



COMUNE DI TORTORETO

Provincia di Teramo

**PROGRAMMI DI ADEGUAMENTO E
INTEGRAZIONE DELL'ASSETTO EDILIZIO UR-
BANISTICO DI PARTI DEL TERRITORIO
COMUNALE**

"art. 5.1 delle NTA del vigente PRE"

"REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE"

INDICE

Art. 01	OGGETTO.....
Art. 02	AMBITO D'APPLICAZIONE.....
Art. 03	VALIDITA'.....
Art. 04	VINCOLI TERRITORIALI E AMBIENTALI
Art. 05	DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....
Art. 06	PRESCRIZIONI DI INTERVETO
Art. 07	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....
Art. 08	UNITA' DI PROGETTO.....
Art. 09	DELEGHE DELLE COMPETENZE DAL SINDACO ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA.....
Art. 10	PROCEDURA.....
Art. 11	CONVENZIONE DI ATTUAZIONE.....
Art. 12	DETERMINAZIONE E VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PER IL PRIVATO: <u>IL SISTEMA DI PEREQUAZIONE</u> <u>ADOTTATO</u>
ART. 13	FLESSIBILITA' E DINAMICITA' DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO E REGOLAMENTO
Art. 14	SANZIONI.....

Art. 01

OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina e governa l'attività urbanistica di adeguamento e di integrazione di parti del territorio comunale per una sua riqualificazione, valorizzazione e razionalizzazione.

In particolare, detta i criteri e le regole per l'esame, la valutazione, l'attuazione e l'approvazione dei singoli progetti urbanistici complessi e degli altri piani previsti dalla normativa di settore.

I suoi obiettivi sono formulati in armonia con quanto previsto dal Piano Regolatore Esecutivo e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Ne costituisce parte integrante e sostanziale l'allegata relazione: "Documento di Inquadramento" nonché gli elaborati grafici del vigente PRE.

I progetti dovranno essere valutati in modo globale tenendo conto dei benefici che ricadranno in ambito urbano (opere pubbliche, infrastrutture, servizi...), ambientale, ecologico, turistico, culturale e sociale, al fine di elevare la qualità della vita.

Sarà apprezzato l'impegno a realizzare o ristrutturare gli edifici con le tecniche ed i materiali della bio-architettura e del risparmio energetico.

Possono essere proposti anche per il recupero di insediamenti esistenti ed in variante ai piani di lottizzazione approvati.

Art. 02

AMBITO D'APPLICAZIONE

Le sue previsioni si applicano all'intero territorio comunale, **nei casi e secondo le indicazioni dei successivi articoli**, e per ogni intervento che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio e dell'edificio.

Negli ambiti e situazioni conseguenti è consentito proporre progetti per iniziative ricadenti su aree pubbliche o dichiarate di pubblica utilità, secondo le procedure previste dalla vigente normativa in materia di Opere Pubbliche o altre leggi vigenti.

L'attività edificatoria conseguente è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire o equivalente che sarà assentito al termine della prevista procedura.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alle norme del P. R. E., del Piano Territoriale Provinciale, a quelle statali e regionali vigenti in materia ed al Documento d'Inquadramento.

Art. 03

VALIDITA'

Il presente Regolamento è approvato con delibera del Consiglio Comunale.

La sua validità decorrerà dal 15° giorno successivo alla sua pubblicazione, e continuerà a spiegare efficacia fino a quando non sarà revocato o superato da altra normativa di pari grado o di grado superiore.

Art. 04

VINCOLI TERRITORIALI E AMBIENTALI

Restano fermi i vincoli e le limitazioni all'edificabilità esistenti apposti dagli Enti competenti secondo le leggi e i decreti vigenti in materia.

Nelle aree interessate dal vincolo paesaggistico le trasformazioni edilizie ed urbanistiche saranno consentite previa autorizzazione della Soprintendenza, acquisibile anche attraverso la conferenza di servizi.

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Vengono definiti e considerati gli ambiti di trasformazione e le unità urbanistiche che necessitano di un riassetto a scala urbanistica e che costituiscono quindi vere e proprie opportunità per ridisegnare intere parti di città.

Gli ambiti per l'applicazione ordinate delle prescrizioni del presente regolamento sono di seguito indicati e descritti:

A) AMBITI DELL'INSEDIAMENTO COSTIERO caratterizzato da diversi specifici ambiti/unità urbanistiche e nello specifico dalle seguenti 3 principali fasce:

- fascia compresa tra arenile e ferrovia che ha nell'asse infrastrutturale del lungomare l'elemento ordinatore principale;
- fascia tra ferrovia e strada statale 16, sviluppata in epoca recente anche con riferimento a piani di lottizzazione private o zone PEEP;
- fascia tra strada statale 16 e piedi della collina (percorso strada pedicollinare).

Tra la prima e seconda fascia deve comunque essere considerata, in ragione della specificità ed esigenze strutturali una FASCIA A RIDOSSO DELLA FERROVIA.

B) AMBITO della vallata del SALINELLO che dal nucleo abitativo originario costituito da unità abitative residenziali e poche unità produttive ha avuto, nell'ultimo decennio, un notevole incremento sia in ordine ad unità produttive insediate che per aree interessate.

C) I NUCLEI E INSEDIAMENTI SPARSI E FRAZIONALI ESISTENTI.

Tipici dell'intero territorio provinciale, sono caratterizzati da un sistema di edificazione basato su unità edilizie in palazzine e mono o bifamiliari e da spazi pubblici collettivi piazze e slarghi.

Tali ambiti sono perimetrati in specifico elaborato che allegato al presente regolamento ne forma parte integrante.

Modificazioni e /o adeguamenti di tali perimetrazioni possono essere effettuati, sulla base di specifiche motivazioni da parte del Consiglio Comunale.

ART. 06

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Le prescrizioni sono articolate con riferimento agli ambiti indicati nel precedente articolo.

Per i singoli ambiti sono previste indicazioni in ordine alle esigenze:

Infrastrutturali;

Insediativi/Ambientali,

e definiti le

densità edilizie massime e gli altri parametri di riferimento per l'attivazione del programma.

Prescrizioni per i singoli ambiti:

- AMBITO FASCIA COSTIERA compresa tra lungomare e linea ferroviaria.

Nell'ambito si intende recepire gli obiettivi di riqualificazione e miglioramento infrastrutturale di seguito riportati:

- Infrastrutturali

- Miglioramento connessioni tra asse del lungomare e strade ortogonali;
- Realizzazione, integrazione tra zona lungomare e parti interne dell'abitato, di percorsi ciclopedonali in sede propria.

- Insediativi/Ambientali

Sistemazione di aree di verde pubblico, con particolare riferimento alla sistemazione e realizzazione di viali alberati opportunamente integrati con spazi aperti da reperire nelle nuove lottizzazioni a sud e nella zona degli impianti sportivi. Riordino e miglioramento del

sistema dei canali di deflusso a mare delle acque meteoriche.

- **Densità territoriale e altri parametri**

Come quella prevista dal PRE con **aumento massimo del 35% della superficie edificabile consentita, e per destinazioni prevalentemente a servizi ed attrezzature pubbliche o private,** con facoltà di mantenere o demolire i fabbricati esistenti.

Tali aumenti non sono comunque consentiti nella zona di PRE: A1, recupero e riqualificazione urbana del Lido.

- **AMBITO FASCIA COSTIERA compresa tra la linea Ferroviaria e Strada Statale 16.**

Nell'ambito si intende **recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento infrastrutturale di seguito riportati:**

- **Infrastrutturali**

- Miglioramento connessioni tra zona del lungomare e strada statale anche per quanto a sistema di connessione e sconnessione con questa ultima che deve anche essere adeguata e migliorata come tratta interna. Come tale, tale asse, deve essere integrato con percorsi ciclopedonali protetti.

- Realizzazione, integrazione tra i diversi insediamenti anche per quanto a spazi ed attrezzature pubbliche e per il sistema viario di connessione.

- **Insediativi/Ambientali**

Sistemazione di aree di verde pubblico, con particolare riferimento alla sistemazione e realizzazione di viali alberati opportunamente integrati con spazi aperti delle nuove lottizzazioni. Riordino e potenziamento rete raccolta acque meteoriche con raccordo canali di deflusso verso il versante mare.

- **Densità territoriale e altri parametri**

Come quella prevista dal PRE con **aumento massimo del 35% della superficie edificabile consentita, e per destinazioni prevalentemente a servizi ed attrezzature pubbliche o private,** con facoltà di mantenere o demolire i fabbricati esistenti; l'altezza potrà essere modificata (aumentata per un ulteriore piano di mt 3,00) solo se motivata da effettiva riqualificazione degli spazi pubblici e previa dimostrazione dell'impossibilità di applicazione degli indici migliorati.

- **FASCIA STRUTTURALE A RIDOSSO DELLA FERROVIA**

Tale fascia si individua entro una distanza di mt 50,00 dal limite di proprietà ferroviaria e comunque, oltre tale distanza, fino alla prima strada successiva parallela alla ferrovia stessa.

Le indicazioni che seguono sono da applicare esclusivamente per l'adeguamento e ristrutturazione di edifici esistenti.

Per tale fascia ferme le prerogative infrastrutturali urbanistiche ed edilizie degli ambiti di appartenenza,

nel caso di proposte che affrontano aspetti specifici in ordine a:

- realizzazione, integrazione di percorsi ciclopedonali in sede propria;
- miglioramento delle interconnessioni con gli attraversamenti ferroviari per il collegamento tra i due diversi ambiti,

in fase di esame delle proposte possono essere considerati:

- **proposte di incrementi della densità territoriale di un ulteriore 5% rispetto a quanto previsto per i relativi ambiti e una riduzione del contributo a favore del Comune per aumento del carico urbanistico, come successivamente determinato, fino al 5%;**
- **proposte che prevedono un aumento dell'altezza dell'edificio per un ulteriore piano di mt 3,00,** se motivata da effettiva riqualificazione degli spazi pubblici e previa dimostrazione circa la impossibilità di applicazione degli indici maggiorati.

- **AMBITO FASCIA COSTIERA tra statale 16 e piedi della collina,** con estensione fino al percorso della A-14.

Nell'ambito si intende **recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento infrastrutturale di seguito riportati:**

• **Infrastrutturali**

- Miglioramento connessioni tra strada statale e viabilità esistente con propensione fino al percorso previsto per la strada pedicollinare che da sud (zona SP del Salinello collega tutto il territorio) fino al confine con il Comune di Alba Adriatica.
- Realizzazione, integrazione tra i diversi insediamenti a diversa destinazione esistenti anche per quanto a spazi ed attrezzature pubbliche e per il sistema viario interno e di opere di urbanizzazioni primarie esistenti.

- **Insediativi/Ambientali**

Sistemazione di aree di verde pubblico, con particolare riferimento alla sistemazione e realizzazione di viali alberati opportunamente integrati con spazi aperti dei nuovi insediamenti. Riordino e potenziamento rete raccolta acque meteoriche con raccordo canali di deflusso verso il versante mare.

- **Densità territoriale e altri parametri**

Come quella prevista dal PRE con **aumento massimo del 35% della superficie edificabile consentita, e per destinazioni prevalentemente a servizi ed attrezzature pubbliche o private,** con facoltà di mantenere o demolire i fabbricati esistenti; l'altezza potrà essere modificata (aumentata per un ulteriore piano di mt 3,00) solo se motivata da effettiva riqualificazione degli spazi pubblici e previa dimostrazione dell'impossibilità di applicazione degli indici maggiorati. Tale possibilità, di aumento dell'altezza degli edifici è da escludere per la parte a monte della strada pedicollinare prevista dal PRE.

- **AMBITO della VALLATA DEL SALINELLO**

Nell'ambito si intende **recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento infrastrutturale di seguito riportati:**

- **Infrastrutturali**

- Razionalizzazione del reticolo stradale esistente con miglioramento delle connessioni tra i vari tronchi esistenti e di progetto.
- Realizzazione, integrazione tra i diversi insediamenti a diversa destinazione esistenti anche per quanto a spazi ed attrezzature pubbliche e per il sistema viario interno e di opere di urbanizzazioni primarie esistenti.

- **Insediativi/Ambientali**

Sistemazione di aree di verde, con particolare riferimento alla sistemazione e realizzazione di viali alberati opportunamente integrati con spazi aperti dei nuovi insediamenti.

- **Densità territoriale e altri parametri**

Come quella prevista dal PRE con **aumento massimo del 35% della superficie edificabile consentita, e per destinazioni prevalentemente a servizi ed attrezzature pubbliche o private,** con facoltà di

mantenere o demolire i fabbricati esistenti; l'altezza degli edifici, esclusi quelli a destinazione industriale, potrà essere modificata (aumentata per un ulteriore piano e per max mt 3,50) solo se motivata da effettiva riqualificazione degli spazi pubblici e previa dimostrazione dell'impossibilità di applicazione degli indici maggiorati.

- I NUCLEI E INSEDIAMENTI -SPARSI E FRAZIONALI ESISTENTI

Nei vari ambiti si intende **recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento infrastrutturale di seguito riportati:**

- **Infrastrutturali**

- Razionalizzazione del reticolo stradale esistente con miglioramento delle connessioni tra i vari tronchi delle reti viarie esistenti e di progetto.

- Realizzazione, integrazione tra i diversi insediamenti a diversa destinazione esistenti anche per quanto a spazi ed attrezzature pubbliche e per il sistema viario interno e di opere di urbanizzazioni primarie esistenti.

- **Insediativi/Ambientali**

Sistemazione di aree di verde, con particolare riferimento alla sistemazione e realizzazione di viali alberati opportunamente integrati con spazi aperti dei nuovi insediamenti.

- **Densità territoriale e altri parametri**

Come quella prevista dal PRE con **aumento massimo del 35% della superficie edificabile consentita, e per destinazioni prevalentemente a servizi ed attrezzature pubbliche o private,** con facoltà di mantenere o demolire i fabbricati esistenti.

Art. 07

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento viene nominato con provvedimento del Responsabile del competente Settore con il quale dà avvio all'istruttoria della proposta, e individuato tra i dipendenti che hanno adeguate competenze.

Il Responsabile del Procedimento provvederà a tutti gli adempimenti di sua competenza con riferimento sia alla legge 241/90, nel testo vigente, sia alla disciplina del testo unico in materia di edilizia.

ART. 08

UNITA' DI PROGETTO

E' istituita una Unità di Progetto intersettoriale composta dal Responsabile del competente Settore, o suo delegato, con funzioni di coordinatore e da due esperti nelle materie trattate da nominare annualmente.

Per il primo anno di applicazione gli esperti sono individuati nei redattori del Documento di Inquadramento e del presente regolamento.

L'unità può essere integrata nel caso di particolari proposte da esperti di Settore. Il numero dei componenti deve essere dispari e comunque non superiore a cinque.

Il suo compito sulla base della relazione del Responsabile del Procedimento è quello di esaminare tutte le proposte avanzate dai privati, valutare le opere, fornire indicazioni per elaborare modifiche e/o integrazioni che risulteranno necessarie per la salvaguardia dell'interesse pubblico e per un miglior controllo dello sviluppo urbano e territoriale.

Dovrà seguire l'iter dei progetti fino alla loro conclusione, consistente con la realizzazione delle opere pubbliche.

Avrà funzioni consultive e non vincolanti per l'Ente.

Il compenso sarà a carico dei soggetti richiedenti e dovrà essere previsto in convenzione.

A tal fine viene stabilito che in fase di presentazione della richiesta il proponente deve impegnarsi, con apposita dichiarazione a pagare gli oneri istruttori e per le valutazioni e verifiche sulla proposta.

Per la fase istruttoria preliminare, verifiche dei documenti tecnici e dei piani finanziari, il compenso massimo non può essere superiore

allo 0,3% dell'intervento e comunque non superiore a 6.000,00 e inferiore a 500,00 €.

Per le attività di verifica e validazione del progetto l'importo dovrà essere contenuto entro le percentuali massime previste dalla tabella B6 del Decreto del Ministero della giustizia del 4 aprile 2001 e suoi aggiornamenti.

Gli oneri di cui sopra saranno incassati in specifici capitoli e impegnati per le spese istruttorie e di verifica.

Nel caso che la proposta contenga la previsione di esecuzione di opere a scomputo, nel quadro economico dell'intervento, devono comunque essere inseriti, gli oneri per i collaudi e le verifiche tecniche e validazioni dei progetti, anche per la figura del Responsabile Unico del Procedimento secondo le percentuali e/o onorari previsti e determinabili in riferimento alla vigente normativa in materia.

ART. 09

COMPETENZE DEL SINDACO E DELL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Ai fini dell'applicazione ed esecuzione del presente Regolamento le competenze riservate al Sindaco possono essere delegate all'Assessore competente nella/e materia/e per una maggiore celebrità dell'azione amministrativa.

Art. 10

PROCEDURA

Le proposte possono essere presentate da soggetti privati (singolarmente o riuniti in consorzio o in associazione tra loro), pubblici, società ed enti no profit.

- Modalità di presentazione dei Programmi e verifiche

Il procedimento di adozione ed approvazione dei programmi in

questione può essere preceduto dalla presentazione di una proposta iniziale, finalizzata a verificare la coerenza con i criteri ed obiettivi indicati nel Documento di inquadramento, senza pregiudizio per la approvazione della proposta definitiva di programma integrato d'intervento.

La proposta dovrà essere corredata dalla documentazione indicata, per i Programma Integrati d'intervento, dall'articolo 30 bis della legge Regionale 18/83¹, nel testo vigente. Tale documentazione anche se preliminare deve contenere comunque la relazione e gli schemi grafici principali, oltre comunque ai titoli di proprietà o di disponibilità delle aree ed edifici interessati.

La presentazione del programma di intervento definitivo va comunque corredata da tutta la documentazione indicata dalla legge e articolo sopra richiamati.

Pervenuta in Comune il Responsabile del procedimento con l'ausilio del competente Ufficio procederà a redigere specifica relazione tecnica con indicazioni dei contenuti tecnici economici della richiesta.

Conseguentemente la richiesta sarà sottoposta all'esame dall'Unità di Progetto al fine di verificare l'idoneità e la sufficienza della documentazione presentata per poter iniziare l'istruttoria.

In caso negativo sarà richiesta l'integrazione.

¹ ART. 30/bis - Programma integrato d'intervento

1.omissis

.....

4. La proposta di programma integrato deve contenere:

a) relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma con allegato tipo planovolumetrico in scala 1/500, con l'indicazione dettagliata delle tipologie edilizie, che evidenzia le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale;

b) schema di convenzione avente il seguente contenuto minimo:

1) i rapporti attuativi tra i soggetti di cui al comma 3 ed il Comune;

2) fonti di finanziamento distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica cui si intende ricorrere;

3) le garanzie di carattere finanziario;

4) i tempi di realizzazione del programma;

5) la previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;

c) modalità di cessione o locazione degli alloggi e di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;

d) documentazione catastale e quella attestante la proprietà o disponibilità delle aree ed edifici interessati dal programma.

Nella fase istruttoria dovrà essere accertata, da un lato, la compatibilità urbanistico-edilizia, tenendo presente il carico insediativo esistente, e, dall'altra, l'utilità e la convenienza per la pubblica amministrazione.

Superata positivamente l'istruttoria, la pratica passa all'esame della giunta che dovrà pronunciarsi sull'avvio o meno al procedimento di approvazione.

Nell'ambito delle proposte, nel caso di previsioni di realizzazione a scomputo di opere di urbanizzazioni, i relativi progetti dovranno essere redatti ed eseguiti in conformità e secondo quanto previsto dalla legislazione in materia di opere pubbliche e sottoposti alle verifiche e validazioni previste dalla legislazione di riferimento.

- **Modalità e procedure di adozione e approvazione dei Programmi**

Nel caso si proceda con accordo di programma, in quanto ne ricorrono i presupposti, l'atto adottato dalla Giunta Comunale, secondo le modalità dell'articolo 30 bis della LR 18/83, viene pubblicato per almeno 15 giorni con avviso effettuato con manifesti affissi sia all'albo pretorio che in spazi adibiti alla pubblicità e pubblici manifesti.

Prima dell'atto del Consiglio Comunale di ratifica/approvazione del Programma lo stesso viene sottoposto a tutte le verifiche ed accertamenti di conformità e nulla osta, se del caso da parte della Provincia (conformità al PTP, nel caso di adozione in variante al PRE) e dagli Organi competenti sui vincoli e discipline ambientali (se ricadenti in ambiti sottoposti a tale discipline).

Il tutto sempre in applicazione e riferimento delle specifiche leggi o strumenti sovraordinati.

Qualora **non ricorra il caso dell'accordo di programma**, di cui all'articolo 8 bis della LR 18/83, si procederà secondo procedura ex art. 15 LR 70/95 (art.20 e 21 LR 18/83) ⁱ o secondo procedure previste per le varianti agli strumenti urbanistici comunali.

ART. 11

CONVENZIONE DI ATTUAZIONE

Ogni progetto dovrà comprendere al suo interno, come parte integrante e sostanziale, la convenzione disciplinante i diritti e gli obblighi delle parti per la sua attuazione con i contenuti previsti dall'articolo 30 della LR 18/83, nel testo vigente.

Ad avvenuta approvazione del programma, la mancata sottoscrizione della Convenzione di attuazione consente al sindaco o all'assessore delegato, di diffidare il soggetto privato a sottoscriverla entro il termine di trenta giorni, con l'avvertimento che, in mancanza, la proposta verrà dichiarata decaduta.

Decorso inutilmente tale termine sarà emesso il provvedimento di decadenza del programma e della variante urbanistica.

ART. 12

DETERMINAZIONE E VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PER IL PRIVATO

"IL SISTEMA DI PEREQUAZIONE ADOTTATO"

Premesso che **l'articolo 5.1 delle NTA**, prevede che, in fase di attuazione ed attuazione dei programmi in questione:

- è possibile modificare i parametri urbanistico/edilizi ma deve, comunque, perseguire l'interesse pubblico e dare luogo ad utilità per l'ente.
- in presenza del prevalente interesse pubblico l'accordo deve essere **sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale con le procedure dettate dall'art. 15 della L.R. 70/95**, (art. 20 e 21 LR 18/83) previa acquisizione dei prescritti pareri tecnici, ivi compreso quello della Commissione Urbanistica".

- il ricorso all'istituto dell'accordo di programma (art. 8 bis e 8 ter L.R. 18/83)² è riservato esclusivamente ai soggetti pubblici.

². ART. 8/BIS - Disciplina dell'accordo di programma

1. Al fine di assicurare il coordinamento di tutte le attività necessarie all'attuazione di opere, interventi e programmi d'intervento di prevalente interesse regionale, e che richiedano l'azione integrata e coordinata di enti locali, o comunque di amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono servizi pubblici, la Regione promuove accordi di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 142/90.

2. Qualora l'iniziativa dell'accordo di programma non compete alla Regione a norma del comma 1, l'iniziativa spetta al Sindaco o al Presidente della Provincia, ai sensi dell'art. 27 della legge 142/90.

3. Ai fini di cui al comma 1 sono ritenuti di prevalente interesse regionale in particolare: le opere, gli interventi, i programmi previsti dal piano di sviluppo, dai piani di settore e dai progetti speciali territoriali anche in attuazione del Quadro di riferimento regionale o comunque derivanti da programmi approvati dagli organi regionali. Il componente della Giunta, competente per materia promuove l'accordo di programma, anche su richiesta di uno o più soggetti interessati, quando ricorrono le condizioni previste dal comma 1, mediante la presentazione della relativa proposta alla Giunta regionale per l'approvazione.

4. La proposta di accordo di programma:

a) indica le opere, i programmi, gli interventi, l'ambito territoriale e gli obiettivi generali di questi;

b) individua le Amministrazioni pubbliche, gli enti, le aziende pubbliche, e le società a prevalente partecipazione pubblica dei quali sia prevista l'azione integrata;

c) dispone il termine entro il quale deve essere definito l'accordo di programma.

5. Per verificare la possibilità di arrivare all'accordo di programma i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate partecipano alla conferenza di servizi convocata ai sensi dell'art. 27, comma 4, della legge 142/90. In caso positivo questi possono formare il comitato dei rappresentanti delle amministrazioni.

6. Il comitato è presieduto rispettivamente dal Presidente della Giunta regionale, dal Presidente della Giunta provinciale, al Sindaco, o dai rispettivi assessori competenti per materia, se delegati. Del comitato fanno parte anche gli eventuali soggetti privati interessati, che vengono dal Presidente invitati a partecipare.

7. Al comitato possono aderire, senza interrompere il corso del procedimento, anche altri soggetti pubblici interessati. Svolge le funzioni di segretario del comitato un funzionario nominato dall'amministrazione procedente, il quale svolge altresì il ruolo di responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 4 della legge 241/90.

8. Al comitato compete:

a) ricercare le intese sugli obiettivi degli interventi in relazione agli interessi di ciascuno dei partecipanti;

b) definire l'entità delle spese individuando le fonti di finanziamento;

c) sottoscrivere eventuali protocolli preliminari alla definizione dell'accordo di programma;

d) elaborare e coordinare le proposte tecniche e finanziarie necessarie, e di procedere agli opportuni studi e verifiche;

e) proporre al Presidente della Giunta o all'assessore competente per materia, se delegato, che le dispone per decreto, le eventuali consulenze tecnico-specialistiche, indicando le fonti di finanziamento;

f) valutare le istanze dei privati per definire le ipotesi di eventuali accordi a norma dell'art. 11 della legge 241/90 da stipularsi dalle singole amministrazioni partecipanti al procedimento per l'accordo di programma, in relazione alle rispettive competenze e d'intesa tra le medesime.

- **entro sei mesi** dall'entrata in vigore della presente norma l'Amministrazione Comunale, con apposita delibera di Consiglio, determinerà le **percentuali minime da applicarsi alle plusvalenze generate dai programmi**. Dette percentuali, diversificate per tipologia di intervento, dovranno essere **aggiornate ogni anno**.

Sulla base di tale principio, allo scopo dell'utilità pubblica, in ragione del diverso carico urbanistico rispetto alle previsioni vigenti, con il presente **regolamento di attuazione**, si stabilisce che:

- Negli ambiti in cui, in attuazione del presente regolamento, si genera una **"maggiore edificabilità o più vantaggiose previsioni**

ART. 8/TER - Contenuti dell'accordo di programma

1. L'accordo di programma deve prevedere:

- a) il programma di attuazione degli interventi e delle opere, eventualmente articolato in fasi funzionali con l'indicazione dei tempi relativi;
- b) la quantificazione del costo complessivo e di quello relativo alle eventuali fasi di esecuzione;
- c) il piano finanziario con la ripartizione degli oneri;
- d) le modalità di attuazione;
- e) gli adempimenti attribuiti ai soggetti interessati, le responsabilità dell'attuazione e le eventuali garanzie;
- f) le sanzioni per gli inadempimenti;
- g) l'eventuale procedimento arbitrale per la risoluzione delle controversie che dovessero sorgere nell'attuazione dell'accordo e la composizione del collegio arbitrale;
- h) gli eventuali accordi da stipularsi con i privati interessati ai sensi dell'art. 8/bis, comma 8, lett. f);
- i) le modalità di controllo sull'esecuzione dell'accordo che compete al comitato di cui al comma 5 dell'art. 8/bis della presente legge, eventualmente munito di poteri sostitutivi.

2. L'accordo di programma, acquisito il consenso unanime dei soggetti di cui all'art. 8/bis che abbiano partecipato all'accordo medesimo, è sottoscritto dai rappresentanti dei soggetti stessi ed è approvato con DPGR, o per sua delega dall'assessore competente per materia, dal Presidente della Provincia o dal Sindaco.

3. Il decreto di approvazione dell'accordo di programma pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso previste e determina l'eventuale e conseguente variazione degli strumenti urbanistici, qualora sia emanato con DPGR o del Presidente della Giunta provinciale.

4. Qualora l'accordo determini variazioni degli strumenti urbanistici comunali l'accordo deve essere ratificato dal Consiglio comunale entro 30 gg. dalla data di notifica. In questo caso, si applica quanto previsto al comma 3 solo dopo la ratifica del Consiglio comunale.

5. Qualora l'accordo di programma comporti modificazioni del QRR o dei piani territoriali regionali, queste devono essere approvate dal Consiglio regionale.

6. Nel caso in cui non venga raggiunto il consenso unanime per l'accordo di programma, trovano applicazione le procedure di attuazione delle opere, interventi e programmi d'intervento previsti dalle leggi nazionali o regionali di settore.

urbanistiche” (come per il caso di cambi di destinazioni d’uso o migliore organizzazione spaziale funzionale ed ambientale), rispetto alle previsioni del PRE , **una quota della stessa deve essere “messa a disposizione del Comune”** che la utilizza per finalità di interesse pubblico e per: Servizi pubblici e di pubblica utilità e per REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONI ⁱⁱ classificate come dall’articolo 4 comma 3 e 4, norme tecniche di attuazione.³

Il contributo deve anche comprendere una quota per maggiori oneri e incidenza di opere di urbanizzazioni sull’armatura urbana esistente o programmata.

Nel contempo per il maggiore carico urbanistico devono essere verificati e se del caso recuperati gli standard urbanistici nelle quantità previste dalla vigente legislazione.

- La quota da mettere a disposizione del Comune deve essere una parte **del maggiore valore economico** (o di riduzione dei costi di realizzazione) **o maggiore superficie edificabile**, questa ultima da computare secondo l’articolo 4 delle NTAⁱⁱⁱ, **rispetto a quanto ottenibile in applicazione delle previsioni del vigente PRE, secondo le seguenti percentuali:**
 - **35% per interventi in aree compresa tra la fascia costiera ad est della ferrovia;**

³ **Art. 4 NTA del PRE**

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

1)omissis

.....

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

E’ rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all’area, delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta e distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché da altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell’area e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell’art. 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

La S1 è espressa in mq.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

E’ rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell’art. 3 del D.M. 2.4.1968 e della legge 29.9.1964 n° 847 e successive modifiche ed integrazioni, e comprende, quindi, gli spazi destinati ai servizi scolastici dell’obbligo, le attrezzature di interesse comune, il verde pubblico attrezzato a 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. 2.4.1968 n° 1444.

La S2 è espressa in mq.

- **30% nelle altre parti della fascia costiera e pedicollinare;**
- **25% in tutte le altre parti del territorio.**

Il maggior valore dell'intervento è valutato sulla base dei prezzi correnti di mercato dei beni stabiliti con riferimento alle tipologie delle destinazioni e ambiti di intervento come risultante dall'osservatorio immobiliare consultabile nel sito internet dell'agenzia del territorio all'indirizzo:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/>

Tali **quote e valori** sono **aggiornati di anno in anno, in fase di approvazione del bilancio di previsione.**

Tali quote, **destinate a finanziare opere pubbliche** possono essere versate al Comune che li reimpiega per le finalità sopra indicate, o essere scomutate, nei casi e secondo le procedure e garanzie di legge, dal soggetto debitore mediante la diretta realizzazione delle opere pubbliche decise dall'amministrazione comunale.

In alternativa, anche parziale, al pagamento delle quote, il soggetto attuatore privato può trasformare e gestire, in concessione, le maggiori superfici edificabili per servizio a uso pubblico (o edilizia residenziale) in regime e a prezzi di convenzione.

Nei casi di attività ed opere eseguita direttamente dall'operatore la proposta deve comunque essere inquadrata rispetto ad ambiti e con opere significative e funzionali.

ALTRI PRINCIPI E NORME DI PEREQUAZIONE A CARATTERE GENERALE.

1) Norme e principi per acquisizione convenzionata di aree pubbliche

In fase di attivazione dei programmi del presente regolamento, al fine di attivare un graduale processo di **acquisizione di aree pubbliche** e di oneri finalizzati all'implementazione delle aree per **standard e opere pubbliche e per garantire forme di ristoro per proprietari di aree soggette ad espropri**, possono essere applicate le seguenti modalità e casistiche e prescrizioni di interventi e procedure:

- previa **cessione gratuita di aree per standard urbanistici** che il

PRE sottopone al regime di espropriazione le relative aree **possono essere utilizzate ai fini edificatori con un indice pari al 30% di quelle edificabili confinanti**. Nel caso di diverse destinazioni l'indice viene determinato dalla media degli indici delle aree edificabili confinanti.

- L'edificabilità deve comunque rimanere negli ambiti e nuclei come individuati nel presente regolamento e comunque entro una distanza di mt. 300,00 dalla localizzazione dell'area dello standard interessato.

2) Varianti per adeguamenti e miglioramenti ambientali.

Al fine di definire ambiti in modo più coerente possibile con lo stato dei luoghi e situazioni urbanistiche ambientali possono altresì definirsi **varianti per adeguamenti e miglioramenti ambientali e di organizzazione dei servizi e delle previsioni del PRE** con possibilità di spostamenti di cubature su aree limitrofe, anche a destinazione agricola.

In questo caso devono essere determinati gli **aumenti di valore dei terreni interessati** e si deve provvedere a corrispondere al Comune un **onere pari al 30% dell'incremento di valore** e **comunque pari ad almeno:**

- **100,00 (cento)** Euro per ambiti della fascia costiera tra mare e ferrovia;
- **50,00 (cinquanta)** Euro per ambiti della fascia tra ferrovia e SS 16;
- **25,00 (venticinque)** Euro per ambiti della fascia tra SS 16 e autostrada A 14;
- **15,00 (quindici)** Euro per ambiti delle zone residenziali ed edificabili a ridosso del centro storico e Vallata del Salinello;
- **10,00 (dieci)** Euro per ambiti dei nuclei interni e aree di nuovo insediamento oltre la fascia della A14.

3) Norme per favorire la ristrutturazione urbanistica di ambiti con carenze di standard

Al fine di migliorare l'assetto urbanistico edilizio di ambiti con **carenza di standard**, e per recupero/riorganizzazione edilizia di immobili ed unità di piccole dimensioni (case isolate uni o bifami-

liare),

sulle relative aree,

nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono l'accorpamento di due o più edifici, esistenti già dalla data di approvazione del presente regolamento, **possono essere previsti incrementi volumetrici e/o di edificabilità pari al 15% di quanto previsto, per le sottozone di appartenenza dal PRE.**

In tali situazioni e circostanze **deve comunque prevedersi:**

- una particolare specifica sistemazione del fronte o dei fronti strade, con miglioramento allargamento della sede della carreggiata stradale, se inferiore, escluso i marciapiedi e aree similari, a mt 6,50;
- la realizzazione di spazi per parcheggi;
- la sistemazione o inserimento di alberature stradali.

La presente norma si applica solo su aree dove insistono edifici delle caratteristiche sopra indicate con esclusione di edifici vincolati secondo norme di legge e aree ed edifici ricadenti ambiti sottoposta a specifica normativa, sia di PRE che per norme a carattere generale.

Le previsioni delle norme di cui sopra possono essere inserite nelle proposte di cui al presente regolamento e **vanno sempre applicati i rapporti le percentuali sulle plusvalenze generate e per contributi nella esecuzione di opere pubbliche conseguenti.**

ART. 13

FLESSIBILITA' E DINAMICITA' DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO E REGOLAMENTO

Il Documento di Inquadramento e il presente Regolamento hanno **carattere di flessibilità e dinamicità** che deriva dalla sua dichiarata natura non vincolante.

Tale carattere permette quindi di adeguarli nel tempo con quelle modifiche che saranno necessarie sia in relazione all'approfondimento delle tematiche di riqualificazione urbana ed ambientale del territorio comunale, sia a seguito dell'interazione tra le politiche

e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale ed i progetti che saranno presentati.

ART. 14

SANZIONI

Qualora il soggetto proponente o avente titolo non ottemperi in tutto o in parte a quanto stabilito dal Programma l'area sarà automaticamente ricondotta alla precedente destinazione e norma urbanistica, con seguente dichiarazione di difformità allo strumento urbanistico delle eventuali opere già realizzate.

Saranno pertanto applicate le sanzioni vigenti in materia di abusivismo edilizio urbanistico.

ex art 15 LR 70/95, art 20 e 21 LR 18/83

ART. 20 - Procedimento di formazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

1. I piani attuativi di competenza comunale sono adottati con deliberazione del Consiglio comunale soggetta al controllo di legittimità di cui all'art. 45 della legge 142/90 successivamente all'obbligatoria acquisizione del parere prescritto dall'art. 13 della legge 2.2.1974, n. 64 ove questo non sia stato già acquisito in sede di pianificazione generale.

2. La deliberazione di adozione divenuta esecutiva è depositata con i relativi allegati nella segreteria comunale per 30 gg. interi e consecutivi decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione. Nei successivi 30 gg. qualunque interessato può presentare osservazioni.

3. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune, pubblicato sulla stampa locale ed a mezzo di manifesti murari affissi in luoghi pubblici. Nello stesso avviso deve essere inserita l'avvertenza che gli interessati possono presentare osservazioni ai sensi del comma precedente.

4. Il provvedimento di adozione del piano deve essere inviato alla Provincia ai fini di eventuali osservazioni che devono pervenire al Comune entro il termine di 60 gg. dal ricevimento del piano.

5. Entro 60 gg. dalla scadenza del termine previsto dal comma 2 l'Amministrazione comunale acquisisce i pareri, i nulla - osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici curati da altre autorità. A tal fine l'Amministrazione comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 2 della legge 241/90.

6. Il Consiglio comunale decide sulle osservazioni ed approva il piano entro e non oltre 120 gg. dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni.

7. La deliberazione comunale di approvazione del piano particolareggiato deve essere pubblicata nell'albo pretorio entro 60 gg. dalla data di comunicazione al Comune dell'esecutività. Entro il medesimo termine la deliberazione deve essere notificata nella forma delle

citazioni a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel piano. La deliberazione deve essere pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.

8. I piani di cui al comma 1 possono variare il piano regolatore generale entro i seguenti limiti inerenti al comprensorio oggetto dello stesso:

- adeguamenti perimetrali;
- viabilità;
- servizi e attrezzature pubbliche;
- articolazione degli spazi e delle locazioni;
- parametri edilizi;
- approvazione di un piano per l'edilizia economica e popolare nei limiti di cui all'art. 3 della legge 18.4.1962, n 167.

ART. 21 - Procedimento e limiti di contenuto dei piani attuativi in variante ai piani regolatori generali

1. I Comuni possono approvare piani attuativi relativi alle zone omogenee del territorio comunale ancorché suddivise in sottozone in variante del piano regolatore generale e delle sue norme attuative. Il Comune in sede di adozione della deliberazione del piano attuativo in variante è tenuto a motivare congruamente in ordine alla necessità delle nuove scelte.

2. Si applicano le norme di cui all'art. 20 commi 1, 2, 3 e 5.

3. Entro 60 gg. dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il piano adottato con le relative osservazioni e le controdeduzioni del Consiglio comunale deve essere inviato alla Provincia per l'approvazione.

4. La Provincia approva il piano attuativo in variante entro 120 gg. dall'invio.

Entro lo stesso termine la Provincia può chiedere al Comune la modifica ovvero l'integrale rielaborazione dello strumento attuativo esclusivamente in relazione al rispetto delle leggi e dei regolamenti statali e regionali e dei piani territoriali sovracomunali vigenti.

Il termine comincia a decorrere nuovamente dalla data di invio alla Provincia del piano modificato o rielaborato da parte del Consiglio comunale.

5. Decorso infruttuosamente il termine di cui al precedente comma 4 il piano si intende approvato. Nel caso di compimento dei termini per il silenzio assenso il Sindaco, previa attestazione dell'effettiva decorrenza del termine da parte del segretario generale della Provincia, promuove la pubblicazione del piano nell'albo pretorio e nel Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo di un avviso concernente la vigenza del piano entro i 60 gg. successivi. Entro il medesimo termine la deliberazione deve essere notificata nella forma delle citazioni a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel piano. Il piano diviene esecutivo dopo 15 gg. dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.

ii Art. 4

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta e distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché da altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

La S1 è espressa in mq.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 e della legge 29.9.1964 n° 847 e

successive modifiche ed integrazioni, e comprende, quindi, gli spazi destinati ai servizi scolastici dell'obbligo, le attrezzature di interesse comune, il verde pubblico attrezzato a 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. 2.4.1968 n° 1444.

La S2 è espressa in mq.

iii Art. 4 NTA punto 17

PARAMETRI EDILIZI.

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri:

1) Se = Superficie edificabile.

È la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra: essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compreso l'ingombro dei muri. Sono esclusi dal computo della superficie edificabile:

- tutte le scale fisse e mobili (di Su max. mq 24 per vano), tutti gli ascensori e montacarichi compreso accessori (max ingombro Su= mq 12), servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, idriche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi, locale contatori, etc);
- gli spazi non interamente chiusi (apertura minima senza infissi= 1/3 delle pareti verticali), anche se coperti, quali logge, verande, balconi rientranti, porticati, entro il limite di superficie del 30% dell'area occupata dell'edificio (Ao) per ogni singolo piano;
- le gallerie pedonali connesse con attività commerciali, nei limiti del 30% della superficie coperta dell'edificio; l'esclusione dal computo è senza limiti nel caso le gallerie siano destinate ad uso pubblico;
- i locali destinati a garage nei limiti di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione;
- i locali a piano terra con altezza utile inferiore a mt.2.40, aventi destinazione accessoria;
- i locali seminterrati che abbiano l'altezza media fuori terra inferiore a mt. 0,80ⁱⁱⁱ (da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del primo solaio), ed a condizione che per le nuove costruzioni tali locali siano mantenuti entro l'ingombro della superficie coperta dell'edificio e destinati come accessori e pertinenze alla attività residenziale o di altre attività;
- i sottotetti con falde inclinate inferiori al 35% non utilizzabili secondo le norme della nuova normativa relativa ai sottotetti sotto riportata.

La superficie edificabile (Se) calcolata per i corrispondenti tipi edilizi e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:

$$Se/Sf \leq Uf$$

CASI PARTICOLARI PER IL CALCOLO DELLA Se

- PIANI INTERRATI

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio. I locali dei piani interrati sono normalmente utilizzati a scopi accessori. Per tali locali deve essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio dell'aria. Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

- PIANI SEMINTERRATI

Sono locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede e l'intradosso del soffitto ad un livello più alto del marciapiede stesso. I seminterrati possono essere abitabili e/o agibili e destinati ad abitazioni, uffici etc., qualora l'altezza interna netta dei locali

non sia inferiore a mt. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per l'abitabilità debbono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

I seminterrati con altezza media fuori terra inferiore a mt. 0,80ⁱⁱⁱ non sono considerati Piani, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

- SOTTOTETTI

Sono quelli ubicati sotto le falde del tetto.

I locali ivi ricavati possono essere classificati abitabili o non abitabili.

A) Ai fini del computo della "Se", i sottotetti non rientrano nel computo delle quantità edilizie quando presentano le seguenti caratteristiche:

1) la quota di imposta delle falde, ovvero il punto d'incontro delle rette di sostegno del piano di facciata con l'intradosso del piano di falda, rispetto al piano di calpestio del sottotetto non superi l'altezza di mt. 1,20;

2) la pendenza delle falde contenuta entro un'inclinazione del 35%;

3) l'altezza netta interna, misurata come distanza tra colmo e piano di calpestio, non risulti superiore a mt. 3,50;

4) La destinazione d'uso per scopi accessori quali: locali di sgombero, lavanderie, stenditoi, vani tecnici, a stretto servizio delle unità immobiliari sottostanti.ⁱⁱⁱ

5) I sottotetti nell'ambito collinare dovranno avere la quota d'imposta delle falde, ovvero il punto d'incontro delle rette di sostegno del piano di facciata con l'intradosso del piano di falda, a cm. 30 rispetto al piano di calpestio del sottotetto e l'altezza netta massima tra colmo e piano di calpestio non superiore a mt. 2,80 e le pendenze delle falde rivolte verso valle, parallele all'andamento del terreno.ⁱⁱⁱ

6) Nelle zone collinari dell'intero territorio, le nuove costruzioni dovranno avere le falde di copertura con pendenza verso il mare, in caso lo fronteggi, mentre negli altri casi le falde dovranno essere inclinate nel verso della maggiore pendenza della collina e verso i corsi d'acqua.

.....
B) Nel caso in cui non si rispetti, anche una sola delle suddette caratteristiche, la superficie sarà calcolata al 60%, salvo che una o più parti del sottotetto non abbia conformazione tale da farlo ritenere abitabile (con possibili ricavi di locali maggiori-uguali a mq. 9.00, con altezza media mt. 2,70), e in tal caso, la specifica parte, sarà calcolata al 100%.

L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili dovràⁱⁱⁱ avvenire con aperture ricavate a filo di falda o sui timpani.

C) I sottotetti non sono considerati Piani, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.