc) o il filo stradale (Ds). In linea generale, e sempre nel rispetto delle altre definizioni di zona e con l'esclusione delle zone in cui sia previsto uno strumento attuativo o di progettazione unitaria (PUE), sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine di proprietà. La distanza minima dal filo stradale delle nuove costruzioni e/o ampliamenti e sopraelevazioni, nelle zone "A" e "B", ai fini di un più armonico raccordo con gli allineamenti edilizi esistenti, può essere derogata.
- ***Distanza tra le Fronti (Df):*** La distanza tra le fronti degli edifici è quella minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i bow – windows o balconi chiusi, esclusi i balconi aperti e simili fino a ml. 1,60 di sporgenza complessiva, escluse ancora le gradinate aperte (anche se coperte e sostenute da pilastri) di aggetto complessivo non superiore a ml. 2,50 , le rampe di accesso e cornicioni.
- ***Indice di Edificabilità Territoriale (IT):*** E' l'indice che si applica sulla superficie territoriale (ST) per ottenere il volume edificabile (V).
- ***Indice di Edificabilità Fondiaria (IF):*** E' l'indice che si applica sulla superficie fondiaria (SF) per ottenere il volume edificabile (V).
- ***Indice di Piantumazione (Ip):*** Per Ip si intende il numero minimo di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con la eventuale specificazione delle essenze.
- ***Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF:*** E' l'indice che si applica sulla superficie fondiaria (SF) per ottenere la superficie edificabile (Se) sui singoli lotti netti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di intervento subordinato a PEU.
- ***Indice di Utilizzazione Territoriale (UT):*** E' l'indice che si applica sulla superficie territoriale (ST) per ottenere la superficie edificabile (Se).
- ***Lunghezza Massima delle Fronti (Lm):*** Per Lm si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

- ***Rapporto di copertura (RC):*** Per RC si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie quella di cui al parametro SF e per la superficie coperta quella di seguito definita.
- ***Superficie Utile Abitabile (SA:*** Per Sa si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di scale interne, di logge, di balconi e rientranze; sono compresi gli spazi per armadi a muro.
- ***Superficie Coperta di un Edificio (SC):*** Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali
- ***Superficie Edificabile (Se):*** Per Se si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio escluse le parti non rilevanti ai fini della determinazione del V e del carico urbanistico, come definite nella presente normativa.
- ***Superficie Fondiaria (SF):*** Per SF si intende, quella risultante sottraendo alla ST la nuova viabilità di piano e le altre superfici destinate ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso dell'intervento edilizio diretto la SF si identifica con l'area edificabile.
- ***Superficie Fondiaria Residua (SFR):*** Per SFR si intende quella risultante sottraendo alla SF di singoli lotti, la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento, le superfici di cessione destinate ai servizi pubblici.
- ***Superficie Residua del Lotto (SR):*** Per SR si intende la superficie che rimane sottraendo alla SF la SC.
- ***Spazi Interni agli Edifici (Si):*** Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:
  a) Patio: si intende "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, a pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;
  b) Chiostrina: si intende "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e comunque non minore di mq 25, le quali non abbiano altezza superiore a m 15 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3;
  c) Cavedio: si intende "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a 0,65 mq, sul quale non si aprono luci o finestre; tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con una scala alla marinara ed avere aerazione naturale.
- ***Superficie Minima del Lotto (Sm):*** Per tale s'intende la superficie minima necessaria per un intervento edilizio essa coincide con l'area minima in cui é possibile frazionare la SF; la Sm o la SF non si intendono interrotte da canalizzazioni o proprietà pubbliche di tracciati per condotti, strade o altre opere a rete, quando la sezione delle stesse non superi i m 6,00.

- ***Superficie Massima del Lotto (SM):*** Per tale s'intende la superficie massima del lotto consentita per un intervento edilizio.
- ***Superficie Territoriale (ST):*** Per ST si intende in generale essa si intende come la somma della superficie fondiaria (SF) e della superficie destinata ai servizi; nel caso del CEA, successivamente definito, essa si intende la superficie definita dal piano per l'attuazione dei Progetti Edilizi Unitari (PEU); nel caso dei comparti di attuazione la ST si intende altresì al netto delle sedi di impianti a rete di pubblico interesse esistenti, delle proprietà demaniali e di quelle appartenenti a condomini di abitazione già precedentemente utilizzate a fini edificatori.
- ***Superficie Utile (SU):*** Per SU si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani, fuori terra, delimitata dal perimetro interno delle murature esterne, escludendo le cantine, i depositi e le autorimesse, se completamente interrate, i porticati, per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.
- ***Volume di un Edificio (V):*** Il volume di un edificio e' quello del manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato.

  Esso comprende :
  - la parte fuori terra delle costruzioni,
  - i fabbricati accessori per la porzione fuori terra,
  - le verande e i terrazzi coperti se chiusi a vetro,
  - la mansarda, gli attici, gli avancorpi o balconi chiusi.

  Esso non comprende :
  - i piani seminterrati entro i limiti stabiliti dall'art. 42 del vigente regolamento edilizio;
  - i piani terra entro i limiti stabiliti dall'art. 43 del vigente regolamento edilizio;
  - i piani sottotetto entro i limiti stabiliti dall'art. 44 del vigente regolamento edilizio;
  - i vani scala, vani ascensori, androni, ecc. di cui all'art. 46 del vigente regolamento edilizio;
  - il volume compreso tra la quota del terreno ed il piano di calpestio del primo solaio a condizione che non esista piano seminterrato computabile urbanisticamente.

In tutte le zone di piano, con esclusione della zona A di centro storico, della zona E agricola e delle zone o fasce assoggettate a vincolo per servizio pubblico o di rispetto, è consentita la demolizione con la ricostruzione del medesimo volume in altra posizione all'interno del lotto interessato purchè siano rispettati tutti i parametri di zona e facendo salve specifiche disposizioni di subordine degli interventi a strumenti attuativi; è ammesso in questi interventi l'incremento del 10% della Se esistente.

art. 11 Comparti Edilizi di Attuazione

1. Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, in alcune zone destinate parzialmente o

totalmente alla nuova edificazione e per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia sono individuati perimetri di comparti, nello spirito dell'art. 26, LR 18/83 e succ. modd. e integg..

2. Si intendono pertanto Comparti Edilizi di Attuazione (CEA) quelle parti di territorio parzialmente urbanizzate, individuate graficamente nelle tavole del PRG e regolamentate dalle presenti norme, la cui progettazione deve avere carattere unitario e nelle quali i singoli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta Comunale, del Progetto Edilizio Unitario (PEU), nonché alla stipula di apposita convenzione.
3. Verificata l'impossibilità di eventuale di accordo tra le diverse proprietà, prima di procedere con gli atti previsti dalla legge per la formazione forzosa del comparto, la Giunta Comunale può autorizzare la formazione di sub-comparti quando siano accertate le seguenti condizioni: a) che comunque vengano rispettatati l'impostazione planimetrica, i rapporti di superficie pubblico/privato, le proporzioni, le quantità in generale e gli indici di PRG; b) che le aree interessate siano contigue e connesse in modo da non compromettere la funzionalità dell'urbanizzazione prevista dal piano.
4. Le aree assoggettate a comparto sono perimetrate e denominate con apposita sigla sugli elaborati grafici. La prima parte di detta sigla indica la zona in cui è compreso il comparto; la seconda parte indica il numero progressivo (ad es. B4.1, B4.2, ecc.). L'indice di edificabilità di zona (UT) si applica per l'intera area compresa nella perimetrazione, cioè per l'intera ST.
5. Per alcuni comparti possono essere date dal PRG specifiche indicazioni progettuali che sono da considerarsi come schede-guida della progettazione; in fase di progettazione del PEU (v. art. seg.) detto contenuto di scheda-guida può subire modificazioni che riguardino modesti adeguamenti perimetrali e di SF per una migliore corrispondenza con la proprietà catastale nonchè modifiche degli assetti interni che non alterino le posizioni delle diverse superfici con destinazione pubblica e il complessivo rapporto pubblico-privato; non sono ammesse in nessun caso modifiche delle proporzioni tra le diverse superfici (SFR e superfici di cessione) pur restando consentite modifiche che, a giudizio della GC, distribuiscano più opportunamente le quantità relative di superfici per pubblici servizi; nei casi in cui sia indicata negli elaborati grafici del PRG la sola sede della nuova viabilità il progetto di PEU dovrà indicare le altre superfici destinate alla cessione in quantità adeguata a realizzare il minimo previsto.

art. 12 Progetto Edilizio Unitario

1. L'attuazione degli interventi nelle zone assoggettate a Comparto Edilizio di Attuazione, è subordinata all'approvazione di apposito Progetto Edilizio Unitario (PEU), oltre che alla stipula della relativa convenzione, costituito dai seguenti elaborati:
    a) Planimetria Generale con stralcio del PRG;

b) Planimetria Generale Catastale;
c) Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli, in scala 1: 1.000 o minore;
d) Progetto, Planimetria Generale, in scala 1: 500 o minore;
e) Profili e Sezioni, in scala 1: 500 o minore;
f) Impianti a Rete, in scala 1: 500 o minore;
g) Particolari Tecnici, in scala 1: 20 o minore;
h) Planivolumetria Generale, in scala adeguata;
i) Relazione Tecnica e Modalità di Attuazione Particolareggiata Urbanistica ed Edilizia con la precisa elencazione di tecniche e materiali;
j) Attestazione di proprietà o equivalente ai fini della stipula della Convenzione;
k) Schema di Convenzione.

art. 13 Spazi destinati a Servizi Pubblici, Cessioni e Compensazioni

1. Tutte le aree che il PRG classifica per servizi pubblici sono destinati all'acquisizione da parte del Comune; detta acquisizione potrà essere attuata dal Comune stesso in qualunque momento -previa comunicazione alla proprietà nelle forme di legge- mediante procedura di espropriazione per pubblica utilità nelle forme ordinarie ovvero secondo la normativa vigente in materia.
2. Anche nelle aree ricomprese in PEU (o comunque la cui attuazione sia subordinata alla stipula di apposita convenzione) le superfici classificate per servizi pubblici sono destinate all'acquisizione da parte del Comune; detta acquisizione potrà essere attuata in qualunque momento, indipendentemente dall'iniziativa privata, previa comunicazione alla proprietà nelle forme di legge.

art. 14 Prevalenza delle indicazioni di piano

1. Le previsioni di zona contenute negli elaborati a scala minore si intendono prevalenti su quelle a scala maggiore relativamente alle specifiche destinazioni ed alle corrispondenti norme per l'attuazione degli interventi (cioè quelle contenute nelle tavole 1: 2000 prevalenti su quelle 1: 5000, ecc.).
2. Nel caso di contrasto tra elaborati prevale la norma scritta.

art. 15 Recepimento dei Piani Attuativi

1. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente P.R.G., si intendono recepiti in quest'ultimo.

CAPO II - Zone di Attuazione del Piano Regolatore Generale

art. 16 Disposizioni Generali

1. Il territorio comunale é diviso in zone omogenee per caratteri morfologici, tipologici ed ambientali in genere, secondo la seguente classificazione:

A1 - A2 P.d.R. Centro storico
A3 - P.d.R. Centro già Edificato
B1 - Completamento Urbano con Media Densità
B2 - Completamento Urbano con Bassa Densità
B3 - Completamento Residenziale delle Aree Periferiche
B4 - Completamento Urbano con Comparto
B5 - Recupero e Consolidamento
B6 - Completamento per l' Edilizia Convenzionata
D1 - Attività Enologica Esistente
D2 - Produttiva Artigianale di Completamento
D3 - Produttiva Artigianale Nuova urbanizzazione
D4 - Attrezzature Turistico Ricettive
D5 - Impianti di Carburante
E1 - Aree naturali/agricole di pregio dei bacini fluviali
E2 - Aree agricole di pregio della DOC “tullum” (classe di potenzialità viti-enologica: media)
E3 - Aree agricole di pregio della DOC “tullum” (classe di potenzialità viti-enologica: alta)
F1 - Verde Pubblico - Parco Pubblico
F2 - Verde Pubblico Attrezzato per lo Sport
F3 - Attrezzature e Servizi Pubblici di Interesse Generale
F4 - Attrezzature e Servizi Privati
F5 - Parcheggi
F6 – Attrezzature Tecnologiche
F7 - Verde Privato
G1 - Parco Fluviale Fornace "Gagliardi"
G2 - Zone Boschive di Tutela Ambientale
H – Area di bonifica discarica ex “Sogeri”

art. 17 *A1- A2 P.d.R Centro Storico*

1. Tale zona é destinata alla residenza, alle principali attività culturali e rappresentative ed a quelle attività commerciali, del tempo libero e di servizio compatibili col carattere residenziale comprese quelle dell'accoglienza e del turismo.
2. La zona rimane regolamentata, oltre che dalle disposizioni generali e speciali contenute nel presente PRG, dal Piano di Recupero (PdR) vigente all'atto dell'adozione del presente piano e approvato sulla base del previgente PRG, ai sensi della LR 18/83 e della legge nazionale, oltre che dalla disciplina dell'art. 13 delle NTA del PRG previgente, per quanto connesso al PdR.
3. Il PdR deve assicurare:
   a) la riqualificazione edilizia con interventi di restauro conservativo, consolidamento, risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione edilizia;
   b) la individuazione di eventuali dissesti, lesioni e deformazioni, degrado;
   c) la salvaguardia statica degli edifici anche con recupero delle tecniche costruttive originali;
   d) l'adeguamento della struttura e della tipologia ai requisiti di sicurezza per assicurare gli edifici alle esigenze contemporanee;
   e) la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi e delle emergenze monumentali.

art. 18 A3 - P.d.R. Centro già Edificato

1. La zona rimane regolamentata, oltre che dalle disposizioni generali e speciali contenute nel presente PRG, dal Piano di Recupero (PdR) vigente all'atto dell'adozione del presente piano e approvato sulla base del previgente PRG, ai sensi della LR 18/83 e della legge nazionale, oltre che dalla disciplina dell'art. 13 delle NTA del PRG previgente, per quanto connesso al PdR. Il PdR deve assicurare:
   - la riqualificazione edilizia con interventi di restauro conservativo, consolidamento, risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione edilizia;
   - la individuazione di eventuali dissesti, lesioni e deformazioni, degrado;
   - la salvaguardia statica degli edifici anche con recupero delle tecniche costruttive originali;
   - l'adeguamento della struttura e della tipologia ai requisiti di sicurezza per assicurare gli edifici alle esigenze contemporanee;
   - la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi e delle emergenze monumentali.

art. 19 Zona B Aree totalmente o parzialmente edificate

1. La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e completamento dei lotti inedificati;

2. Tale zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5 e B6, per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi;
3. Nelle sottozone B sono consentiti ad intervento diretto:
   - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi preesistenti,
   - demolizione e nuova edificazione entro i limiti della cubatura esistente e/o secondo gli indici fondiari previsti nelle singole sottozone;
   - nuove costruzioni nei lotti inedificati secondo gli indici fondiari delle singole sottozone;
   - un indice minimo di permeabilità pari al 30%, un rapporto massimo di copertura pari al 50% e un rapporto di densità arborea pari ad 1 (un) albero ogni 100 mq di SF.

art. 20 Zona B1 di Completamento Urbano con Media Densità

1. In tale zona sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio comprese quelle piccolo-artigianali compatibili con la residenza e le strutture turistiche e ricettive.
2. Gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione edilizia si attuano con intervento diretto e sono assoggettati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

- *nuove costruzioni*:
  - IF: 1,1 mc/mq;
  - H: max ml. 10,50;
  - Distanza tra pareti finestrate: min. ml. 10,00;
  - Dc min: ml. 5 o in aderenza con altro edificio;
  - Distanza dalle strade secondo gli allineamenti preesistenti; in mancanza di questi non inferiore a ml 5;
- *costruzioni esistenti*:

  Gli interventi sull'edilizia esistente sono ammessi e con le seguenti tipologie e modalità:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro conservativo;
  - risanamento igienico ed edilizio;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi preesistenti.

art. 21 Zona B2 di Completamento Urbano con Bassa Densità

1. In tale zona é ammessa la costruzione di edifici destinati alla residenza e ad attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio comunque compatibili con essa.
2. E' altresì ammessa la costruzione di strutture turistiche e ricettive .
3. Gli interventi di nuova edificazione sono assoggettati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

- IF: 0,9 mc/mq;
- Sm: mq. 500;
- H: max ml. 10,50;
- Dc: min. m. 5,00;
- Df: m.10, oppure in aderenza;

- *costruzioni esistenti:*
  valgono le norme della zona B1.

art. 22 Zona B3 Completamento Residenziale delle Aree Periferiche

1. In tale zona é ammessa la costruzione di edifici destinati alla residenza e ad piccolo-artigianali, commerciali e di servizio compatibili con essa.
2. E' altresì ammessa la costruzione di strutture turistiche e ricettive .
3. Gli interventi di nuova edificazione sono diretti e assoggettati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti:
   - IF: 0,8 mc/mq.;
   - Sm: mq. 500;
   - H: max ml. 7,50;
   - Dc: min. m. 5;
   - Df: m.10, oppure in aderenza;

art. 23 Zona B4 di Completamento Urbano con Comparto

1. Tale zona é destinata alla costruzione di edifici destinati alla residenza ed a quelle attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio comunque compatibili con la residenza stessa. In essa si intende anche ammessa la costruzione di strutture turistiche e ricettive.
2. Gli interventi di nuova edificazione sono diretti e ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e rapporti e subordinatamente all'approvazione del previsto PUE in GC e alla stipula dell'apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato; il PUE sarà redatto nel rispetto dell'apposita scheda-progetto oltre che dei seguenti indici e parametri:
   - SF: 70% della ST o secondo indicazioni di scheda;
   - IT: 1,0 mc/mq;
   - Sm: mq. 500, o secondo scheda;
   - H: max ml. 10,50;
   - Dc: min. m. 5;
   - Df: m. 10, oppure in aderenza;
3. Qualora entro 6 (sei) dall'approvazione delle presenti Norme tra i proprietari dei terreni non si è definito il comparto edificatorio ai fini della presentazione del PUE e della realizzazione degli interventi residenziali e delle relative urbanizzazioni primarie, sarà possibile richiedere singole concessioni edilizie ad attuazione diretta alle seguenti condizioni:
   - IF: 0,8 mc/mq;

- H: max ml 8,50;
- Dc: min mt 5;
- Ds: mt 15;
- Stipula di apposita Convenzione per la cessione gratuita al Comune di mt 12 di profondità del terreno fronte strada (comunque utilizzato ai fini del calcolo del volume edificatorio) e realizzazione delle urbanizzazioni primarie previste dal piano.

art. 24 Zona B5 di Recupero e Consolidamento

1. In tale zona sono state verificate le condizioni di instabilità idrogeologica definite dal Piano Stralcio di Bacino per la regione Abruzzo (PAI, Fenomeni Gravitativi, Processi Erosivi e Difesa dalle Alluvioni) adottato con DGR n° 1386 del 29 dicembre 2004, pubblicato sul BURA n° 8 del 4 febbraio 2005.
2. Nel rispetto delle norme di salvaguardia del suddetto Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico e della disciplina che sarà definitivamente vigente, in tale zona sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio comprese quelle piccolo-artigianali compatibili con la residenza stessa e le strutture turistiche e ricettive.
3. Gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione edilizia eventualmente ammissibili si attuano con intervento diretto e sono assoggettati ai seguenti limiti e rapporti:
   - *nuove costruzioni*:
   - IF: 0,70 mc/mq;
   - H: max ml. 7,50;
   - Distanza tra pareti finestrate: min. ml. 10,00;
   - Dc: min. ml. 5 o in aderenza con altro edificio sul confine;
   - Ds: secondo gli allineamenti preesistenti; in mancanza di questi non inferiore a ml 5;
- *costruzioni esistenti*:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro conservativo;
  - risanamento igienico ed edilizio;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi preesistenti.

art. 25 Zona B6 Completamento per l' Edilizia Convenzionata

1. In tale zona sono è ammessa la costruzione di edifici residenziali destinati a edilizia convenzionata da realizzare secondo le linee e le prescrizioni ivi contenute, sono ammesse ai piani terra destinazioni commerciali e uffici privati al primo piano.
2. Gli interventi di nuova edificazione sono assoggettati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti:
   - IF: 1,00 mc/mq;

- Sm: mq. 500;
- H: max ml. 10,50;
- Dc: min. m. 5,00;
- Df: m. 10, oppure in aderenza.

art. 26 Zona D1 per Attività Enologica Esistente

1. La zona é destinata alle attività artigianali, commerciali e produttive in genere connesse alla produzione enologica ed alla realizzazione di servizi quali centri visita e informazioni, locali espositivi e per la degustazione.
2. Nella zona le attività edilizie sono subordinate al rispetto dei seguenti rapporti e parametri:
   - UF: max 0,60 mq/mq;
   - RC: max 0,60;
   - H: ml. 12,00 - sono ammesse altezze diverse per silos e similari;
   - Dc: min. m. 10; **tale distanza può essere ridotta a m. 5 a condizione condizione che venga realizzata barriera antirumore arborea e/o con pannelli fono assorbenti**
   - Df: non inferiore a ml 10;
   - SU: per la residenza non superiore a mq 150 di SU per ciascuna azienda insediata;
   - P: minimo 10% della SU.

art. 27 Zona D2 Produttiva Artigianale di Completamento

1. Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali e commerciali; sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi. Le destinazioni d'uso residenziali non potranno superare mq 150 di SU per ciascuna azienda insediata.
2. Le nuove realizzazioni devono rispettare i seguenti indici e parametri:
   - SF: max 0,70 della ST ;
   - UT: max 0,60 mq/mq;
   - H: max m 10,50;
   - Dc: min m 5 o 0, in aderenza con altri edifici;
   - Df: min m 10 o in aderenza;
   - Ds: min m 10;
   - RC: max 0,50;

art. 28 Zona D3 Produttiva Artigianale di Nuova Urbanizzazione

1. Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, piccolo-industriali e commerciali; sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali: ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi.

2. Gli interventi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione da parte della GC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonchè alla stipula dell'apposita convenzione tra il soggetto interessato e il Comune; la cessione di aree per servizi pubblici riguarderà, di norma, il 30% della ST del comparto e, salvo specifica richiesta del Comune, sarà finalizzata alla realizzazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico attrezzato.
3. Una volta approvato il PEU, l'edificazione dovrà osservare i seguenti indici e parametri:
   - SF: max 0,70 della ST, salva diversa indicazione della cartografia di piano 1: 2.000;
   - Sm: min mq 1000;
   - UT: max 0,50 mq/mq;
   - H: max m 10,00; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.);
   - Dc: min m 5 o 0, in aderenza con altri edifici;
   - Df: min m 10 o in aderenza;
   - Ds: min m 7,5 ;
   - RC: max 50%;

art. 29 Zona D4 Attrezzature Turistico-Ricettive

1. Tale zona é destinata al completamento delle attrezzature esistenti; è ammesso l'uso commerciale nel limite del 30% della SU.
2. Gli interventi nella zona sono diretti e subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri:
   - UF: max 0,50 mq/mq;
   - H : max m. 12,50;
   - Dc: min. m. 7 o 0 in aderenza con altri edifici;
   - Df: min. m. 10 o in aderenza;
   - Ds: min. m. 7;
   - RC: max 0,30;

art. 30 Zona D5 per Attività Enologica e Turistica

1. La zona é destinata alle attività produttive, commerciali e turistiche connesse alla produzione enologica ed alla realizzazione di servizi quali centri visita e informazioni, locali espositivi e per la degustazione, strutture turistico ricettive.
2. Le attività edilizie dovranno prevedere il recupero e il restauro dei reperti archeologici presenti in conformità con le indicazioni della Sovraintendenza ai Beni Archeologici dell' Abruzzo.
3. Nella zona le attività edilizie sono subordinate al rispetto dei seguenti rapporti e parametri:
   - UF: max 0,60 mq/mq;
   - RC: max 0,60;
   - H: ml. 10,50 - sono ammesse altezze diverse per silos e similari;

- Dc: min. m 5;
- Ds: min. m 20;
- Df: non inferiore a ml 10;
- Permeabilità: minimo 30% della SU.

art. 31 Zona D6 Impianti di carburante

1. La zona riguarda la stazione di rifornimento esistente per autoveicoli. La stazione di rifornimento potrà comprendere, oltre alla tettoia per il riparo degli impianti, volumi di servizio la cui superficie coperta non dovrà superare il 20% della superficie totale del lotto concesso per l'impianto e l'istallazione di impianti per autolavaggio.

art. 32 Zona E1 - Aree naturali/agricole di pregio dei bacini fluviali

1. Sono definite come tali le zone agricole che, poste lungo i due bacini fluviali ad una quota inferiore agli 80 mt sul livello del mare, per caratteristiche geo-pedologiche, morfologiche e ambientali, rivestono un ruolo determinante nella conformazione del paesaggio del territorio del Comune di Tollo.
2. In questa zona sono escluse nuove costruzioni, anche in interrato, nonché qualunque modificazione degli attuali assetti dei terreni; sono ammesse unicamente opere di sistemazione dei fondi e di impiantistica strettamente finalizzate al miglioramento dell'attività agricola; sono altresì ammesse la realizzazione di annessi agricoli (tettoie, rimesse, depositi) solo se in legno e/o solo per l'alzato in mattoni faccia a vista, secondo un IF pari a 0,02 mc/mq, fino ad un massimo di 450 mc qualunque sia l'estensione dell'azienda agricola e con un'altezza massima pari a 4,50 mt;
3. Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei limiti di altezza e di distanza definiti, nel rispetto dei caratteri costruttivi, tipologici e stilistici degli edifici, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria,restauro conservativo, risanamento igienico ed edilizio e ristrutturazione edilizia ;
4. Al fine di consentire anche nelle zone agricole attività non strettamente residenziali né direttamente connesse con la coltivazione dei suoli (quali piccole attività commerciali o turistiche, ecc.) per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG è consentito, una tantum, il cambiamento dell'uso dei locali nel limite max del 35% della Se residenziale esistente e nel rispetto di tutte le prescrizioni relative alle singole destinazioni.
5. Al fine di tutelare il territorio agricolo da un eccessivo frazionamento anche con scopo non residenziale si intende non recepito il disposto della LR 12/99.

art. 33 Zona E2 Aree agricole di pregio della DOC "tullum" (classe di potenzialità viti-enologica: media)

1. Sono definite come tali le zone agricole che, poste una quota superiore agli 80 mt sul livello del mare, per caratteristiche geo-pedologiche, morfologiche e agricole, rivestono un

ruolo determinante nella caratterizzazione vitivinicola della DOC "Tullum" (la più piccola per estensione d'Italia) e nella conseguente conformazione del paesaggio del territorio del Comune di Tollo; queste aree, sulla base degli studi effettuati sul campo, hanno una *potenzialità viti-enologica media;* tali zone rivestono un ruolo determinante nella conformazione del paesaggio agrario del territorio;

2. In questa zona sono escluse nuove costruzioni, anche in interrato, nonché qualunque modificazione degli attuali assetti dei terreni; sono ammesse unicamente opere di sistemazione dei fondi e di impiantistica strettamente finalizzate al miglioramento dell'attività agricola; sono altresì ammesse la realizzazione di annessi agricoli (tettoie, rimesse, depositi) solo se in legno e/o solo per l'alzato in mattoni faccia a vista, secondo un IF pari a 0,02 mc/mq, fino ad un massimo di 400 mc qualunque sia l'estensione dell'azienda agricola e con un'altezza massima pari a 4,50 mt;
3. Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei limiti di altezza e di distanza definiti, nel rispetto dei caratteri costruttivi, tipologici e stilistici degli edifici, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria,restauro conservativo, risanamento igienico ed edilizioe ristrutturazione edilizia ;
4. Al fine di consentire anche nelle zone agricole attività non strettamente residenziali né direttamente connesse con la coltivazione dei suoli (quali piccole attività commerciali o turistiche, ecc.) per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG è consentito, una tantum, il cambiamento dell'uso dei locali nel limite max del 35% della Se residenziale esistente e nel rispetto di tutte le prescrizioni relative alle singole destinazioni.
5. Al fine di tutelare il territorio agricolo da un eccessivo frazionamento anche con scopo non residenziale si intende non recepito il disposto della LR 12/99.

art. 34 Zona E3 Aree agricole di pregio della DOC "tullum" (classe di potenzialità viti-enologica: alta)

1. Sono definite come tali le zone agricole che, poste una quota superiore agli 80 mt sul livello del mare, per caratteristiche geo-pedologiche, morfologiche e agricole, rivestono un ruolo determinante nella caretterizzazione vitivinicola della DOC "Tullum" (la più piccola per estensione d'Italia) e nella conseguente conformazione del paesaggio del territorio del Comune di Tollo; queste aree, sulla base degli studi effettuati sul campo, hanno una *potenzialità viti-enologica alta;* tali zone rivestono un ruolo determinante nella conformazione del paesaggio agrario del territorio;
2. In questa zona sono escluse nuove costruzioni, anche in interrato, nonché qualunque modificazione degli attuali assetti dei terreni; sono ammesse unicamente opere di sistemazione dei fondi e di impiantistica strettamente finalizzate al miglioramento dell'attività agricola; sono altresì ammesse la realizzazione di annessi agricoli (tettoie, rimesse, depositi) solo se in legno e/o solo per l'alzato in mattoni faccia a vista, secondo

un IF pari a 0,02 mc/mq, fino ad un massimo di 350 mc. qualunque sia l'estensione dell'azienda agricola e con un'altezza massima pari a 4,50 mt;

3. Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei limiti di altezza e di distanza definiti, nel rispetto dei caratteri costruttivi, tipologici e stilistici degli edifici, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria,restauro conservativo, risanamento igienico ed edilizioe ristrutturazione edilizia ;
4. Al fine di consentire anche nelle zone agricole attività non strettamente residenziali né direttamente connesse con la coltivazione dei suoli (quali piccole attività commerciali o turistiche, ecc.) per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG è consentito, una tantum, il cambiamento dell'uso dei locali nel limite max del 35% della Se residenziale esistente e nel rispetto di tutte le prescrizioni relative alle singole destinazioni.
5. Al fine di tutelare il territorio agricolo da un eccessivo frazionamento anche con scopo non residenziale si intende non recepito il disposto della LR 12/99.

art. 35 Ulteriori Norme

1. In tutte le zone sono consentiti gli incentivi previsti dall' art. 44 del Regolamento Edilizio (R.E.) vigente di cui alla Delibera del C. C. n° 15 del 29.04.2013.
2. In tutte le zone, ad eccezione della zona D1, è consentita anche la costruzione sulla linea di confine di proprietà, se trattasi di parete non finestrate o nel caso di parete preesistente a confine.
3. Nelle Zone E (E1, E2, E3) è altresì consentita la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli come disciplinati dalla L.R. 13/83 art. 72 in vigore, ad eccezione della realizzazione di impianti o di manufatti destinati alle produzione zootecniche.

art. 36 Zona F1 Verde Pubblico - Parco Pubblico

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione di aree alberate per la ricreazione, il gioco ed il miglioramento del decoro ambientale, al loro interno é consentita la realizzazione di impianti sportivi leggeri quali piste, campi da bocce, ecc..

art. 37 Zona F2 Verde Pubblico Attrezzato per lo Sport

1. Tale zona é destinata alle attrezzature sportive e ricreative in generale.
2. E' ammessa la trasformazione delle dotazioni esistenti, la realizzazione di nuove strutture nonché la realizzazione di sedi sociali, servizi vari nel rispetto dei seguenti limiti:
   - UT: max 0,1;
   - Df: m. 10,00;
   - Dc: min. m. 10,00;
   - Ds: min. m. 10,00;

art. 37 bis Zona F2 Verde Pubblico Attrezzato per lo Sport

1. **Per l' area interessata della Osservazione n° 24 del Registro Osservazioni vale la seguente condizione come stabilito nella Deliberazione di C.C. n° 17 del 16.05.2015, esecutiva ai sensi di Legge, con oggetto: Esame delle Osservazioni: " non vengano realizzati volumi e superfici aggiuntivi nel rispetto dei vincoli esistenti. Trattasi di zona soggetta al P.A.I."**

art. 38 Zona F3 Attrezzature e Servizi Pubblici di Interesse Generale

1. In tali aree sono ammessi interventi per la realizzazione o la trasformazione di strutture di interesse generale secondo la natura e le funzioni specifiche, con il rispetto delle modalità costruttive definite per la zona B1.
2. All'interno di questa zona é consentita la realizzazione di attrezzature sportive, culturali, ricreative e delle loro pertinenze.
3. Tale zona è altresì destinata al completamento delle attrezzature esistenti o alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, in campo nazionale e regionale, con il rispetto delle modalità costruttive e con i limiti di distanza e di altezza definiti per la zona B1.
4. Nel caso di dismissione di immobili già destinati ad attrezzature scolastiche e della cessione degli stessi, da parte degli Enti Pubblici, a privati, ove siano verificate le caratteristiche di legge, detti immobili possono assumere destinazioni d'uso diverse qualora compatibili con il contesto in cui vengono a ricadere.

art. 39 Zona F4 Attrezzature e Servizi Privati

1. La zona è destinata a servizi ed attrezzature di carattere privato, in questa zona il Piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:
   - UT: 0.40 mq/mq;
   - parcheggi: 1 mq/10 mc;
   - Dc: 10 mt;
   - Ds: 10 mt;

art. 40 Zona F5 Parcheggi

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici; le stesse saranno attrezzate con alberature, illuminazione ed altre sistemazioni idonee ad assicurare una buona qualità ambientale e la compatibilità con l'ambiente circostante.

art. 41 Zona F6 Attrezzature Tecnologiche

1. La zona é destinata all'impianti tecnologici comunali ed alle loro eventuali trasformazioni, nel rispetto delle vigenti leggi nazionali e regionali.

2. **Per gli impianti di depurazione pubblici esistenti e di nuova previsione che trattano reflui contenenti microorganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell' uomo è prevista una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità assoluta di larghezza non inferiore a mt. 100,00(Delibera Comitato Interministeriale per la tutela delle Acque dall' Inquinamento, allegato 4, punto 1.2) .**
3. **Con apposito Piano saranno individuati e definiti i siti tecnologici dove saranno localizzati o delocalizzati gli impianti fissi di telefonia mobile così come previsto dall'art. 11 della L.R. n. 45/04 e tenendo conto dei divieti di localizzazione di cui all'art. 12, comma 1 della stessa legge.**

art. 42 Zona F7 Verde privato

1. La zona é destinata a parchi e giardini privati di edifici per lo più esistenti. In tale zona dovranno essere conservate e, possibilmente, incrementate le alberature e il verde esistente. Su questa zona sono ammesse piccole opere removiili (gazebo, legnaia, rimessa attrezzi) per lo più in legno, in alternativa sono consentiti porticati con copertura in legno per un max di 1/3 dell' area di proprietà e non oltre la superficie di 45 mq.

art. 43 Zona G1 Parco Fluviale Fornace "Gagliardi"

1. In questa zona è prevista la realizzazione di un parco fluviale e archeologico-industriale secondo un piano-progetto da definire a cura del Comune.
2. Fino all'approvazione del piano-progetto è ammesso il consolidamento e la manutenzione ordinaria dei ruderi della fornace e la manutenzione e cura della vegetazione ripariale esistente.

art. 44 Zona G2 Zone Boschive di Tutela Ambientale

1. Sono comprese nella zona G2, boschiva di tutela ambientale, le aree di particolare valenza naturalistica e ambientale, strettamente connesse con il paesaggio agricolo circostante. In questa zona non sono consentite forme di edificazione a carattere permanente o provvisorio ed ogni altro intervento di trasformazione che possa alterare i caratteri e gli equilibri naturali del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna.
2. I tagli, le ripiantumazioni e gli interventi di manutenzione ordinaria all'interno di tale zona dovranno essere preventivamente autorizzati dalle autorità preposte allo scopo.

art. 45 Zona H Aree di bonifica “ex Sogeri” e “Ripa Rossa”

1. La zona è stata perimetrata allo scopo di definire un ambito minimo di indagine sulle eventuali conseguenze di inquinamento ambientale e del sottosuolo e delle falde della discarica abusiva di rifiuti tossici cosiddetta "ex Sogeri".

Parte della suddetta area ex fornace Gagliardi, delimitata con campitura dedicata, è stata oggetto di apposizione di Privilegio Immobiliare su richiesta dell' Amministrazione Provinciale di Chieti a seguito dell' intervento di bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (T.U. Ambiente)

2. La zona individua anche l' ex discarica in località "Ripa Rossa" classificata nell' elenco regionale quale sito inquinato da mettere in sicurezza permanente e/o bonificare.

art. 46 Vincolo Cimiteriale

1. In tale zona, entro una fascia di profondità pari a m. 50 dal perimetro del cimitero é vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria, pavimentazione o recinzione.
2. **~~Per gli edifici esistenti nell'ambito dell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30 della LR 18/83 (a, b, c, d, e) in costanza della volumetria esistente e del suo inviluppo.~~**
   All' interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all' utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l' ampliamento del 10 per cento e i cambi di destinazione d' uso, oltre quelli previsti dalle lettere a), b),c);d); del primo comma dell' art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457.
3. Previa autorizzazione edilizia, è ammessa l'istallazione di piccoli chioschi per la vendita di fiori e di arredo funebre.

art. 47 Attività Estrattiva in Attività

1. Tale zona é disciplinata dalle leggi di settore e l'avvio delle coltivazioni rimane subordinata al previsto convenzionamento con le Autorità Competenti; l'attività estrattiva e le opere edilizie eventualmente necessarie restano tutte assoggettate alle procedure previste per l'ottenimento dei titoli abilitativi; le opere edilizie si intendono comunque provvisorie, come tali disciplinate dal vigente RE e destinate alla rimozione alla fine del periodo di coltivazione ammesso.

art. 48 Viabilità e Aree per Servizi Pubblici di Standard

1. L'impianto viario esistente è soggetto ad adeguamento secondo le indicazioni di piano, dei progetti e dei programmi approvati dal Comune.
2. L'ampiezza delle sedi stradali e il loro tracciato così come definiti nel PRG sono da intendersi indicativi e soggetti a verifiche di fattibilità e di progettazione specifica.
3. Su richiesta del Comune o su proposta del proprietario potrà essere effettuata una cessione bonaria del suolo necessario alla realizzazione di nuova viabilità o all'adeguamento di quella esistente, anche per la realizzazione di parcheggi o di altri servizi pubblici previsti dal PRG;
4. Le strade esistenti non in contrasto con le norme del piano potranno , in ogni caso, subire ampliamenti di carreggiata e miglioramenti planimetrico-altimetrico allo scopo di adeguarle

alle effettive necessità, anche se ciò non è espressamente previsto negli elaborati grafici di P.R.G. .

art. 49 Fasce di Rispetto Autostradale

1. Per la fascia di rispetto di 60 m su entrambi i lati del tratto dell' Autostrada A14 che attraversa il territorio comunale di Tollo valgono tutte le indicazioni delle Leggi nazionale e del codice della strada che la regolamentano.

art. 50 Parchi Tematici

1. Sono indicati in cartografia le aree di particolare interesse ambientale e naturalistico e che sono abitualmente utilizzate a scopi ricreativi. Queste aree potranno essere in seguito oggetto della creazione di parchi attrezzati per lo svolgimento di attività ricreative, sportive o didattiche.
2. Sarà l' Amministrazione Comunale a sviluppare un programma di tutela e valorizzazione di questi spazi attraverso piani o progetti singoli.

art. 51 Aree d'Interesse Archeologico

1. Per tutti gli interventi da realizzare nelle aeree sottoposte a vincolo archeologico e che prevedano opere di scavo e/o modifiche dello stato superficiale dei luoghi dovranno essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo i relativi elaborati progettuali, riservandosi la Soprintendenza di:
   - valutare la fattibilità delle opere;
   - richiedere saggi archeologici preventivi;
   - dettare prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio archeologico;
   - imporre –se del caso- vincoli di inedificabilità ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D. Legsl. 42/2004 e ss. mm. e ii..

art. 52 Aree attraversate da Fuoco

1. Queste aree sono elencate e dettagliate nel catasto incendio comunale e potranno essere ampliate al verificarsi di nuove di nuovi episodi. Queste aree saranno regolamentate secondo le Leggi Nazionali e Regionali di Riferimento.

art. 53 Fasci di rispetto Elettrodotto

1. Il Territorio comunale è attraversato dall' Elettrodotto FS da 150 kV Pescara-San Vito Nuova di proprietà delle Ferrovie dello Stato, in cartografia è riportata la fascia di rispetto costituita dalla Distanza di Prima Approssimazione (Dpa) determinata dall' apllicazione del D.M. 29//05/2008 con un' ampiezza pari a metri 20+20 rispetto all' asse linea. Ogni intervento all'interno o in prossimità di questa fascia dovrà quindi tenere conto e obbligatoriamente rispettare le indicazioni della relativa Legislazione in materia.

2. **I corridoi degli elettrodotti esistenti con tensione non superiore a 150 KV nonché quello di eventuali impianti con stessa tensione dimensionati perseguendo gli obiettivi di qualità (3 micro Tesla per il valore di induzione magnetica) per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi elettromagnetici ed elettrici da conseguirsi sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti sia per le nuove linee e impianti nei confronti delle costruzioni esistenti; in ogni caso all'interno delle fasce di rispetto (da elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione), calcolate secondo il D.M. 29/05/2008 da parte degli Enti gestori e fornite su richiesta al Comune, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza delle persone non inferiore a 4 ore né aree adibite a giochi per l'infanzia (L.R. n. 66/90, L.R. n. 11/99, L.R. n. 45/04, L.n. 36/2001, D.P.C.M. 08/07/2003 in materia di" Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti;**

art. 54 Norma transitoria speciale

1. Lungo le strade provinciali e comunali (comunque queste ultime classificate), fuori dal centro edificato, nelle aree libere a destinazione agricola, per una profondità massima di 40 mt lineari, è prevista una futura destinazione residenziale, da realizzarsi secondo un piano strategico da elaborare e approvare a seguito dell'approvazione della Variante.
2. Il piano strategico dovrà avere una proiezione temporale al 2030 e dovrà ipotizzare l'attuazione progressiva quinquennale delle previsioni, riconsiderando ogni quinquennio gli obiettivi di trasformazione del territorio prefigurati.
3. Nelle more dell'approvazione del piano strategico di cui ai commi precedenti, nelle aree indicate dal comma 1, potranno essere approvati dal Consiglio Comunale singoli progetti edilizi esclusivamente per "prima casa" presentati da cittadini residenti nel Comune di Tollo o residenti altrove che si obblighino al rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - trasferire la residenza nella nuova costruzione entro il termine di 1 (uno) anno dal rilascio del certificato di agibilità, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica a rogito del segretario comunale contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire;
   - gli edifici residenziali realizzati in queste aree non potranno essere alienati, a titolo oneroso, prima di 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità;
   - stipula di apposita Convenzione per la cessione gratuita al Comune di mt 5.0 di profondità del terreno fronte strada sia se comunale che provinciale (terreni comunque utilizzati ai fini del calcolo del volume edificatorio e della distanza dal fronte stradale).
   - rispetto dei parametri edilizi:

     IF: 0,5 mc/mq.;

Sm: mq. 500;

H: max ml. 7,50;

Dc: min. m. 5;

Df: m. 10, oppure in aderenza;

Ds: m. 20

art. 55 Norme del Buon Costruire (edilizia sostenibile e bio-climatica)

1. Attraverso le "Norme del Buon Costruire", la Variante fornisce indirizzi sull'innovazione delle tecniche di costruzione degli edifici e nel campo del risparmio e della produzione di energia con sistemi passivi e da fonti rinnovabili, attraverso specifiche norme sul migliore orientamento degli edifici, sul risparmio energetico, la bio-edilizia e l'uso di tecniche naturali per la ventilazione e il rinfrescamento degli ambienti domestici delle abitazioni. Le "Norme del Buon Costruire" sono allegate alle presenti. La loro piena attuazione sarà preceduta da corsi informativi per tutti gli utenti e sarà assistita da uno sportello comunale già operativo.

art.56 Reti Tecnologiche

1. Le Tavole delle reti tecnologiche esistenti e di progetto (pubblico illuminazione, metano, acquedotto e fognario) n. 9 - 10 - 10a - 10b - 10c - 11a - 11b - 11c del gennaio 2008 a firma dell' architetto Lucio Zazzara approvate con delibera del C. C. n. 12 del 26 marzo 2009 sono parte integrante il presente piano.