



**Comune di TORINO DI SANGRO**  
Provincia di Chieti

**PIANO REGOLATORE ESECUTIVO**

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DI  
C.C. N. \_\_\_\_\_  
DEL \_\_\_\_\_**

ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE	Delibera C.C. n° 31 del 06.07.2015
DEPOSITO SEGRETERIA COMUNALE	Dal 26.08.2015
PUBBLICAZIONE B.U.R.A.	Bollettino n° 31 del 26.08.2015
CONTRODEDUZIONI CONSIGLIO COMUNALE	Delibera C.C. n° 45 del 26.11.2015
CONFERENZA DEI SERVIZI	Conclusa il 23.06.2016
PARERE S.U.P.	Parere n°15717 del 22.06.2016
APPROVAZIONE DEFINITIVA CONSIGLIO COMUNALE	Delibera C.C. n° ___ del ___/___/___



ALLEGATO

**RO2**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

DATA : 17.03.2014  
AGGIORN. : 10.10.2016

DIMENS. : 210x297  
N° FOGLI : 58

COLLABORATORE PROFESSIONALE  
dott. arch. Cinzia FERRARA

PROGETTISTA  
dott. ing. Italo BONA

3461 Ud XX Ur XXX REL 9 R02 0615 cf 3 .doc

Questo elaborato è di proprietà dello STUDIOBONA ed è protetto a termini di legge



**ABICert**  
Ente di certificazione  
UNI EN ISO 9001:2008  
Certificato n. QBC391

**INDICE**

TITOLO I : NORME DI CARATTERE GENERALE .....	3
Art.1 Campo di Applicazione.....	3
Art.2 Effetti del Piano Territoriale Provinciale .....	3
Art.3 Dinamicità del Piano.....	3
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PRE .....	4
Capo 1: Disposizioni Generali .....	4
Art.4 Piani particolareggiati .....	4
Art.5 Comparti edilizi.....	5
Art.6 Norme particolari per il recupero urbanistico ed edilizio .....	6
Art.7 Lotti Edificatori Assoggettati a Convenzionamento.....	6
Art.8 Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio o a reiterazione dei vincoli: Perequazione.....	7
Art.9 Vincoli di Piano .....	7
Art.10 Prevalenza degli Elaborati .....	11
Art.11 Definizioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi.....	12
Alloggio .....	12
Altezza della Costruzione (H) .....	12
Altezza delle Fronti di un Edificio (Hf) .....	12
Area occupata (Ao) .....	13
Centro Abitato.....	13
Centro Edificato.....	14
Centro Urbano.....	14
Distanza dai Confini (Dc) .....	14
Distanza dai Fili Stradali (Ds) .....	14
Distanza tra le Fronti degli Edifici (Df) .....	15
Indice di Piantumazione (Ip) .....	15
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF).....	15
Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) .....	16
Lunghezza Massima delle Fronti (Lm).....	16
Numero dei Piani (N).....	16
Parcheggio Pubblico (P) .....	16
Parcheggio Privato (Pp) .....	16
Piani Interrati.....	16
Piani Seminterrati .....	17
Rapporto di copertura (RC) .....	17
Recinzioni .....	17
Spazi Interni agli Edifici (Si).....	18
Sottotetti .....	18
Superficie Coperta di un Edificio (SC) .....	19
Superficie Edificabile (Se) .....	19
Superficie Fondiaria (SF) .....	20
Superficie Fondiaria Residua (SFR) .....	20
Superficie Residua (SR).....	20
Superficie Minima dei Lotto (Sm).....	20
Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1) .....	21
Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2).....	21
Superficie Utile (SU) .....	21
Superficie Territoriale (ST).....	21
Volume di un Edificio (V) .....	21
Capo II: ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	23
Art.12 Disposizioni Generali .....	23

Art.13	Disposizioni In Materia Di Risparmio Energetico, Utilizzo Di Fonti Rinnovabili E Di Materiali Biocompatibili .....	24
Art.14	Zona A Centro Storico e Recupero .....	25
Art.15	ZONA BRe – RISTRUTTURAZIONE Edilizia .....	27
Art.16	ZONA BRue – RISTRUTTURAZIONE Urbanistica ed Edilizia .....	28
	località Marina: .....	28
	località Lago Dragoni.....	29
	Lotti residui (Marina e Lago Dragoni) .....	30
Art.17	Zona B1 Completamento dei Nuclei Originari .....	30
Art.18	Zona B2 Completamento d'Interesse Turistico .....	32
Art.19	Zona B3 Completamento nelle Contrade .....	33
Art.20	Zona C01 Nuova Urbanizzazione Residenziale .....	34
	Prescrizioni relative all'applicazione del P.A.I. ....	35
	Soddisfacimento degli standard .....	36
Art.21	Zona C02 Nuova Urbanizzazione d'Interesse Turistico .....	36
	Prescrizioni relative all'applicazione del P.A.I. ....	38
Art.22	Zona D1 Artigianale di Completamento .....	39
	Prescrizioni relative all'applicazione del P.A.I. ....	40
Art.23	Zona D2 Artigianale di Espansione.....	40
Art.24	Zona D3 Cantine .....	42
Art.25	Zona D4 Commerciale Residenziale di Completamento.....	43
Art.26	Zona D5 - Impianti di Produzione Energetica .....	44
Art.27	Zona D6-Servizi balneari.....	45
Art.28	D*-447-Aree sottoposte a procedura art.5 DPR 447/98.....	45
Art.29	Zone Agricole, Disposizioni Generali .....	46
Art.30	Edifici isolati .....	46
Art.31	Borghi Rurali .....	47
Art.32	Zona E1 Agricola Normale .....	48
Art.33	Zona E2 Agricola di Rispetto .....	50
Art.34	Zona E3 Orti Urbani.....	51
Art.35	Zone F - Standard Urbanistici .....	51
Art.36	Zona F0 – Aree Destinate Alla Mobilità .....	51
Art.37	Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato .....	52
Art.38	Zona F2 Attrezzature Sportive Pubbliche e Verde Attrezzato .....	53
Art.39	Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale .....	53
Art.40	Zona F4 Attrezzature Scolastiche .....	53
Art.41	Zona F5 Parcheggio .....	54
Art.42	Zona F6 Aree Ferroviarie.....	54
Art.43	Zona F7 Aree Tratturali.....	54
Art.44	Zona G1 Fascia Costiera ad Elevato Valore Ambientale .....	54
Art.45	Zona G2 Verde di Rispetto.....	56
Art.46	Zona G3 Campeggio Attrezzato.....	56
Art.47	Zona G4 Recupero Detrattori e Valorizzazione Ambientale.....	58
	Linee guida .....	58
Art.48	Zona G5 Area Cimiteriale .....	58
Art.49	Zona G6 di Rispetto Cimiteriale.....	58
Art.50	Zona G7 - Area Di Interesse Archeologico .....	59
Art.51	Riserva Regionale "Lecceta di Torino di Sangro" e SIC (IT 7140107, IT 7140111) .....	59
Art.52	Attività Commerciali .....	60
Art.53	Edifici Residenziali Esistenti .....	60
Art.54	Attività Produttive Esistenti .....	61
Art.55	Distributori di carburante .....	61

**TITOLO 1 : NORME DI CARATTERE GENERALE****Art.1 CAMPO DI APPLICAZIONE**

Qualsiasi attività di modificazione di beni immobili che comporti la trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata a tutti gli effetti dalla presente normativa, nei limiti della legislazione statale e regionale.

Tutte le disposizioni contenute nella presente normativa si intendono automaticamente aggiornate per effetto di nuove o diverse disposizioni legislative sovraordinate.

*Sono fatte salve le richieste di PdC già presentate ed istruite alla data di adozione del PRE purchè conformi allo strumento previgente.<sup>1-2</sup>*

**Art.2 EFFETTI DEL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) esplica la sua efficacia mediante le previsioni e prescrizioni di cui all'articolo 7, comma III, della L.U.R. 18/83 e s.m.i., relativamente al territorio comunale, diventando parte integrante della presente normativa nei modi stabiliti dall'ultimo comma art. 8 della citata Legge Regionale.

**Art.3 DINAMICITÀ DEL PIANO**

*Il presente PRE è da considerarsi uno strumento dinamico: esso va sottoposto ad un sistema continuo e costante di monitoraggio, bilancio e revisione, finalizzato in prevalenza a garantire certezza nell'operatività e futura gestione, nonché una trasparenza interpretativa nell'attuazione delle previsioni insediative, nell'ottica di mantenere sotto controllo la relazione con la legislazione sovraordinata in tema di interferenze con i Piani Sovraordinati (P.T.C.P., P.A.I., P.S.D.A., P.R.P., Consumo del Suolo).<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 29

<sup>2</sup> Comma eliminato in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

<sup>3</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

**TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PRE****Capo 1: Disposizioni Generali****Art.4 PIANI PARTICOLAREGGIATI**

Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, nelle zone destinate alla nuova edificazione, ed in quelle in cui è ritenuta opportuna una sistemazione urbanistico-edilizia adeguata, sono stati individuati perimetri di zone omogenee. Tali aree sono state sottoposte a progettazione urbanistica preventiva.

Il contenuto di dette progettazioni, relativamente alle parti graficamente definite nel presente P.R.E. in scala 1:1.000 e per quanto specificato negli Allegati Normativi, si intende prevalente su ogni altra disposizione generale di zona data dalla presente normativa.

L'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi in dette zone è unicamente subordinata a stipula di convenzione, secondo gli schemi allegati, per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e/o la cessione al Comune delle aree da destinare alle stesse.

Qualora la maggioranza assoluta (in termini di valore imponibile catastale) dei proprietari, riuniti in consorzio, non intenda accettare l'assetto previsto nelle tavole di piano, potrà avvalersi della norma sui comparti, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 26, L.R. 18/83 e s.m.i. e secondo quanto indicato nel successivo [art.4](#) della presente norma.

In tal caso la progettazione potrà essere estesa all'intero comparto o subcomparto della superficie minima di mq. 4.000 <sup>4</sup>.

Nel caso di esigenze particolari, per le caratteristiche morfologiche del comparto, per ragioni di interesse pubblico e/o a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale che dovrà esprimersi con Deliberazione di G.M., è consentita, su terreni da individuarsi e mettersi a disposizione da parte del proponente, la localizzazione, al di fuori dell'area di intervento, dei servizi pubblici, fermo restando il limite di edificabilità territoriale ed i quantitativi di standard previsti. In tali casi, in luogo della cessione delle aree per servizi prescritta ai precedenti commi, può essere disposta la monetizzazione delle aree che sarà determinata tenendo come base i criteri per il calcolo dell'indennità di espropriazione ai sensi della normativa vigente ed oggetto di convenzione, congruando tra i terreni previsti dal piano di comparto e quelli proposti, da valutarsi, questi ultimi, in ragione della metà dei primi.

Tutte le convenzioni e gli atti di cessione stipulati in attuazione del P.R.E. sono sottoposte al trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.43 n.666 e art.32 D.P.R. 29.09.73 n.601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione

<sup>4</sup> In accoglimento delle osservazioni n. 25 e 27

di imposta ipotecaria e catastale) con riferimento all'art.9 della L.R. 89/98, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli. Sono fatti salvi i rapporti convenzionali già in essere, già oggetto di approvazione da parte della G.M.

#### **Art.5 COMPARTI EDILIZI**

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 alla nuova edificazione e/o per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia, sono stati individuati i perimetri di comparto, in attuazione dell'art. 26, L.R. 18/83 e s.m.i..

Per tali aree sono stati predisposti Piani Particolareggiati (v. [art.3](#)).

Qualora la maggioranza assoluta (in termini di valore imponibile catastale) dei proprietari, riuniti in consorzio, non intenda accettare l'assetto previsto nelle tavole di piano, potrà avvalersi della norma sui comparti, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 26, L.R. 18/83 e s.m.i. e secondo quanto indicato nel seguito.

Si intendono pertanto Comparti Edilizi di Attuazione quelle parti di territorio, individuate graficamente nelle tavole del PRE 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 di Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto o subcomparto della superficie minima di mq. 4.000 <sup>5</sup>, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo gli schemi allegati, per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e la cessione al Comune delle aree da destinare alle stesse. Ove indicato dalla norma, l'attuazione potrà anche avvenire tramite un meccanismo di partenariato pubblico-privato, che preveda una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione delle soluzioni progettuali e del soggetto/i privato/i.

Il contenuto delle tavole di progettazione, per le parti graficamente definite nel presente PRE e per quanto specificato negli Allegati Normativi, si intende prevalente su ogni altra disposizione generale di zona data dalla presente normativa, fermo restando la congruenza con le disposizioni vigenti in materia ed il rispetto dei rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti e quelli pubblici (standard) ai sensi del D.M. 2.4.68 n.1444.

Nel caso di esigenze particolari, per le caratteristiche morfologiche del comparto, per ragioni di interesse pubblico e/o a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale che dovrà esprimersi con Deliberazione di G.M., è consentita, su terreni da individuarsi e mettersi a disposizione da parte del proponente, la localizzazione dei servizi pubblici, al di fuori del comparto di intervento, fermo restando il limite di edificabilità territoriale ed i quantitativi di standard previsti. In tali casi, in luogo della cessione

<sup>5</sup> In accoglimento delle osservazioni n. 25 e 27

delle aree per servizi prescritta ai precedenti commi, può essere disposta la monetizzazione delle aree che sarà determinata tenendo come base i criteri per il calcolo dell'indennità d'espropriazione ai sensi della normativa vigente ed oggetto di convenzione, conguagliando tra i terreni previsti dal piano di comparto e quelli proposti, da valutarsi, questi ultimi, in ragione della metà dei primi.

Tutte le convenzioni e gli atti di cessione stipulati in attuazione del P.R.E. sono sottoposte al trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.43 n.666 e art.32 D.P.R. 29.09.73 n.601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione di imposta ipotecaria e catastale) con riferimento all'art.9 della L.R. 89/98, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali, già in essere, attuativi dei piani di comparto già oggetto di approvazione da parte della G.M.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali già in essere, già oggetto di approvazione da parte della G.M.

#### **Art.6 NORME PARTICOLARI PER IL RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO**

Le zone di recupero sono state formate ai sensi e per effetti dell'art. 27 L.R. n. 18/83 e L.457/78, in virtù delle quali è stato predisposto un Piano di Recupero.

Esso prevede la disciplina per il recupero degli immobili e delle aree individuate dalle tavole di zonizzazione del P.R.E.

Le zone di recupero si attuano con interventi diretti pubblici e privati o mediante convenzionamento (regolato su principi perequativi) con i privati singoli o riuniti in Consorzio o Cooperativa. L'attuazione avviene a mezzo di uno o più progetti esecutivi comprendenti almeno un'intera unità minima di intervento assunta nel singolo immobile; quest'ultimo deve intendersi come unità edilizia di singolo alloggio dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti, distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc., salvo particolari indicazioni delle schede del PR.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali già in essere, già oggetto di approvazione da parte della G.M.

#### **Art.7 LOTTI EDIFICATORI ASSOGGETTATI A CONVENZIONAMENTO**

Si intendono lotti edificatori con Concessioni Convenzionate quelle aree, delimitate e comprese in diverse zone di Piano, contraddistinte con (\*) nelle quali l'attuazione per permesso di costruire diretto è subordinata, oltre che al rispetto delle prescrizioni di zona e di tutte le altre contenute nel presente testo, comprese quelle degli allegati normativi, alla stipula di apposita convenzione per gli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (per le parti di pertinenza), secondo le definizioni grafiche di P.R.E.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali già in essere, già oggetto di approvazione da parte della G.M.



**Art.8 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO O A REITERAZIONE DEI VINCOLI: PEREQUAZIONE**

Le aree [F1](#), [F2](#), [F3](#), [F4](#), [F5](#) ed [F6](#), soggette a vincolo preordinato all'esproprio o alla reiterazione dei vincoli preesistenti e destinate al soddisfacimento degli Standard di cui al DM 1444/1968, se non ancora attuate, godono, in virtù del comma 2bis dell'art.2643 del Codice Civile così come introdotto dal comma 3 dell'art. 5 L. 13.07.2011 n. 106, di diritti edificatori come di seguito definiti:

1. Alle aree da destinarsi a standard all'interno dei comparti di espansione si applicano gli indici territoriali che danno luogo all'edificazione nelle superfici fondiarie di competenza del comparto stesso a fronte della loro cessione gratuita e della realizzazione delle infrastrutture primarie.
2. Le aree destinate a standard all'esterno dei comparti di espansione godono di diritti edificatori con un indice di edificabilità pari a 0,15 mq/mq trasferibile verso altri suoli edificabili in zona di completamento o di espansione applicando il principio dell' "ospitalità", a fronte della loro cessione gratuita. Tale trasferimento non può provocare, nell'area ospitante, un aumento degli indici IF o UT superiore al 20%.
3. Alle aree da destinarsi a standard, localizzate nelle zone di completamento individuate con (\*) o (\*\*), si applicano gli stessi indici fondiari di zona che sono sommati a quelli del lotto stesso a fronte della loro cessione gratuita.

Nel caso le aree di "atterraggio" di tali diritti edificatori siano adiacenti a quelle agricole, il lotto ricevente potrà, ove necessario per soddisfare i parametri di zona diversi da [UF](#) e/o [UT](#), essere limitatamente ampliato verso la zona agricola.

I suddetti diritti acquistano forma giuridica a seguito di sottoscrizione di apposita convenzione regolata dagli schemi allegati (casi 1 e 3), o di stipula di atto di cessione gratuita dei terreni interessati (caso 2).

Qualora il privato non aderisse alla pratica perequativa si procede all'espropriazione ed i diritti di cui sopra restano in capo all'Amministrazione comunale.

Al fine di regolare il mercato di tali diritti, il comune approva il relativo Regolamento e istituisce il registro dei diritti edificatori, aggiornato, depositato e reso pubblico presso l'ufficio tecnico comunale.

Tale registro individua le aree di decollo e, nel tempo, di atterraggio dei diritti edificatori costituendo così un "banca dati" ben definita, con una puntuale indicazione del "credito" e del "debito" edificatorio.

L'Amministrazione comunale può esercitare una specifica funzione di raccolta e commercializzazione dei diritti edificatori, quando gli operatori non riescano a valorizzarli autonomamente, così da assicurarne l'effettiva liquidità.

**Art.9 VINCOLI DI PIANO**



Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottoelencati, i quali vanno distinti in vincoli di inedificabilità ed in vincoli condizionanti l'uso dei suoli e le costruzioni ai fini del computo delle potenzialità edificatorie.

### **1. Vincoli di inedificabilità parziale o assoluta**

In tali aree non sono consentite costruzioni, salva la possibilità di computare la superficie di esse ai fini edificatori secondo le previsioni del PRG e secondo le prescrizioni di zona, e salvo la valenza delle norme sovraordinate.

Tali vincoli sono:

#### vincolo di rispetto alla viabilità:

il territorio è attraversato da assi stradali importanti per i quali si dovrà tener conto dei limiti fissati dal nuovo Codice della Strada (D.lvo 295/92 e DPR 495/1992 rispettivi testi in vigore) e nel rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal DM 1/4/1968, n°1404 e di quelli di cui alla Circolare Ministeriale n.6709/1997;

#### vincolo di rispetto alla sede ferroviaria:

il territorio è attraversato da assi ferroviari importanti per i quali si dovrà tener conto dei limiti fissati dal 753/1980;

#### vincolo di rispetto alle linee elettriche:

la presenza di linee di trasporto di energia impone il rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal Decreto Ministero Dei Lavori Pubblici 21 marzo 1988, calcolati secondo il dettato del DECRETO MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 MAGGIO 2008 (G.U. 5-7-2008, n. 156 - suppl.) "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

#### vincolo cimiteriale:

di scala più limitata, coincide con una fascia intorno al perimetro cimiteriale di profondità pari a ml. 50 (*approvato con le procedure di cui al c.4 art.338 T.U con Delibera di CC n.43 del 24.07.2001*)<sup>6</sup>; in tale zona, ai sensi della legislazione sovraordinata (art. 338 T.U. leggi sanitarie, di cui al R.D. 27.07.1934 n. 1265 così come modificato dal comma 1 dell'art. 28 della legge 166/2002) sono ammessi gli interventi previsti dal comma 7 del succitato art. 338 del T.U. Leggi Sanitarie.

#### vincolo dei beni artistici e archeologici:

rientrano nel vincolo, tendente alla tutela delle cose di interesse artistico e storico ed archeologico di cui alla L. 42/2004 testo in vigore, le aree indicate nelle tavole di PRE già individuate come sede di reperti archeologici e/o di complessi monumentali; lo stesso vincolo verrà

---

<sup>6</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 e n.346 del 23.05.16 resi in Conferenza dei Servizi rispettivamente dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica e dalla ASL competente.

applicato a quelle aree, da perimetrarsi con provvedimento della Competente Soprintendenza, in cui dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata;

vincolo idrogeologico:

rientrano nel vincolo le aree aventi problemi di natura idrogeologica e perciò sottoposte a tutela secondo la L 20/6/1877 ed il TU 30/12/23 n°326 testo in vigore; in tali aree è vietata ogni modificazione della morfologia del suolo senza il preventivo nulla-osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste; nelle aree assoggettate a vincolo è consentita la realizzazione di opere pubbliche strettamente necessarie e coerenti con la natura del vincolo stesso, nel rispetto delle presenti norme nonché della legislazione generale, a condizione che si garantisca la salvaguardia del verde esistente e sia evitato l'abbattimento di alberi;

vincolo di rispetto impianti di trattamento acque reflue:

per gli impianti che trattano microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla Salute dell'uomo sia prevista una fascia di rispetto con vincolo di in edificabilità assoluta di larghezza non inferiore a mt. 100 (punto 1.2, allegato 4 alla delibera 04.02.1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento).

## 2. Vincoli condizionanti l'uso dei suoli

Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico "Fenomeni gravitativi e processi erosivi"

Complementare al vincolo idrogeologico di cui sopra, individua le aree a rischio di frana e che limitano di fatto l'uso del territorio. È norma di valenza regionale ed ad essa si rimanda per la sua applicazione.

*(7) In generale, salvo più dettagliate prescrizioni nelle singole zone, l'efficacia delle previsioni urbanistiche del PRE sarà subordinata, ovviamente, alla verifica di compatibilità con i vigenti Piani Stralcio di Bacino, PAI e PSDA. A tal proposito, ad avvenuta approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, al fine di facilitarne la fase di "gestione", si trasferiranno le perimetrazioni del citato Piano Stralcio di Bacino anche sulle tavole redatte alla scala più utile, per evidenziarne al meglio le incidenze sulle previsioni dello Strumento Regolatore;*

*Per gli interventi edilizi ed infrastrutturali compresi nelle aree identificate nello studio di microzonazione sismica quali **stabili e/o stabili suscettibili di amplificazione locale**, dovranno essere attuati adottando gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possono pregiudicare la pubblica e privata incolumità, secondo le disposizioni di cui al DM 14.01.2008 e successive circolari applicative;*

<sup>7</sup> I commi successivi, in carattere corsivo, sono stati aggiunti riportando il parere n. RA/155620 del 12.06.2015 del Servizio del Genio civile Regionale-DC24.

per gli interventi edilizi ed infrastrutturali compresi nelle aree identificate nello studio di microzonazione sismica quali **zone suscettibili di instabilità**, si rappresenta che:

- nel caso di **instabilità da versante**, gli stessi interventi, al momento, non si ritengono compatibili salvo per situazioni di instabilità di versante considerate quiescenti e/o inattive, da dimostrarsi con accertamenti geologici-geotecnici puntuali e di dettaglio, con relative verifiche di stabilità dei pendii interessati, e quindi sulla base di parametri desunti da una campagna di indagini dirette in situ che evidenziano la compatibilità delle previsioni urbanistiche delle aree.

Pertanto, per tali casi, si ritiene di confermare la necessità di preliminari approfondimenti conoscitivi ed a seguito di una campagna di indagini geologico-geotecniche puntuali e di dettaglio, ed alle conseguenti verifiche di stabilità dei pendii interessati, e quindi sulla base di parametri desunti dall'anzidetta campagna di indagini dirette in situ. Gli esiti di tali anzidetti approfondimenti conoscitivi dovranno essere contenuti in uno Studio a firma di professionista abilitato da sottoporre al necessario Parere da parte del Servizio Regionale ai sensi dell'art.89 del DPR380/2001.

- nel caso di altre instabilità (cedimenti differenziali, liquefazioni e deformazioni dovute a l'agile attive e capaci) previsti dagli "Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica" (ICMS), i suddetti Interventi potranno essere attuati solo a seguito di studi geologici/geotecnici locali, di liquefazione locale e di studi di MZS locale di livello 3, al fine di adottare gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possono pregiudicare la pubblica e privata incolumità in dette aree, secondo le disposizioni di cui al DM 14.01.2008 e successive circolari applicative.

Per l'edificazione da realizzare nelle zone agricole e nelle zone di completamento, o comunque in aree non interessate da situazioni di pericolosità dei sopra citati Piani Stralci di Bacino, l'Ufficio Tecnico comunale competente dovrà comunque verificare che il rilascio dei Permessi a costruire sia subordinato, in ogni caso, ad una progettazione che riporti un esauriente studio di dettaglio dei terreni di sedime e/o di fondazione in conformità delle indicazioni dettate dal D.M. LL.PP. del 11.03.1988, D.M. Infrastrutture I 4.01.2008 e dalla vigente normativa sismica.

vincolo idrogeologico:

rientrano nel vincolo le aree, comprese in zona agricola, aventi problemi di natura idrogeologica e perciò sottoposte a tutela secondo la L. 20/6/1877 ed il TU 30/12/23 n° 326 testo in vigore e L.R.3/2014<sup>8</sup>; in tali aree è vietata ogni modificazione della morfologia del suolo senza il preventivo nulla-osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste; nelle aree assoggettate a vincolo è consentita la realizzazione di opere pubbliche strettamente necessarie e coerenti con la natura del vincolo stesso, nel rispetto delle presenti norme nonché della legislazione

<sup>8</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

generale, a condizione che si garantisca la salvaguardia del verde esistente e sia evitato l'abbattimento di alberi;  
nelle stesse aree, a norma dell'art 20 del R.D. 16/5/1920 n° 1126, l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste deve essere messo in grado di controllare l'esecuzione particolareggiata delle opere da realizzare,

vincolo paesistico:

nelle zone di vincolo paesistico ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, e per effetto del D.M. 16/02/1970 (*ricosciuto che la zona ha notevole interesse pubblico perché, facente parte della fascia costiera chietina che va da Francavilla al Mare sino a S. Salvo, contiene elementi paesistici e panoramici di grande rilievo e morfologicamente omogenei costituiti da colline degradanti sul mare fino a diventare rocce strapiombanti ... formante il tutto una quinta di preparazione alla visione della maestosità della Maiella che domina, con il suo massiccio, tutta la costa; la continuità di collegamento tra le spiagge sabbiose e le scogliere scoscese della costa ha una corrispondenza con i movimenti sinuosi delle colline, sulle quali per secoli l'uomo ha creato insediamenti spontaneamente fusi con l'ambiente naturale...*)<sup>9</sup>, nonché delle disposizioni contenute nel "Piano Paesistico Regionale", della L.R. 5/2007 e della L.R. 2/2008, il rilascio del permesso di costruire o altro titolo, nonché altre modificazioni dell'ambiente quali taglio di alberi, modificazioni degli assetti dei terreni, ecc., sono subordinati al rilascio del preventivo nulla-osta da parte delle Competenti Autorità Regionali secondo quanto previsto dalla LR 2/2003 art.1 testo in vigore.<sup>10</sup>

Sito di Interesse Comunitario (SIC):

sono presenti due siti di interesse comunitario:

- IT 7140107-Lecceta Litoranea di Torino di Sangro e Foce del Fiume Sangro
- IT 7140111-Boschi Ripariali sul Fiume Osento

che costituiscono un notevole patrimonio per la collettività ai fini dello sviluppo turistico del territorio.

Riserva Regionale "Lecceta di Torino di Sangro"

La sua perimetrazione è interna al SIC IT 7140107 ed il suo territorio è sottoposto a disciplina speciale di gestione in base ad un Piano di Assetto Naturalistico ed ad un Regolamento di Gestione a cui si rimanda.

**Art.10 PREVALENZA DEGLI ELABORATI**

Le previsioni di zona contenute negli elaborati a scala minore si intendono prevalenti su quelle a scala maggiore relativamente alle

<sup>9</sup> In recepimento del Parere n. 8875 del 22.06.16 reso in Conferenza dei Servizi dal Ministero BACT Soprint. Belle Arti e Paesaggio.

<sup>10</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

specifiche destinazioni ed alle corrispondenti norme per l'attuazione degli interventi (cioè quelle contenute nelle tavole 1:2.000 sono prevalenti su quelle delle tavole 1:5.000, ecc.).

In ogni caso, la norma scritta si intende prevalente sull'indicazione grafica.

**Art.11 DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI****Alloggio**

Si intende per alloggio (o per appartamento) l'unità minima residenziale, luogo di dimora abituale o momentanea, composta dall'insieme di vani utili e accessori compresi in un fabbricato (o in una sua parte) 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 parametro  $H_f$ , essa non deve superare l'altezza massima consentita dalle presenti norme per le diverse zone.

**Altezza delle Fronti di un Edificio ( $H_f$ )**

Per  $H_f$  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 approvato, interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 37%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto, sia il sottotetto abitabile o meno.

La sistemazione esterna provocata da rampa di accesso al piano interrato o seminterrato non concorre alla determinazione dell'altezza quando riguardi un solo fronte dell'edificio.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo; nessun ambiente o parte di ambiente deve trovarsi al di sopra di tale quota, fatta eccezione dei volumi tecnici strettamente indispensabili come scale, vano motore degli ascensori, altane, cabine idriche ed impianti tecnologici a servizio dell'edificio, per una quantità totale non superiore al 40% della superficie utile lorda (Sul) dell'ultimo piano abitabile e con altezza utile non superiore a ml. 2,40, nonché dei parapetti di protezione delle coperture piane (che non possono superare i ml. 1,20 di altezza);

Non sono computati, ai fini del calcolo della Altezza (H) dell'edificio, gli extra spessori dei tamponamenti orizzontali e dei solai, superiori a cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per la copertura e cm.15 per gli elementi intermedi, qualora il maggior spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica

ed al contenimento dei consumi energetici (D. L.VO 30 MAGGIO 2008 N. 115 e L.R. 16/2009).

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 dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3,50 ed in riporto i m 2,5; tali interventi sono ammissibili solo se finalizzati ad opportune soluzioni architettoniche, a giudizio dell'UTC.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, l'eventuale arretramento deve riguardare tutto l'edificio; non sono ammessi ritiri dei soli piani superiori al piano terra.

In occasione di ampliamenti, ristrutturazioni o modificazioni di facciate, ove strettamente necessari ad una migliore sistemazione dei prospetti o al raggiungimento di minime caratteristiche di abitabilità/agibilità degli ambienti, sono ammessi lievi incrementi nell'altezza delle facciate, fino ad un innalzamento max di ml 0,60 delle linee di imposta delle coperture esistenti, quando ciò comporti anche un corrispondente incremento dell'altezza dei vani del piano più alto della costruzione.

Gli eventuali incrementi dell'altezza delle facciate, qualora comportino un corrispondente incremento dell'altezza dei vani del piano più alto dovranno risultare compatibili con la capacità insediativa indicata per le singole zone di piano.

#### **Area occupata (Ao) <sup>11</sup>**

È la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili).

#### **Centro Abitato**

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, si intende per Centro Abitato, l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze,

<sup>11</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 61



giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada (vedi Nuovo Codice della Strada testo in vigore)

#### **Centro Edificato**

Ai fini di quanto previsto nel art. DPR 495/92, così come modificato dal DPR 147/93, il centro edificato è stato delimitato con Delibera di G.C. n.98 del 31.10.2002,<sup>12</sup> per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

#### **Centro Urbano**

Si intende per Centro Urbano:

il territorio corrispondente alle zone classificate come A, B, D ed F (D.M. LL.PP. 02.04.68) del Piano Regolatore vigente e comunque il territorio integralmente o parzialmente edificato e provvisto delle opere di urbanizzazione primaria.

Il territorio ricompreso all'interno dei Piani Attuativi adottati e/o approvati.

#### **Distanza dai Confini (Dc)**

Si intende per Dc la distanza tra la proiezione a terra del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, *compresi*<sup>13</sup> balconi aperti, pensiline, scale esterne e simili e la linea di confine.

La distanza fissata dallo strumento urbanistico vigente è da considerarsi minimo inderogabile.

La distanza di una costruzione dal confine di proprietà non può comunque essere inferiore a m 5, salvo il caso di costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, ove espressamente consentito dalle norme di zona.

Se previsto dalla disciplina delle singole zone, sono ammesse costruzioni, in aderenza o sul confine di proprietà.

La costruzione a confine con altre proprietà dovrà essere riferita esplicitamente all'accordo tra le parti confinanti (Codice Civile)

Le distanze dai confini si misurano in senso radiale.

I sopralti di tetti e/o gli interventi di sopraelevazione possono conservare il perimetro od il filo degli edifici sottostanti, anche se ciò determina distanze dai confini inferiori a quelle previste dalle presenti norme, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile, sez. VI, nonché nel rispetto degli art. 7,8 e 9 del DM. 1444/68.

#### **Distanza dai Fili Stradali (Ds)**

Si intende per Ds la distanza tra la proiezione a terra del manufatto soggetto a permesso di costruire o altro titolo, misurata nei punti di

<sup>12</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

<sup>13</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica



massima sporgenza, compresi <sup>14</sup> balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

Fatte salve le disposizioni generali del DPR 495/92, art 26, così come modificato dal DPR 147/93, per quanto di competenza e ove maggiormente restrittivo; all'interno ed all'esterno dei centri edificati è stabilito dal presente PRE un minimo assoluto.

All'interno delle zone urbane possono essere ammesse deroghe, a giudizio dell'UTC, quando risulti opportuno allinearsi sulla linea di fronti o recinzioni preesistenti.

Per garantire una maggiore organicità del costruito è consentito, in tutte le zone omogenee, l'allineamento delle recinzioni a quelle viciniori ove esistenti, salvo che non sia rispettato quanto previsto dal DPR 495/92, art 26, così come modificato dal DPR 147/93.

In ogni caso va verificata la coerenza delle distanze con quelle previste dal D.Lgs. n.285/1992 (testo in vigore).

#### **Distanza tra le Fronti degli Edifici (Df)**

Per Df degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati che si fronteggiano, compresi <sup>15</sup> balconi, pensiline, scale a sbalzo e simili. Salvo maggiori distanze stabilite per le diverse zone, si applicano le distanze minime fissate nell'art. 9, DM 1444/68.

Le distanze tra fabbricati si misurano in senso ortogonale tra le pareti che si fronteggiano e non in senso radiale ( come stabilito per le distanze dai confini).

Nel caso di fronti non parallele, deve, comunque, in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un terzo della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative a locali di servizio.

#### **Indice di Piantumazione (Ip)**

Per Ip si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, la cui piantumazione è di responsabilità e a carico del soggetto titolare degli interventi previsti nel piano e costituisce condizione necessaria per il rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità degli edifici.

#### **Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)**

Si intende per UF il rapporto tra la Se realizzabile (o esistente) e la SF (o la SFR nel caso degli interventi compresi in comparti di attuazione unitaria).

<sup>14</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

<sup>15</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

E' l'indice che si applica alla superficie fondiaria (SF) per ottenere la Se edificabile sui singoli lotti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di piano attuativo.

**Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)**

Si intende per UT il rapporto tra la Se realizzabile (o esistente) e la ST. E' l'indice che si applica alla superficie territoriale (ST) per ottenere la Se edificabile nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di PR.

**Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)**

Per Lm s'intende la più lunga delle proiezioni di una fronte edilizia continua anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**Numero dei Piani (N)**

Per N s'intende il numero dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro, il sottotetto ed il seminterrato se abitabili.

**Parcheggio Pubblico (P)**

Si intende per parcheggio pubblico (P) lo spazio per la sosta di auto di cui al DM 2/04/68 n°1444 effettivamente e sempre utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuabile anche lungo le strade quando esse abbiano una larghezza di almeno m 5,00.

**Parcheggio Privato (Pp)**

Si intende per parcheggio privato (Pp) lo spazio per la sosta di auto minimo di cui alla L 122/89, effettivamente destinato alla sosta dei veicoli su area all'aperto o in garage realizzati entro la SF con destinazione trascritta. Detti spazi si intendono obbligatori per i minimi di legge e secondo i disposto di zona; fino al doppio della superficie obbligatoria essi non concorrono alla definizione del V e della Se.

Gli eventuali spazi pertinenziali, qualora superiori alle quantità di cui sopra, concorrono alla determinazione dei parametri urbanistici di riferimento.

**Piani Interrati**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della sistemazione esterna prevista in progetto o che fuoriescono per meno di mt. 1.00 sempre dalla sistemazione esterna del terreno prevista in progetto e possono avere una parete fuori terra per consentire l'accesso dall'esterno a mezzi e persone.

Tali piani possono esorbitare dal limite planimetrico dell'edificio sovrastante purché ricadano entro i confini del lotto di pertinenza.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali abitabili.

Tali piani possono essere adibiti ad autorimessa o a locali tecnologici a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia

garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Dirigente Medico del Servizio Igiene, Epidemiologia e Sanità Pubblica della A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

### **Piani Seminterrati**

Sono considerati piani seminterrati, quelli i cui locali hanno il pavimento posto a un livello più basso della più alta sistemazione esterna del terreno prevista in progetto. I locali seminterrati possono essere destinati ad abitazione quando l'altezza interna netta dei locali sia minimo di mt. 2.70 e almeno la metà dell'altezza sia al di sopra della più alta sistemazione esterna del terreno e purché siano rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui alle norme vigenti in materia.

Ai fini dell'agibilità sono fatti salvi a norma della legge n.47 del 1985 (condono edilizio) i casi di locali già oggetto di Permessi di costruire in sanatoria anche in deroga alle norme del presente regolamento.

Non sono considerati seminterrati quei locali, con pavimento più basso della sistemazione esterna prevista in progetto approvato che abbiano più di una parete interamente fuori terra. Sono altresì considerati seminterrati quei locali che hanno il pavimento posto a un livello più basso della più alta sistemazione esterna del terreno prevista in progetto, che abbiano una parete interamente fuori terra e le altre parzialmente interrate.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Dirigente Medico del Servizio Igiene, Epidemiologia e Sanità Pubblica della A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

### **Rapporto di copertura (RC)**

Per RC si intende il rapporto tra la superficie copribile di un edificio e la superficie fondiaria. Essa deve essere misurata considerando quale superficie copribile quella di seguito definita (SC).

### **Recinzioni**

In tutto il territorio comunale, la realizzazione di recinzioni sarà fatta nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o limitare la visibilità per la circolazione.
- Nel lato verso strada o spazi pubblici devono essere di tipo aperto di altezza max complessiva non superiore a m. 2,50 su muretto di altezza media di m. 1,00; parte superiore in rete metallica o ferro (battuto o non, con disegni ispirati alla massima

- semplicità) zincati o verniciati in accordo con le colorazioni degli edifici, grigliatura in laterizio;
- eventuali tettoie in corrispondenza degli accessi non debbono sporgere dal filo esterno della recinzione
  - gli eventuali accessi carrabili devono essere arretrati di almeno una profondità di ml. 3,50 dal filo della recinzione, creando comunque uno spazio sufficiente alla sosta di un'autovettura senza che essa intralci la circolazione stradale.
  - allineamento secondo le prescrizioni del vigente piano o secondo le motivate indicazioni dell'UTC.

Fatte salve altre specifiche norme, le recinzioni all'interno del centro abitato in zone prive di marciapiedi, dovranno rispettare una distanza minima di m 1,00 dal ciglio bitumato e potranno essere poste sul confine di proprietà e sui limiti di zona nelle parti non prospicienti le strade.

Nelle zone ove esistono i marciapiedi, le recinzioni potranno essere poste a ridosso di questi, laddove essi abbiano larghezza di almeno ml.1,00. In caso di larghezze inferiori, dovrà essere comunque rispettata la distanza di cui al comma precedente.

Nelle zone agricole, esterne ai centri abitati, le recinzioni debbono essere arretrate dal ciglio stradale così come definito dal nuovo codice della strada.

Le recinzioni esistenti potranno essere ristrutturare mantenendone le caratteristiche "ante- operam" <sup>16</sup>.

### **Spazi Interni agli Edifici (Si)**

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per la 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, le quali non abbiano altezza superiore a m 15 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3, nelle chiostrine possono aprirsi finestre solo di locali accessori;
- 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.

### **Sottotetti**

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e non abitabili.

#### **A. sottotetti non abitabili**

I sottotetti sono considerati non abitabili se l'altezza media è minore di mt. 2,70 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35%.

<sup>16</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 29

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso o poste sulle pareti verticali perimetrali o mediante abbaini o simili aventi il limite del 40% della lunghezza della linea di gronda.<sup>17</sup>

Nel caso di pareti in vetrocemento o materiali similari, deve farsi esplicito riferimento, negli elaborati di progetto, all'assenza di qualsivoglia sistema di apertura.

Nei sottotetti non abitabili è consentito l'arretramento del tetto con la creazione di terrazzini ed in tal caso ai fini dell'altezza media e dell'altezza minima non sarà considerata la sezione su detto terrazzino.

I sottotetti non abitabili possono essere riscaldati purché vengano rispettate tutte le vigenti norme in materia di dispersione termica al fine del contenimento di consumi energetici.

### **B. Sottotetti abitabili**

I locali sottotetto possono essere considerati abitabili se l'altezza media utile è maggiore di mt. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2.20, con la copertura opportunamente isolata attraverso materiali coibenti o camere d'aria, tali da assicurare l'efficienza energetica dei locali ed evitare la dispersione termica.

Nei sottotetti abitabili sono consentiti gli abbaini e le aperture nei timpani, senza limiti numerici e dimensionali per accedere ad eventuali terrazzi laterali.

Ai fini dell'abitabilità sono fatti salvi a norma della legge n.47 del 1985 (condono edilizio) i casi di locali già oggetto di Permesso di costruire in sanatoria anche in deroga alle norme del regolamento edilizio.

### **Superficie Coperta di un Edificio (SC)**

Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate che concorrano alla determinazione del volume (V).

### **Superficie Edificabile (Se)**

Per Se si intende la somma delle superfici edificabili lorde di tutti i piani dell'edificio con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti superiori a cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.30, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici, calcolata, in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF), che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (UF), nel seguente modo:  $UF = Se/SF$ .

Sono esclusi dal computo della Se i locali adibiti ad autorimesse, con spazio per il parcheggio non inferiore al minimo stabilito dalla L 122/89 e nei limiti di cui alla definizione di Parcheggio Privato. Sono escluse altresì:

<sup>18</sup>

<sup>17</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 10

<sup>18</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 61 e 65

- i locali a piano terra purché di altezza non superiore a mt 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite dell'area occupata (Ao).
- i locali semi interrati di altezza non superiore a mt 2,40, ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive purchè entro il limite del 25 % di Ao;
- i locali interrati, di altezza non superiore a mt 2,40, ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive;

Ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a mt 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile;

- le superfici dei locali non abitabili del sottotetto
- le superfici dei terrazzi scoperti e quelle relative agli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, scale esterne, parti porticate (fino al 20% della Se), delle verande e delle altane, quando non siano computabili ai fini della SU;

Le strutture funzionali dell'edificio quali: vano scala (interno o esterno), vano ascensore, androni, ecc., vanno computati nella superficie edificabile per 1/3 dell'effettivo spazio occupato per ogni piano.

#### **Superficie Fondiaria (SF)**

Per SF si intende, in generale, quella dei lotti nei quali possono essere realizzate le edificazioni che risulta sottraendo alla ST, oltre alla nuova viabilità di piano, le superfici destinate ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso dei comparti di attuazione o di concessioni convenzionate, così come individuati dal PRE, per SF si intende l'intera superficie compresa nel perimetro di detti comparti, considerata ai fini del computo dei volumi edificabili o delle superfici utili realizzabili, comprese le quote da destinarsi a servizio pubblico e da cedere gratuitamente al Comune, al netto unicamente della viabilità pubblica esistente.

Nel caso dell'intervento edilizio diretto la SF si identifica con il semplice lotto 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 destinate ai servizi pubblici comprese negli stessi lotti.

#### **Superficie Residua (SR)**

Per SR si intende la superficie che rimane sottraendo alla SF la SC.

#### **Superficie Minima dei Lotto (Sm)**



Per tale s'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui é possibile frazionare la SF o la SFR. Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalla tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie.

**Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime fissate dalle leggi vigenti e nel rispetto delle quantità stabilite zona per zona dalle presenti norme.

**Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime fissate dalle leggi vigenti e nel rispetto delle quantità stabilite zona per zona dalle presenti norme.

**Superficie Utile (SU)**

Per SU si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani, delimitata dal perimetro interno delle murature esterne, escludendo le cantine, i depositi e le autorimesse, se completamente interrato, i porticati a piano terra le verande e le altane (fino al 20% della SC), i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati, e i servizi tecnici.

**Superficie Territoriale (ST)**

Per ST si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, ...), o la superficie minima d'intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo, sempre secondo le indicazioni del PRE. In generale si intende come somma della superficie fondiaria (SF) e della superficie destinata ai servizi.

**Volume di un Edificio (V)**

Per V si intende il volume totale di un edificio computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali portanti, e della copertura superiori a cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.25, o cm.15 per gli elementi intermedi, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici (D. L.VO 30 MAGGIO 2008 N. 115 e L.R. 16/2009).

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume:

- il volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista, salvo che il volume



seminterrato od interrato sia destinato a residenza, uffici o attività produttive.

- i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili secondo le definizioni ed i limiti della presente normativa, i porticati (fino al 20% della  $S_e$ ), i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- Le scale di sicurezza definite come strutture di collegamento verticale, interne o esterne al fabbricato, necessarie ed obbligatorie per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti. Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte tagliafuoco.
- Gli ascensori ed in genere le opere volte al superamento delle barriere architettoniche.
- i volumi seminterrati che sporgano fuori terra non più di mt.0,70 ed abbiano destinazione non abitativa.

Per porticati o porzioni di essi, sottotetti e volumi tecnici, quando la volumetria da essi racchiusa sia in aggiunta a quella ammessa per la zona, è istituito un vincolo di destinazione con divieto di qualsiasi genere di chiusura, tramezzatura o differente uso degli stessi.

Le strutture funzionali dell'edificio quali: vano scala (interno), vano ascensore, androni, ecc., vanno computati per 1/3 dell'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Qualsiasi costruzione situata su un'area in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sulla stessa area se pianeggiante; qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza consentita, misurata dalla media ponderale delle singole altezze delle fronti; tale altezza massima sarà comunque considerata ammissibile semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente, a giudizio della Commissione Edilizia e Urbanistica (CEU).; sono esclusi in ogni caso distacchi del piano di calpestio, definito come piano terra, dalla più bassa sistemazione esterna del terreno, superiori ai m 3,00. semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

**Capo II: ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO****Art.12 DISPOSIZIONI GENERALI**

Il territorio comunale, ai fini di un'agevole attuazione delle previsioni del PRE, é diviso in zone omogenee per caratteri morfologici, tipologici ed ambientali in genere, secondo la seguente classificazione:

**ZONA A - CENTRO STORICO E RECUPERO**

ZONA **BRe** – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ZONA **BRue** – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ZONA **B1** - COMPLETAMENTO DEI NUCLEI ORIGINARI

ZONA **B2** - COMPLETAMENTO DI INTERESSE TURISTICO

ZONA **B3** - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE-TURISTICO NELLE CONTRADE

ZONA **C01** - NUOVA URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE

ZONA **C02** - NUOVA URBANIZZAZIONE D'INTERESSE TURISTICO-RESIDENZIALE

ZONA **D1** - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

ZONA **D2** - ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

ZONA **D3** - CANTINE

ZONA **D4** - COMMERCIALE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

ZONA **D5** - IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA

ZONA **D6** - SERVIZI BALNEARI

ZONA **D\*-447**-AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA ART.5 DPR 447/98

ZONA **E1** - AGRICOLA NORMALE

ZONA **E2** - AGRICOLA DI RISPETTO

ZONA **E3** - ORTI URBANI

ZONA **F0** – AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

ZONA **F1** - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

ZONA **F2** - ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E VERDE ATTREZZATO

ZONA **F3** - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

ZONA **F4** - ATTREZZATURE SCOLASTICHE

ZONA **F5** - PARCHEGGIO

ZONA **F6** - AREE FERROVIARIE

ZONA **F7** - AREE TRATTURALI

ZONA **G1** - FASCIA COSTIERA AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE

ZONA **G2** - VERDE DI RISPETTO

ZONA **G3** - CAMPEGGIO ATTREZZATO

ZONA **G4** - RECUPERO DETRATTORI E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

ZONA **G5** - AREA CIMITERIALE

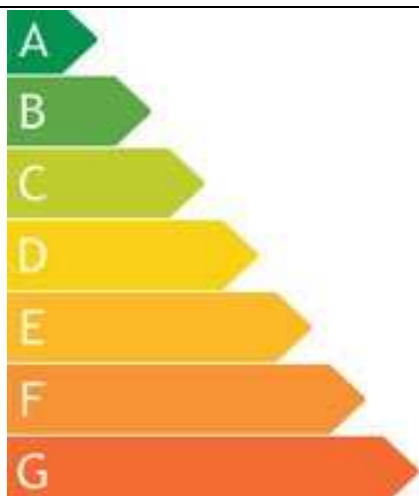
ZONA **G6** - RISPETTO CIMITERIALE

ZONA **GZ** - AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

In tutte le zone di piano, a seconda degli usi ammessi e delle relative destinazioni, dovranno comunque essere garantite le correlate dotazioni di spazi a standard disciplinate dalle vigenti norme in materia.

**Art.13 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO, UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI BIOCOMPATIBILI**

Al fine di determinare un corretto e razionale consumo delle fonti energetiche, migliorando concretamente il confort del patrimonio edilizio, e stimolare l'uso dei materiali naturali riconducibili alle tipologie di costruzione tradizionali con particolare riferimento a quelli provenienti dalle produzioni locali, sono determinati aumenti percentuali degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione (territoriali e fondiari), in base alla classe certificata dell'edificio realizzato nella misura indicata nella seguente tabella:

	<b>CLASSE ENERGETICA E MATERICA CERTIFICATA</b>	<b>AUMENTO PERCENTUALE DELL'INDICE UF</b>
	Classe Agl+	20 %
	Classe Agl	16 %
	Classe Bgl	12 %
	Classe Cgl	8 %
	Classe Dgl	6 %
	Classe Egl	0 %
	Classe Fgl	0 %
	Classe Ggl	0 %

i limiti delle classi energetiche sono stabilite secondo il dettato del DECRETO MINISTERO SVILUPPO ECONOMICO 26 GIUGNO 2009 (G.U. 10-7-2009, n. 158) -Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, D.lvo 28/211, ecc....

Essi dovranno essere certificati da Tecnico Abilitato.

Il Certificato dovrà obbligatoriamente contenere, pena la non applicabilità dei bonus contenuti nella precedente tabella, l'indicazione dettagliata, per ogni componente, dell'utilizzo di materiali e componenti edilizie con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non

trattati con sostanze tossiche, nonché materiali capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, ridotta conducibilità elettrica, antistaticità, assenza di emissioni nocive, assenza di esalazioni nocive e polveri, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità, attestate dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo non possono trovare applicazione ove non siano garantiti gli standard corrispondenti all'aumento dell'indice UF e non sono cumulabili con quanto previsto dall'[art.52](#) e [53](#) della presenti norme.

Al fine di ridurre l'inquinamento delle acque superficiali, per tutte le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni che interessino oltre il 50% dell'intero edificio considerato, quando siano al di fuori del perimetro del centro storico, è fatto obbligo:

1. Di separare le linee fognarie bianche da quelle nere.
2. Di realizzare un'apposita vasca di raccolta e separazione delle acque di prima pioggia, così come definite e quantificate dalla LR n.31 del 29.07.2010 testo in vigore.
3. Di realizzare un'apposita vasca di raccolta delle acque meteoriche così come definite dalla LR n.31 del 29.07.2010 testo in vigore, le quali potranno, dopo gli opportuni controlli, essere utilizzate per gli usi domestici e irrigui consentiti.

### **Art.14 ZONA A CENTRO STORICO E RECUPERO**

Tale zona é destinata alla residenza, alle principali attività culturali e rappresentative ed a quelle attività artigianali, commerciali, del tempo libero e di servizio compatibili col carattere residenziale e con il mantenimento dei caratteri storici del borgo. È espressamente auspicabile l'ospitalità diffusa.

La zona è regolamentata, oltre che dalle disposizioni generali contenute nel presente strumento, da apposito Piano di Recupero ([PR](#)), ai sensi della L 457/78 e della LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni, esteso a tutta l'area così come perimetrata nelle tavole di piano.

Tutto il territorio delimitato dal perimetro del Piano di Recupero è soggetto al rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede dei singoli isolati e delle seguenti norme tecniche:

- Le **murature esterne** dovranno essere staticamente consolidate con assoluto rispetto degli elementi autentici e l'eliminazione degli elementi falsi o comunque deturpanti.
- Le eventuali **trasformazioni esterne**, ove consentite, conseguenti al risanamento interno, dovranno essere contenute in limiti modesti e dovranno operare nelle parti non autentiche con l'impiego di elementi costruttivi tradizionali.

- **Non è consentita l'introduzione di elementi** in stile, falsi storici o soluzioni di mimesi.
- Gli **interventi di demolizione e ricostruzione**, ove consentiti, dovranno essere limitati alle parti fatiscenti ovvero irrilevanti sotto il profilo storico- ambientale, e a condizione che la ricostruzione non superi il volume, l'altezza e l'ingombro dell'esistente. Tali circostanze devono essere documentate dal richiedente con atti ed adeguati elaborati tecnici e fotografici dimostrativi .
- Le **murature faccia-vista** devono essere realizzate con laterizi chiari legati con malta di calce idraulica
- Il **ripristino della trama muraria** deve essere eseguito con elementi di laterizio e/o lapidei e stilatura dei giunti con malta di calce idraulica o con prodotti preconfezionati tipo "rinzafo storico" "intonaco minerale colorato", "Mape Antique" e simili
- **Intonaci esterni** con malta di calce idraulica colorata in pasta con tinte a base di calce e/o silicati di potassio color sabbia, ocra e gradazioni simili. Ove possibile si dovrà uniformarsi alle tracce di trattamenti originari reperibili sulla facciata lasciando a vista gli elementi architettonici originari e/o storicizzati quali cornici decorative, lesene, capitelli, piattabande e simili prevedendone la diversificazione cromatica.
- Sono **vietati i rivestimenti plastici**, graffiati, rullati, quarzo, arricciature, zoccolature e simili
- **infissi esterni** in legno o metallo, escluso l'alluminio anodizzato,
- **ringhiere** di balconi del tipo a spartiti geometrici semplici e/o con bacchettatura verticale lineare.
- **canali, discendenti, scossaline** e converse in lamiera di rame. I canali e i pluviali devono essere a sezione circolare
- **manto di copertura** con coppi a canale di laterizio chiaro
- le **insegne di esercizio** dovranno essere complanari al piano di facciata e posizionate all'interno del vano vetrina o di ingresso e non potranno sporgere oltre 10 cm. dal profilo del muro esterno.
- Sono consentiti **apparecchi illuminanti** a ioduri metallici, sodio alta pressione, led, escluse lampade fluorescenti a vapori di mercurio. Sono ammessi faretti rovesciati per l'illuminazione di vetrine e/o insegne semprechè non costituiscano punti luce abbaglianti che possono alterare l'aspetto delle facciate e dell'intorno architettonico.
- Per gli esercizi pubblici sono consentite **insegne a bandiera** non luminose realizzate in ferro battuto o in legno massello
- Le **targhe professionali, i campanelli, i citofoni, le cassette postali** ecc. dovranno essere collocate in maniera coerente con le caratteristiche della facciata dell'edificio senza nascondere nè danneggiare gli elementi architettonici ;dovranno essere realizzati in ferro battuto, in lamiera di ottone, in ceramica o in pietra con esclusione dell'alluminio anodizzato e della plastica.
- Le **pavimentazioni delle aree pubbliche** (piazze, strade, vicoli, passaggi pedonali) dovranno essere realizzate con l'impiego di pietra calcarea, porfido, basalto e simili in lastre, ciottoli, cubetti,

laterizi, con assoluta esclusione di manti in conglomerato bituminoso, piastrelle di asfalto, pietrini di cemento e getti di calcestruzzo cementizio.

- Negli **orti, nei giardini** e sulle **terrazze** non potranno essere installate **serre stabili e vetrate**.

In tutta la zona A è consentito il cambio della destinazione d'uso alle condizioni previste nella presente normativa e nel rispetto di quant'altro specificamente prescritto dalla legislazione vigente in merito a sicurezza, igiene e accessibilità.

*Ogni eventuale intervento di ampliamento volumetrico, dovrà preventivamente essere verificato ed attuato nel rispetto delle inderogabili disposizioni di cui al D.M. 1444/68, in particolare per quanto attiene densità edilizia, altezze e distanze di cui agli artt. 7, 8 e 9 (v. 10 mt tra pareti finestrate, ecc.)<sup>19</sup>*

Nella zona A di CS sono ammessi interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata. A tale scopo il Comune procederà nei modi previsti all'art 26, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

Negli edifici sottoposti a vincolo monumentale, architettonico, storico, ambientale, archeologico, sono ammesse esclusivamente opere di consolidamento statico e restauro previo nulla osta delle competenti Soprintendenze.

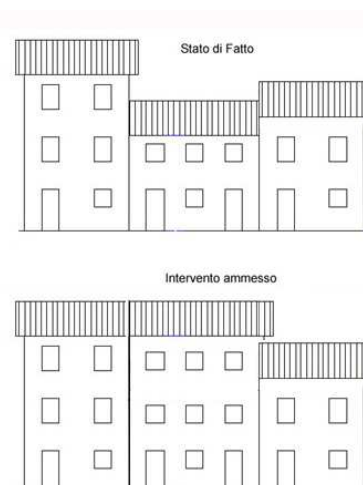
#### **Art.15 ZONA BRE – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Tale zona comprende il tessuto urbano ormai saturo sviluppatosi in schiere lungo le strade ed oltre il nucleo storico, a cavallo delle due guerre e fino alla fine del secolo scorso, risulta saturo, ed è caratterizzata da una scarsa coerenza edilizia.

In essa sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio ed è altresì ammessa l'ospitalità diffusa.

Gli interventi consentiti sono tutti quelli di cui all'art.30 della L.R. 18/83 testo in vigore, nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- Rimozione degli elementi non congruenti con quanto indicato



<sup>19</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

- con le [norme di cui all'art. 13- Zona A Centro Storico e Recupero](#)
- Rispetto e/o adeguamento degli allineamenti planimetrici lungo le strade, e di quelli altimetrici di gronda, con quelli principali degli edifici vicini.

Nelle unità edilizie a schiera o in linea poste tra due edifici confinanti aventi altezze maggiori, è consentito, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa sismica, l'aumento dell'altezza dell'edificio fino all'allineamento della gronda a quella del fabbricato in aderenza più alto, come da esempio grafico.<sup>20</sup>

Nel caso di lotto residuo, se adiacente ad altri fabbricati, è consentito il suo sfruttamento nel rispetto di quanto sopra, altrimenti si applicano i parametri della zona B1- Completamento dei Nuclei Originari. <sup>21</sup>

*Ogni eventuale intervento di ampliamento volumetrico, dovrà preventivamente essere verificato ed attuato nel rispetto delle inderogabili disposizioni di cui al D.M. 1444/68, in particolare per quanto attiene densità edilizia, altezze e distanze di cui agli artt. 7, 8 e 9 (v. 10 mt tra pareti finestrate, ecc.)<sup>22</sup>*

#### **Art.16 ZONA BRUE – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Tali zone comprendono il tessuto urbanistico-edilizio sviluppatosi in modo del tutto casuale e disordinato nelle località Marina e Lago Dragoni.

Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali, anche legate alla attività turistica, la ricettività e le attività commerciali relative.

*Ogni eventuale intervento di ampliamento volumetrico, dovrà preventivamente essere verificato ed attuato nel rispetto delle inderogabili disposizioni di cui al D.M. 1444/68, in particolare per quanto attiene densità edilizia, altezze e distanze di cui agli artt. 7, 8 e 9 (v. 10 mt tra pareti finestrate, ecc.)<sup>23</sup>*

##### **LOCALITÀ MARINA:**

lo sviluppo è avvenuto in due fasi, arealmente distinguibili:

- La prima sviluppatasi a seguito della costruzione della ferrovia adriatica alla fine del 1800 ed a monte della stessa, che conserva alcune caratteristiche storiche di valenza, permette di riconoscere alcune schiere ed una serie di villini per vacanze, ambedue interessanti, lungo la SS adriatica. L'area, ormai satura, necessita di un riordino edilizio e può essere assimilabile ad una zona Bre e regolata dall'[art.14](#) a cui si rimanda.

<sup>20</sup> In parziale accoglimento delle osservazioni n.6 e 47

<sup>21</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 29

<sup>22</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

<sup>23</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica



- La seconda oltre il vecchio tracciato ferroviario, a ridosso del mare, denota un impressionante disordine urbanistico ed edilizio e necessita di un riordino oltre che edilizio anche infrastrutturale. Per tale area, anch'essa satura, è stato redatto un Piano Particolareggiato di Ristrutturazione edilizia ed Urbanistica del quale sono allegate alle presenti norme specifiche Schede-Guida della progettazione; le indicazioni contenute in queste ultime si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

(<sup>24</sup>) Sono comunque consentite le sopraelevazioni dei fabbricati monopiano fino a raggiungere l'altezza max consentita di ml. 6,50. Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti in dette schede quando sia dimostrata, in sede di progettazione edilizia, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni, agli assetti proprietari, ed alle altre particolarità naturali, a giudizio dell'UTC, e fermo restando il rispetto degli standard generali di zona.

(<sup>25</sup>) Nell'ottica della realizzazione della via verde e del l'adeguamento consequenziale dei servizi collegati ad essa ed al mare, il C.C. potrà prevedere, quale misura premiale per cambio di destinazione d'uso, anche parziale, degli edifici esistenti per destinazione a servizi, una riduzione del Contributo di Costruzione ai sensi del comma 4-bis dell'art.17 del DPR 380/2001.

#### **LOCALITÀ LAGO DRAGONI**

Lo sviluppo è avvenuto a cavallo degli anni sessanta e settanta del secolo scorso, a seguito di una discutibile operazione di lottizzazione privata, dando luogo ad un agglomerato con viabilità oltremodo angusta, privo di servizi e di ogni standard necessario.

L'area, ormai satura da un punto di vista edilizio, è stata oggetto di un Piano Particolareggiato di Ristrutturazione edilizia ed Urbanistica del quale sono allegate alle presenti norme specifiche Schede-Guida della progettazione; le indicazioni contenute in queste ultime si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

Sono ammesse, per gli edifici esistenti, le funzioni residenziali, commerciali e di servizio, piccoli alberghi o pensioni.

Le azioni previste dal Piano Particolareggiato sono essenzialmente:

- Il reperimento e l'attrezzatura di aree a verde e parcheggio.
- La riqualificazione della viabilità anche con la creazione di percorsi pedonali.
- Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di Ristrutturazione edilizia.
- Interventi di adeguamento e restyling delle facciate.

<sup>24</sup> In accoglimento delle osservazioni n. 10 e 28

<sup>25</sup> In parziale accoglimento dell'osservazione n. 28

Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti in dette schede quando sia dimostrata, in sede di progettazione edilizia, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni, agli assetti proprietari, ed alle altre particolarità naturali, a giudizio dell'UTC, e fermo restando il rispetto degli standard generali di zona.

#### **Lotti residui (Marina e Lago Dragoni) <sup>26</sup>**

Nelle Schede Guida sono stati individuati alcuni lotti residui di cui risulta utile lo sfruttamento al fine di riqualificare e ridisegnare il tessuto edilizio.

UF max 0,30;

H max m 6,50;

Dc m 5,00, o 0, in aderenza ad altri edifici;

Df m 10,00;

Ds min m 5,00 o in allineamento di fronti edilizi consolidati lungo le strade;

N max 2 oltre al sottotetto;

lp min 60/ha;

Pp privato min 1mq/10 mc.

#### **Art.17 ZONA B1 COMPLETAMENTO DEI NUCLEI ORIGINARI**

Tale zona comprende il tessuto urbanistico-edilizio sviluppatosi intorno ai nuclei storici, soprattutto dal dopoguerra ad oggi, ed è caratterizzata da una modesta qualità urbana e da una scarsa coerenza edilizia.

In essa sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio ed è altresì ammessa la costruzione di piccoli alberghi o pensioni.

L'attuazione degli interventi è a licenza singola, secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRE e nel rispetto delle seguenti condizioni:

UF max 0,50;

RC max 0,40;

H max m 9,50;

Dc m 5,00, o 0, in aderenza ad altri edifici;

Df m 10,00;

Ds min m 5,00 o in allineamento di fronti edilizi consolidati lungo le strade;

N max <sup>327</sup> oltre al sottotetto;

lp min 60/ha;

<sup>26</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 29 e 31

<sup>27</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 29

Pp privato min 1mq/10 mc.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie, ai fini di limitare il consumo di suolo, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale dei volumi esistenti e legittimi relativi a fabbricati di servizio (rimesse,garage,magazzini).

Per alcune aree di questa zona, appositamente individuate (con asterisco) sugli elaborati grafici di PRE l'intervento *di nuova costruzione*<sup>28</sup> è subordinato al rilascio di permesso di costruire convenzionato e alla cessione gratuita al Comune della parte del lotto destinata a spazio pubblico, secondo le modalità generali previste e nel rispetto di quanto indicato nelle tavole grafiche, con un minimo del 10% della superficie fondiaria dell'intero lotto.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della Se realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario, o di sottoscrizione di apposita convenzione secondo lo schema allegato, e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

#### **Modalità costruttive:**

Coperture: nel caso di coperture con tetto a falde sono ammesse pendenze comprese tra il 30 ed il 40% e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali;

Gronde e pluviali: sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato;

Infissi esterni: potranno essere realizzati in legno o in materiale metallico verniciato;

Facciate esterne: la finitura sarà realizzata con muratura di mattoni pieni faccia a vista o con intonaci in malta cementizia colorati o tinteggiati in bianco o nelle tonalità del beige, con recupero delle colorazioni originali o secondo specifiche indicazioni dell'UTC; sono esclusi rivestimenti quali: piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc., e quant'altro non direttamente riferibile alla tradizione costruttiva locale.

Recinzioni e cancelli: non potranno superare l'altezza max di ml 2,00; l'eventuale parte in muratura prospiciente spazi pubblici non potrà essere più alta di m 0,60, con l'eccezione di pilastrini per le cancellate; la parte superiore potrà essere realizzata in ferro verniciato (battuto o

---

<sup>28</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

non, con disegni ispirati alla massima semplicità) o rete metallica in accordo con le colorazioni degli edifici; il loro allineamento sarà fatto secondo le indicazioni del progetto approvato e con la supervisione dell'UTC.

**Art. 18 ZONA B2 COMPLETAMENTO D'INTERESSE TURISTICO**

Tale zona interessa il tessuto urbanistico-edilizio, sviluppatosi intorno ai piccoli agglomerati storici della fascia costiera, caratterizzato da una modesta qualità urbano-edilizia e da una scarsa coerenza con le pregevoli caratteristiche ambientali.

In essa sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio; è altresì ammessa la costruzione di piccoli alberghi o pensioni.

Sono ammessi interventi a licenza diretta secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRE e nel rispetto delle seguenti condizioni:

UF max 0,35;

RC max 0,30;

H max m 7,50;

Dc m 5,00, o in aderenza;

Df m 10,00, o in aderenza;

Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piano sulle strade principali;

N max 2;

lp min 100/ha.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie, ai fini di limitare il consumo di suolo, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale dei volumi esistenti e legittimi relativi a fabbricati di servizio (rimesse, garage, magazzini).

Per alcune aree di questa zona, appositamente individuate (con asterisco) sugli elaborati grafici di PRE l'intervento di nuova costruzione<sup>29</sup> è subordinato al rilascio di permesso di costruire convenzionato e alla cessione gratuita al Comune della parte del lotto destinata a spazio pubblico, secondo le modalità generali previste e nel rispetto di quanto indicato nelle tavole grafiche, con un minimo del 10% della superficie fondiaria dell'intero lotto.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario, o di sottoscrizione di apposita convenzione secondo lo schema allegato, e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà

<sup>29</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Il rilascio delle concessioni rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge. Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona [B1](#).

#### **Art.19 ZONA B3 COMPLETAMENTO NELLE CONTRADE**

In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per la residenza, per l'attività piccolo alberghiera ed agrituristica. L'attuazione degli interventi è a licenza singola, secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRE e nel rispetto delle seguenti condizioni:

[UI](#) max 0,30;

[RC](#) max 0, 30;

[H](#) max m 7,50;

[Dc](#) min m 5,00 o in aderenza;

[Df](#) m 10 o in aderenza;

[Ds](#) min m 5 o secondo specifica indicazione grafica;

[N](#) max 2;

[lp](#) min 60/ha.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie, ai fini di limitare il consumo di suolo, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale dei volumi esistenti e legittimi relativi a fabbricati di servizio (rimesse,garage,magazzini).

Per alcune aree di questa zona, appositamente individuate (con asterisco) sugli elaborati grafici di PRE l'intervento *di nuova costruzione*<sup>30</sup> è subordinato al rilascio di permesso di costruire convenzionato e alla cessione gratuita al Comune della parte del lotto destinata a spazio pubblico, secondo le modalità generali previste e nel rispetto di quanto indicato nelle tavole grafiche, con un minimo del 10% della superficie fondiaria dell'intero lotto.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della [Se](#) realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario, o di sottoscrizione di apposita convenzione secondo lo schema allegato, e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

<sup>30</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

Il rilascio delle concessioni rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie, ai fini di limitare il consumo di suolo, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale dei volumi esistenti e legittimi relativi a fabbricati di servizio (rimesse, garage, magazzini).

Per quanto non esplicitamente definito si intendono valide le disposizioni date per la zona [B1](#).

#### **Art.20 ZONA C01 NUOVA URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE**

In tale zona è ammessa la costruzione di edifici per la residenza e per l'attività alberghiera; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della [Se](#) totale.

Per queste zone, appositamente individuate e numerate sugli elaborati grafici di PRE, sono allegate alle presenti norme specifiche Schede-Guida della progettazione; le indicazioni contenute in queste ultime si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

Nel caso in cui i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio comparto, le indicazioni grafiche, oltre che quelle normative, contenute nelle suddette schede di progettazione allegate al presente PRE, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente alla stipula dell'apposita convenzione, oltre che al rispetto delle altre prescrizioni delle leggi nazionali e regionali.

Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti in dette schede quando sia dimostrata, in sede di progettazione edilizia, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni, agli assetti proprietari, ed alle altre particolarità naturali, a giudizio dell'UTC, e fermo restando il rispetto degli standard generali di zona.

Diversamente l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di Piano di Comparto ([PC](#)) esteso all'intero comparto o subcomparto della superficie minima di mq. 5.000, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto dell'art 23 della LR 70/95.

La eventuale progettazione del PC o subcomparto, sarà eseguita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

[SF](#) max 0,60 della ST;

[UI](#) max 0,30 (0,40, nel caso di attività alberghiera);

[Sm](#) mq 500;

[N](#) max 2;

[H](#) max m 7,50;

[Dc](#) min m 5,00;

Ds, min m 10 da strade statali o provinciali e ml 5 dalle altre;

Df m 10, oppure in aderenza,

RC max 0,30;

Pp min 10% della Se;

lp min 60/ha.

*Nella realizzazione del comparto o sub comparto si dovrà garantire comunque:*

*-la realizzazione degli elementi infrastrutturali necessari,  
-l'equa ripartizione dei benefici e degli oneri rideterminando eventualmente gli assetti progettuali.*

*in prossimità di ambiti di fragilità ambientale e paesaggistica dovranno assumersi norme comportamentali a sostegno della trasformazione sostenibile del territorio (indice di permeabilità, tecnologie compatibili atte a limitare le superfici riflettenti, l'inserimento di cortine verdi perimetrali.<sup>31</sup>*

Le modalità costruttive degli interventi, i materiali e le tecniche -tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato - relativi agli edifici, alle sistemazioni ed agli arredi; nonché quelli relativi alla piantumazione ed alle relative essenze vegetali, per l'intera area, saranno conformi a quanto definito per la zona B1 e dovranno dettagliatamente essere definiti nel PdL stesso e, la loro coerente realizzazione, nei modi da definirsi in convenzione, sarà condizione pregiudiziale per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità.

Per gli **edifici esistenti**, così come individuati nelle tavole di piano, si applicano le norme di cui all'art.16 applicate al lotto di pertinenza così come individuato nelle tavole grafiche.

### **Prescrizioni relative all'applicazione del P.A.I.**

*(<sup>32</sup>) Per le Zone di espansione residenziale denominate **C01-06, C01-10 e C01-12**, in considerazione anche dell'esito indicato dal richiamato Studio di MZS allegato ai PRE, nonché per quanto riportato in narrativa, si ritiene necessario che gli Interventi previsti in tali Zone, potranno essere attuati solo a seguito di una campagna di indagini geologico-geotecniche puntuali e di dettaglio, ed alle conseguenti verifiche di stabilità dei pendii interessati, e quindi sulla base di parametri desunti dall'anzidetta campagna di indagini dirette in situ.*

<sup>31</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

<sup>32</sup> I commi successivi, in carattere corsivo, sono stati aggiunti riportando, per quanto strettamente attinente alla zona, il parere n. RA/155620 del 12.06.2015 del Servizio del Genio civile Regionale-DC24.



Gli esiti di tali anzidetti approfondimenti conoscitivi dovranno essere contenuti in uno **Studio a firma di professionista abilitato da sottoporre al necessario Parere da parte del Servizio Regionale del Genio Civile ai sensi dell'art.89 del DPR380/2001.**

Detto Studio dovrà definire anche i criteri di scelta e di dimensionamento delle strutture di fondazione (ed eventualmente anche quelle di contenimento), in rapporto alle effettive ed indagate condizioni geotecniche, idrologiche e di risposta sismica del suolo e del sottosuolo, individuando anche eventuali limiti imposti dalle specifiche condizioni geotecniche dei luoghi studiati rispetto alle originarie ipotesi progettuali\_

In tale fase, come detto, dovranno essere riverificate le condizioni di stabilità dei pendii, la situazione post-opera, secondo delle sezioni significative posizionate in corrispondenza dell'esatta allocazione plano-altimetrica degli edifici, e delle eventuali opere di contenimento, coi riferimenti ad un intorno convenientemente esteso, anche tenendo conto sia delle possibili modifiche o influenze indotte alla situazione urbanistica preesistente che della sismica della zona.

In tale circostanza si dovranno verificare anche le problematiche legate alla circolazione dell'acque e quindi eventuali opere di drenaggio, di regimazione idraulica e di allontanamento dell'acque superficiali;

#### **Soddisfacimento degli standard**

Il fabbisogno di standard di cui al DM 1444/68 ed al PTCP è stato previsto per una destinazione residenziale.

Qualora si destinino uno o più lotti ad usi diversi, all'interno del lotto dovrà essere prevista una superficie aggiuntiva a standard secondo i minimi fissati dalle specifiche leggi di settore (Commercio, Ricettività, Direzionale, ...).

Tali superfici sono da destinarsi a standard pubblici e quindi da cedere gratuitamente al comune. In tal caso si applica il dettato del primo comma, punto 1. dell'[art.7](#).

Della linea di demarcazione di tali superfici non si tiene conto nella determinazione dei parametri relativi alle distanze [Ds](#) e [Dc](#) di cui all'[art.10](#).

#### **Art.21 ZONA C02 NUOVA URBANIZZAZIONE D'INTERESSE TURISTICO <sup>33</sup>**

In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per l'attività alberghiera e ricettiva in genere e usi diversi, ma sempre compatibili, quali residenza e similari nel limite del 80% della [Se](#) totale..

Per questa zona, appositamente individuata sugli elaborati grafici, è allegato un Piano di Dettaglio costituito da schede di progettazione; le indicazioni contenute in quest'ultimo sono puramente indicative restando vincolanti e prevalenti le prescrizioni generali di zona.

<sup>33</sup> Articolo modificato in accoglimento delle osservazioni n. 11-15-16-17-21-22-23-24-28-29-34-36-39-40-44-46-49-51-57-58-65

L'attuazione dell'intera zona C02 può avvenire mediante subcomparti dell'estensione minima pari a mq. 4.000 delimitati dalla viabilità di piano e dai confini urbanistici di zona o dagli assetti proprietari.

Il comparto ovvero subcomparto viene disciplinato dalla normativa vigente di cui all'art. 26 L.R. 18/1983, testo in vigore.

Nel caso in cui i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio comparto, le indicazioni grafiche, oltre che quelle normative, contenute nelle suddette schede di progettazione allegate al presente PRE, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente alla stipula dell'apposita convenzione, di tipo perequativo, in cui dovrà essere previsto, a carico dell'interventore, oltre che la realizzazione delle infrastrutture interne ai comparti, anche quelle necessarie a mitigare il carico urbanistico generale provocato dall'intervento (reti, infrastrutturali, piste ciclabili, urbanizzazioni puntuali, ecc..), oltre che al rispetto delle altre prescrizioni delle leggi nazionali e regionali.

Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti in dette schede quando sia dimostrata, in sede di progettazione edilizia, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni, agli assetti proprietari, ed alle altre particolarità naturali, a giudizio dell'UTC, e fermo restando il rispetto degli standard generali di zona.

Diversamente l'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di [Piano di Comparto](#) esteso a tutta l'area, o a subcomparti, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto dell'art 23 della LR 70/95.

L'eventuale progettazione del [Piano di Comparto o subcomparto](#) sarà eseguita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

[SF](#) max 0,70 della [ST](#);

[UT](#) max 0,20;

[Sm](#) mq 800;

[H](#) max= ml 7,50 (salvo gli edifici di servizio a destinazione collettiva, la cui altezza potrà superare il limite indicato solo per particolari esigenze da dimostrare in fase progettuale);

[Dc](#) min m 5,00;

[Ds](#) min m 5, o secondo indicazione grafica sulle strade principali;

[Df](#) min m 10, oppure in aderenza;

[RC](#) max 0,30;

[Pp](#) min 10% della [Se](#);

[lp](#) min 100/ha. Le essenze dovranno essere di riferimento autoctono e le sistemazioni dovranno tener conto della necessaria continuità dei corridoi ecologici tra le aree SIC e quelle di rispetto [G2](#). Per le siepi dovranno essere preferite essenze arbustive sempreverdi autoctone a produzione di bacche e frutti per l'accoglimento e l'alimentazione dell'avifauna locale.

Nella realizzazione del comparto o sub comparto si dovrà garantire comunque:

-la realizzazione degli elementi infrastrutturali necessari,  
-l'equa ripartizione dei benefici e degli oneri rideterminando eventualmente gli assetti progettuali.

in prossimità di ambiti di fragilità ambientale e paesaggistica dovranno assumersi norme comportamentali a sostegno della trasformazione sostenibile del territorio (indice di permeabilità, tecnologie compatibili atte a limitare le superfici riflettenti, l'inserimento di cortine verdi perimetrali.<sup>34</sup>

Le modalità costruttive degli interventi, i materiali e le tecniche -tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato - relativi agli edifici, alle sistemazioni ed agli arredi; nonché quelli relativi alla piantumazione ed alle relative essenze vegetali, per l'intera area, saranno conformi a quanto definito per la zona [B1](#) e dovranno dettagliatamente essere definiti nel PdL stesso e la loro coerente realizzazione, nei modi da definirsi in convenzione, sarà condizione pregiudiziale per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità.

Gli scarichi civili, ove non conferibili alla pubblica fognatura, dovranno essere convogliati ad un impianto con stadio primario (Imhoff) e secondario (biofiltro a fitodepurazione) di depurazione ed annessa vasca di accumulo con valenza di conservazione della biodiversità delle zone umide.

Per gli **edifici esistenti**, così come individuati nelle tavole di piano, si applicano le norme di cui all'[art.17](#) applicate al lotto di pertinenza così come individuato nelle tavole grafiche.

#### **Prescrizioni relative all'applicazione del P.A.I.**

(35)per le Zone identificate con le sigle CO2-03/CO2-06/CO2-07/CO2-08, giacché si evince la presenza di una tratto di pericolosità da scarpata morfologica, la validità delle previsioni edilizio-urbanistiche dovrà essere condizionata alla preliminare verifica di compatibilità con le effettive zone o fasce di rispetto (Allegato F della N.T. del P.A.I.), da determinare con un apposito rilievo geologico e topografico di dettaglio;

#### **Soddisfamento degli standard**

Il fabbisogno di standard di cui al DM 1444/68 ed al PTCP è stato calcolato per una destinazione residenziale.

Qualora si destinino uno o più lotti ad usi diversi, all'interno del lotto dovrà essere prevista una superficie aggiuntiva a standard secondo i minimi

<sup>34</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

<sup>35</sup> Il comma successivo, in carattere corsivo, è stato aggiunto riportando, per quanto strettamente attinente alla zona, il parere n. RA/155620 del 12.06.2015 del Servizio del Genio civile Regionale-DC24.

fissati dalle specifiche leggi di settore (Commercio, Ricettività, Direzionale, ...).

Tali superfici sono da destinarsi a standard pubblici e quindi da cedere gratuitamente al comune. In tal caso si applica il dettato del primo comma, punto 1., dell'[art.8](#).

#### **Art.22 ZONA DI ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO**

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, e piccolo-industriali; sono altresì consentite attrezzature commerciali, ricreative e di servizio quali alberghi, ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc.. *purché funzionalmente correlate quali servizi essenziali alle zone limitrofe*<sup>36</sup>

In considerazione dello stato dell'urbanizzazione, in tale zona il piano si attua per mezzo di permesso di costruire diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

[Sm](#) min mq 1000;

[UF](#) max 0,90 ;

[Dc](#) min dai confini = [Hf](#)/2 o 0 in aderenza di altri edifici;

[Df](#) min = [Hf](#) più alto o in aderenza;

[Ds](#) da strade interpoderali, vicinali e comunali come da Regolamento Edilizio comunale;

[Ds](#) dalle s.p. m 15,00;

[Ds](#) dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/92 così come modificato dal DPR 147/93;

[Rc](#) max 0,40;

[Pp](#) min 30% della [SU](#) (60% nel caso di attività commerciali).

*Nel caso di attività commerciali sono comunque da rispettare i parametri di cui alla L.R. 11/2008.*<sup>37</sup>

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascun edificio o complesso edilizio della [Se](#) max di 150 mq (compresi nella Se totale).

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, con esclusione dei fronti stradali, di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

<sup>36</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

<sup>37</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

**Modalità costruttive:**

Facciate esterne: dovranno essere rifinite e pitturate con colori chiari, improntati alla massima semplicità (quali bianco, beige, ecc.); sono pertanto esclusi i rivestimenti in lamiera metallica e le superfici in cemento (anche di prefabbricati) non adeguatamente verniciati e/o rifiniti con graniglie e simili;<sup>38</sup>

Recinzioni: sono ammesse in muratura e parte metallica per un'altezza complessiva non superiore a m 2,50; sui lati prospicienti spazi pubblici, le parti in muratura non potranno comunque superare l'altezza max di m 1,00, fatti salvi eventuali pilastri in corrispondenza di cancellate e dovranno essere realizzate in modo da garantire il max decoro dell'ambiente e rifinite con pittura o rivestimento, in tono con gli edifici di pertinenza, in ogni loro parte; esse saranno allineate ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dalla linea di mezzera stradale e comunque a non meno di ml.2,00 dal ciglio stradale;

Sistemazioni esterne: le pavimentazioni non potranno superare il 70% della Superficie Residua (SR=SF-SC) e saranno rifinite con opportuna cordolatura in pietra o cemento; la superficie a verde non potrà avere estensione inferiore al 30% della SR, sarà sistemata a prato e piantumata con cespugli, arbusti ed alberi d'alto fusto; questi ultimi nella quantità min di 1/50 mq di SR.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio del permesso di costruire é subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione o residui) con esclusione di quelli destinati alla vendita<sup>39</sup> sulla SR affacciante verso strade pubbliche.

**Prescrizioni relative all'applicazione del P.A.I.**

(<sup>40</sup>) in particolare, per la Zona identificata con la sigla D01-01/04, per la quale lo Studio di MZS la individua come Zona di attenzione I per il rischio liquefazione, si rimanda a quanto consigliato nella Relazione Geologica allegata al PRE, per gli approfondimenti da effettuarsi a livello di singolo intervento, preliminarmente alla realizzazione degli stessi;

**Art.23 ZONA D2 ARTIGIANALE DI ESPANSIONE**

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, e piccolo-industriali.

<sup>38</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 67

<sup>39</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 67

<sup>40</sup> Il comma successivo, in carattere corsivo, è stato aggiunto riportando, per quanto strettamente attinente alla zona, il parere n. RA/155620 del 12.06.2015 del Servizio del Genio civile Regionale-DC24.

Per questa zona, appositamente individuata sugli elaborati grafici di PRG, è allegato al Presente PRE un Piano di Dettaglio; le indicazioni contenute in quest'ultimo si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

Nel caso in cui i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio comparto, le indicazioni grafiche, oltre che quelle normative, contenute nelle suddette schede di progettazione allegate al presente PRE, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente alla stipula dell'apposita convenzione, oltre che al rispetto delle altre prescrizioni delle leggi nazionali e regionali.

Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti in dette schede quando sia dimostrata, in sede di progettazione edilizia, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni ed alle altre particolarità naturali, a giudizio dell'UTC.

Diversamente l'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di PP esteso a tutta l'area, o a subcomparti, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto dell'art 23 della LR 70/95.

La redazione del PP sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

SF max 0,70 della ST, salva diversa indicazione della Cartografia di piano 1: 2.000;

Sm min mq 1200;

UF max 0,90;

Dc min dai confini =  $H_f/2$  o 0 in aderenza di altri edifici;

Df min = Hf o in aderenza;

Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali come da Regolamento Edilizio comunale;

Ds dalle s.p. m 15,00;

Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/92 così come modificato dal DPR 147/93;

Rc max 0,40;

Pp min 30% della Se (60% nel caso di attività commerciali).

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascun edificio o complesso edilizio della SE max di 150 mq (compresi nella SE totale).

Per le **modalità costruttive** vale quanto definito per la zona D1.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio del permesso di costruire é subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, con esclusione dei fronti stradali, di edifici di servizio quali locali tecnologici per



l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione o residui) con esclusione di quelli destinati alla vendita sulla SR affacciante verso strade pubbliche.

L'area dovrà essere realizzata quale ecologicamente attrezzata ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n.1122 del 10.10.2003 ed in particolare:

- essere dotate di un sistema coordinato di collegamenti a reti ed infrastrutture atte a garantire la prevenzione integrata dell'inquinamento dell'acqua, dell'aria e del terreno e di idonea strumentazione in grado di effettuare un costante monitoraggio delle emissioni in atmosfera;
- con possibilità di raggiungere agevolmente l'area;
- con accessibilità alle principali reti di comunicazione a livello regionale;
- con presenza di tutte le opere di urbanizzazione (energia elettrica, fognature industriali, impianti di depurazione, impianto smaltimento rifiuti);
- con sicurezza sotto i profili idrogeologici e ambientali;
- con presenza o previsione di un sistema coordinato di collegamenti a reti e ad infrastrutture, con particolare riferimento a:
  - a) rete di rilevazione di dati ambientali;
  - b) smaltimento rifiuti;
  - c) impianti di collettamento o depurazione della acque reflue;
  - d) impianto di collettamento e trattamento delle emissioni in forma singola o associata;
  - e) impianto di produzione o distribuzione dell'energia;

#### **Art.24 ZONA D3 CANTINE**

Tale zona é destinata all'attività produttiva enologica.

Sono ammessi interventi per la realizzazione di opere direttamente collegate alla produzione o di servizio ad essa.

L'attuazione è diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UF max 0,80;

Dc min dai confini =  $H_f/2$  o 0 in aderenza di altri edifici;

Df min = Hf o in aderenza;

Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali come da Regolamento Edilizio comunale;

Ds dalle s.p. m 15,00;

Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/92 così come modificato dal DPR 147/93;

Rc max 0,40;



Pp min 30% della SU .

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, con esclusione dei fronti stradali, di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

Per le **modalità costruttive** vale quanto definito per la zona D1.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio della SE max di 150 mq (compresi nella SE totale).

Nel caso di interventi che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio del permesso di costruire é subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione o residui) con esclusione di quelli destinati alla vendita <sup>41</sup> sulla SR affacciante verso strade pubbliche.

#### **Art.25 ZONA D4 COMMERCIALE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività commerciali, residenziali e di servizio (piccolo artigianato); sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc. Le destinazioni d'uso non residenziali non potranno essere inferiori al 60% della Se.

Gli interventi nella zona sono diretti e subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Sm min mq 1000;

UF max 0,70;

Dc min m 5 o 0, in aderenza di altri edifici;

Df min m 10 o in aderenza,

Ds min m 15;

RC max 0,40;

Pp min 10% della Se residenziale + 50% della Se commerciale;

*Nel caso di attività commerciali sono comunque da rispettare i parametri di cui alla L.R. 11/2008.<sup>42</sup>*

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, con esclusione dei fronti stradali, di edifici di servizio quali locali tecnologici per

<sup>41</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 67

<sup>42</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

In questa zona, quando l'intervento preveda un incremento della [Se](#) superiore al 10% di quella esistente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai m 3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della [SF](#) e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla [SF](#) in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi aventi [SF](#) inferiore ai mq 1000.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune s'intende utile ai fini del calcolo della [Se](#) realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona [D1](#).

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione o residui) con esclusione di quelli destinati alla vendita sulla SR affacciante verso strade pubbliche.

#### **Art.26 ZONA D5 - IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA**

In tale zone sono stati realizzati, su terreno agricolo, così come consentito dalle disposizioni all'epoca vigenti, impianti <sup>43</sup> di produzione energetica da fonti alternative con tecnologie fotovoltaiche e similari; non sono consentite destinazioni diverse.

Gli interventi nella zona sono diretti e subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

[Dc](#) min m 5 e comunque nel rispetto delle norme di settore;

[Df](#) min m 10 e comunque nel rispetto delle norme di settore,

[Ds](#) min m 15;

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, con esclusione dei fronti stradali, di edifici di servizio quali locali tecnologici di accumulo e trasformazione dell'energia, cabine elettriche, tettoie per parcheggi e ricovero materiali di manutenzione.

<sup>43</sup> In accoglimento dell'osservazione n.7

Alla dismissione dell'impianto l'area da esso occupata torna alla destinazione agricola E1 o E2 caratterizzante le aree viciniori.

### **Art.27 ZONA D6-SERVIZI BALNEARI**

Sono zone destinate ad accogliere servizi di supporto alla balneazione, al turismo costiero per il tempo libero e per scopi scientifico-culturali secondo la seguente articolazione:

- Servizi alla balneazione: ristoro, parcheggi, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi, impianti sportivi.
- infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione.
- strutture scientifico-culturali;

I parametri da rispettare risultano.

UF = 0,30 mq/mq

H max= ml. 4,00 con copertura a terrazzo praticabile.

Rc = 30% della Superficie del lotto.

Ds -Distanza dalle strade = ml. 5.

Dc m 5,00, o 0, in aderenza ad altri edifici;

**Verde:** Le aree di intervento dovranno risultare piantumate per almeno il 60% della SF con essenze di medio fusto con densità minima lp di 80/ha. La piantumazione dovrà essere ultimata all'atto del rilascio del certificato di agibilità.

Non sono ammessi in nessun caso interventi residenziali.

#### Edifici esistenti:

Onde garantire il decoro, per gli edifici esistenti all'interno della zona sono consentiti, oltre agli interventi di restauro, manutenzione e risanamento di cui alle lett.a,b,c,d dell'art.30 L.R. 18/83 testo in vigore, il loro completamento/ristrutturazione nel rispetto dei su scritti parametri e prescrizioni di destinazione di zona applicati alla superficie fondiaria di riferimento.

Non sono ammessi gli interventi di cui all'[art. 52](#).

### **Art.28 D\*-447-AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA ART.5 DPR 447/98**

Le aree individuate sono quelle in cui si sono insediate attività produttive in applicazione delle procedure in variante previste dall'art.5 DPR 447/98 e quindi al di fuori delle zone appositamente previste per le stesse.

In tali aree possono essere previsti ampliamenti delle attività esistenti solo nei limiti parametrici di cui all'[art.21](#), e comunque garantendo la

copertura del carico urbanistico aggiuntivo in termini di standard ed attivando le procedure semplificate di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010.<sup>44</sup>

#### **Art.29 ZONE AGRICOLE, DISPOSIZIONI GENERALI**

L'individuazione delle diverse zone agricole è messa in evidenza nella tavola di piano in scala 1: 5.000.

La loro utilizzazione è assoggettata, in via generale, alle disposizioni di legge nazionale e regionale con particolare riferimento a quelle del tit. VII, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

La perimetrazione delle stesse corrisponde alla individuazione di differenti caratteristiche geo-morfologiche, di pregio paesaggistico-ambientale, di particolare possibilità di sviluppo dell'attività agrituristica.

E' consentita la sopraelevazione anche per quegli edifici che abbiano una distanza dai confini e dalle strade minore di quella prescritta salvaguardando, comunque, le distanze minime preesistenti, nel rispetto dei diritti dei terzi.

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Per tali manufatti è consentita una superficie utile corrispondente ad un indice UF max di mq. 0,015/mq. fino ad un massimo di 300 mq.. Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o permesso di costruire da parte del comune.

Ai fini dell'accorpamento sono considerati parte integrante dell'azienda quei terreni agricoli compresi nelle zone di rispetto, nell'area della riserva regionale, nel SIC, ed in genere in quelle inedificabili.

E' esclusa la riduzione del lotto minimo di cui alla L.R. n.12/1989.

#### **Art.30 EDIFICI ISOLATI**

L'analisi del territorio comunale ha pure messo in evidenza la presenza significativa di fabbricati isolati di presidio agricolo che presentano notevoli caratteristiche tipologiche e materiche, ma che sono ormai abbandonati e destinati ad un rapido decadimento in quanto non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

In ottemperanza al dettato dell'art. 69 lett.c) della LR 18/83, testo in vigore, tali edifici sono stati in buona parte individuati nelle tavole di piano. Tale individuazione si intende di tipo dinamico ed aggiornabile con deliberazione di G.C..

<sup>44</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

Allo scopo di garantire la presenza antropica di presidio territoriale, oltre alle attività agrituristiche, per tali edifici è possibile, oltre alla destinazione residenziale, quelle di ospitalità diffusa, o di servizio, indipendentemente dalla superficie agricola asservita.

Per tali edifici, nel rispetto dei limiti dell'altezza esistente, di distanza definita per la zona, e di rispetto rigoroso della tipologia e delle caratteristiche materiche dell'esistente, sono ammessi ampliamenti, una tantum, indipendentemente dalla dimensione della SF, secondo i criteri di cui all'[art.52](#).

Nel caso di particolare valenza, tali edifici sono stati specificatamente individuati nelle tavole di piano; per questi è necessario che ogni ipotesi di intervento sia avvalorata da opportuni ed approfonditi studi sulle loro caratteristiche storico-tipologiche, su quelle materiche e sulle tecnologie costruttive in essere.

In questo caso gli ampliamenti "*una tantum*", di cui all'art. 52 sono consentiti solo per effettive esigenze e se valutati in relazione al locus, alla quantità tipo-morfologica degli edifici, alla possibilità implementativa determinata dagli spazi di relazione, ai distacchi ed agli standard.

#### **Art.31 BORGHI RURALI**

Da un'attenta analisi del territorio extra-urbano sono stati riconosciuti ed individuati dei nuclei rurali classificabili come aggregazione suburbana in grado di limitare la dispersione edilizia e quindi di salvaguardare i valori paesaggistici propri delle aree rurali.

Tali nuclei interessano il tessuto urbanistico – edilizio territoriale e sono caratterizzati da una aggregazione di tipo a volte areale, a volte lineare, caratterizzata da coerenza con le caratteristiche ambientali e con le reti infrastrutturali primarie, anche se con discontinuità urbanistica rispetto al centro urbano principale ed alle contrade.

Essi sono stati perimetrati allo scopo di limitare il consumo del suolo agricolo permettendo l'edificazione nei lotti residui.

All'interno di tale perimetrazione sono consentite le funzioni residenziali e di servizio alla residenza agricola quali rimesse, magazzini, tettoie, ecc. ed in generale tutte le attività previste dagli artt.68 e segg. della LR 18/83 testo in vigore; le attività non residenziali dovranno comunque essere contenute entro il 50% della SU di ciascuna unità edilizia.

Sono consentite lievi modifiche degli assetti perimetrali quando sia dimostrata, in sede di progettazione edilizia, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni, agli assetti proprietari, ed alle altre particolarità naturali, a giudizio dell'UTC.

Entro tali perimetri il Piano si attua per intervento edilizio diretto previa analisi tipo-morfologica dell'intorno e individuazione, a carico dell'interventore, delle necessarie aree a standard.

È ammessa la costruzione di edifici con le seguenti norme:

If (indice di fabbricabilità fondiaria): 0,15<sup>45</sup> mq/mq;

H max (altezza massima delle costruzioni): 7,50 m

Dc (distacco minimo degli edifici dal confine): 5,00 m;

Ds (distacco minimo strade): 5,00 m da S.C. – 10,00 m da S.P. e/o S.S. – in generale in accordo con le delimitazioni grafiche;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): 10,00 m o in aderenza;

Pp (parcheggi pertinenziali): ex L.122\89 pari. a 10 mq per ogni 100 mc;

N max (numero massimo di piani): 2 oltre al piano sottotetto;

lp min (indice di piantumazione minimo): 80/ha;

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente di tipo trasparente onde garantire la permeabilità del suolo. Le pavimentazioni di tipo continuo e/o impermeabile, ove necessarie per particolari esigenze, non potranno superare comunque il 30% della SR.

#### **Art.32 ZONA E1 AGRICOLA NORMALE**

E' definita come tale quella zona agricola che per caratteristiche geo-pedologiche, chimiche e di dotazioni infrastrutturali riveste un ruolo determinante per l'economia comunale e di zona.

In essa l'edificazione è disciplinata dagli artt. 68 e segg. della LR 70/95.

L'edificazione residenziale è altresì assoggettata ai seguenti limiti:

Sm ha 1,00

è fatta comunque salva per i coltivatori agricoli a titolo principale la possibilità di utilizzare la facoltà dell'accorpamento e di localizzazione di nuovi edifici su lotti aventi dimensione inferiore alla suddetta Sm; per tali soggetti, in ogni caso, non si applica la limitazione di cui al comma successivo.

Nel caso di utilizzazione parziale o totale **da parte di soggetti non coltivatori agricoli a titolo principale** di aree comprese nelle zone di vincolo ambientale (Paesistico di tipo A, SIC, Riserva Regionale):

Sm = ha 3,00;

H ml 7,50;

Dc ml 5,00 o 0 in aderenza ad altro edificio;

Df ml 10,00 o in aderenza;

Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali. come da Regolamento Edilizio comunale;

<sup>45</sup> in recepimento del Parere n. 15717 del 22.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla Provincia di Chieti – Settore 2° - Urbanistica

Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/92 così, come modificato dal DPR 147/93.

È consentita la realizzazione di edifici destinati ad attività artigianali e di servizio direttamente connesse con l'esercizio dell'agricoltura, quali officine per la manutenzione dei macchinari agricoli, depositi di concimi, ecc. nei limiti del rapporto ammesso per manufatti connessi alla conduzione del fondo.

Sono espressamente vietate le attività artigianali non riconducibili alle effettive compatibilità con la zona agricola.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie, ai fini di limitare il consumo di suolo, è ammesso il recupero, mediante l'accorpamento all'edificio principale, dei volumi esistenti e legittimi relativi a fabbricati di servizio (rimesse, garage, magazzini).

**Modalità costruttive:**

Coperture: per gli edifici residenziali sono ammesse coperture con tetto a falde e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali; sono ammesse coperture piane per la realizzazione di terrazze e per la copertura di locali tecnici e accessori nel limite del 30% della SC totale;

Gronde e pluviali: sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato nei colori verde scuro, testa di moro o in quello dell'eventuale paramento esterno;

Facciate esterne: la finitura delle facciate esterne sarà realizzata o in muratura di mattoni pieni facciavista o con intonaci in malta cementizia colorati in bianco o nelle tonalità del beige; sono esclusi rivestimenti in piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, ecc.; sono altresì esclusi rivestimenti in materiali sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.) ed in altri materiali non direttamente riferibili alla tradizione costruttiva locale;

Infissi esterni: potranno -essere realizzati in legno o - in altro materiale metallico purchè opportunamente verniciato;

Pavimentazioni esterne: le pavimentazioni esterne saranno realizzate prevalentemente con sistemi permeabili (cioè con sottofondo in sabbia, pietrisco, ecc.; e con lastricati o mattonati posati senza cementazione); sono ammesse pavimentazioni non permeabili (asfalto, cemento, ecc.) per una superficie non superiore al 50% della SC;

Recinzioni e cancelli: le recinzioni ed i cancelli non potranno superare l'altezza max, di ml.2,00; l'eventuale muratura, per le parti prospicienti spazi pubblici, da realizzarsi con le modalità sopra descritte per gli edifici, potrà avere altezza max di ml 0,60; la parte superiore potrà essere realizzata in rete metallica o in ferro (battuto o non) verniciati nei colori usati per le altre finiture (gronde, infissi esterni, ecc.); è esclusa l'utilizzazione di prefabbricati cementizi di qualunque tipo nonchè, per la muratura di base, l'uso di cemento armato facciavista; l'allineamento di dette recinzioni dovrà essere preventivamente concordato con l'UTC.



**Art.33 ZONA E2 AGRICOLA DI RISPETTO**

E' definita come tale quella zona agricola che per il diretto rapporto con le aree della riserva, gli agglomerati urbani e con le visuali degli stessi rivestono un carattere di particolare importanza.

In essa l'edificazione è disciplinata dagli artt. 68 e segg. della LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

L'edificazione residenziale è altresì assoggettata ai seguenti limiti:

Sm ha 3,00 (ha 1,00 per i soli imprenditori agricoli a titolo principale e per i loro discendenti in linea diretta);

Distanza dai confini delle zone urbane min ml 100;

H max ml 4,50 <sup>46</sup>;

Dc ml 5,00;

Df ml 10,00;

Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali come da Regolamento Edilizio comunale;

Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/92 così come modificato dal DPR 147/93.

Per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, quest'ultimo deve avere una consistenza di almeno 10.000 mq.

Sono ammessi impianti di produzione di energia rinnovabile di tipo industriale solo se già esistenti e/o autorizzati.

Salvo che per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è esclusa la possibilità di accorpamento della capacità edificatoria di altri terreni della stessa azienda localizzati o no nella stessa zona omogenea.

Dovranno essere previsti interventi di ingegneria naturalistica (attraversamenti ipogei trasversali all'asse stradale per la fauna minore) per garantire la biopermeabilità delle strade in progetto.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie, ai fini di limitare il consumo di suolo, è ammesso il recupero, mediante l'accorpamento all'edificio principale, dei volumi esistenti e legittimi relativi a fabbricati di servizio (rimesse, garage, magazzini).

Per le agevolazioni di cui all'[art. 12](#), anche per edifici in altre zone di piano, saranno considerate le azioni per il recupero ai fini energetici degli

<sup>46</sup> In accoglimento dell'osservazione n.29

scarti di manutenzione del verde pubblico e privato e del patrimonio boschivo.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona [E1](#).

**Art.34 ZONA E3 ORTI URBANI**

In tale zona è vietata la costruzione di qualunque edificio, altra opera muraria, o pavimentazione non permeabile (nel limite del 20% della SF); sono ammesse recinzioni, di altezza max di ml.2,00 (max 0,40 per il basamento), leggere o con basamento in mattoni facciavista o murature intonacate e adeguatamente colorate nei modi descritti per la zona A di CS, opere di sistemazione e di impiantistica strettamente finalizzate alle coltivazioni, piccoli ricoveri per attrezzi del tipo precario, esclusivamente in legno, con il limite massimo di mq.10.

**Art.35 ZONE F - STANDARD URBANISTICI**

La quantità di aree da destinarsi a spazi pubblici non potrà essere in ogni caso inferiore ai totali previsti, pur ammettendosi una diversa distribuzione per categorie di servizio, dettata dalla necessità di soddisfare le esigenze della collettività. Tali scelte dovranno avvenire nell'ambito della programmazione annuale e/o pluriennale delle OO.PP. o all'atto dell'approvazione dei progetti specifici relativi.

**Art.36 ZONA F0 – AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ**

Le Aree destinate alla mobilità sono:

- a) le strade;
- b) i percorsi ippo-ciclo-pedonali
- c) i nodi stradali;
- d) la aree di riposo;
- e) le ferrovie.

Esse non sono conteggiate ai fini del soddisfacimento degli standard previsti dal DM 1444/1968 e dal PTCP.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, dei percorsi e della aree di riposo, ha valore di massima fino alla realizzazione del progetto dell'opera.

Le strade sono classificate in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche e vengono così distinte nel rispetto delle disposizioni seguenti:

- " Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 - Nuovo codice della strada." Pubblicato sul supplemento ordinario n.74 alla "Gazzetta Ufficiale" n. 114 del 18 maggio 1992 – Serie generale testo in vigore;
- Decreto Ministeriale LL. PP. del 12 aprile 1995 – "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico"

pubblicato sul supplemento ordinario n.77 alla " Gazzetta Ufficiale " n. 146 del 24 giugno 1995 – Serie generale, testo in vigore.

- D.M. 12 aprile 1995
- Decreto Ministeriale LL. PP. del 2001

Pertanto la classificazione dei tipi di strade che potrà interessare il territorio comunale sarà la seguente:

A - Autostrade;

B - Strade extraurbane principali;

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade di scorrimento veloci;

D - Strade urbane di scorrimento;

E - Strade interquartiere;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali zonali;

F - Strade locali.

F - Ciclabili e pedonali: strade con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.

Per le strade residenziali non a fondo cieco, la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione sarà di ml. 10.50.

La sezione delle strade ipso-ciclo-pedonali è multipla di mt. 1.25 con un minimo di ml. 2.50.

La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali è di ml. 1.50.

Norme per le distanze, nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs. 285/1992, D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni ([vedi definizioni](#)).

Lungo le strade di ogni classe è possibile realizzare aree di ristoro e di servizio, secondo quanto indicato dall'[art.54](#). In particolare lungo le piste ipso-ciclo-pedonali sono realizzabili opere ed attrezzature necessarie a soddisfare la domanda di sosta per gli utenti ed eventuali altre esigenze legate allo sviluppo della mobilità di primo livello, ai sensi dell'art.11 del Decreto Ministeriale N. 557 del 30/11/1999. Tali manufatti, di limitate dimensioni a servizio delle attività, dovranno essere in legno e a carattere non permanente; essi sono realizzabili anche su terreni di limitate dimensioni (3000 mq.)<sup>47</sup>

#### **Art.37 ZONA F1 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Tali aree sono destinate alla ricreazione, al gioco, allo sport leggero ed al miglioramento del decoro ambientale; la loro dislocazione è tale da consentire la più agevole accessibilità dalle zone residenziali o comunque destinate all'insediamento di nuclei abitativi.

<sup>47</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 29

Esse saranno realizzate con sistemazione del fondo a prato e con il rispetto dell'indice di piantumazione minimo di 80 alberi d'alto fusto per ha.

All'interno di dette aree é consentita la realizzazione di impianti sportivi leggeri quali piste, campi da bocce, ecc. e dei relativi edifici di servizio purchè smontabili ed amovibili.

E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato; eventuali camminamenti potranno essere attrezzati con la posa in opera di lastre in cemento o pietra naturale di dimensione non superiore a cm 70 x 70; sono vietate pavimentazioni di genere diverso.

E' consentita la realizzazione di impianti di illuminazione adeguatamente ambientati; é altresì consentita la collocazione di panche ed altri elementi di arredo.

#### **Art.38 ZONA F2 ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E VERDE ATTREZZATO**

Tale zona é destinata alla realizzazione di quelle attrezzature sportive che richiedono una specifica destinazione d'area (campo di calcio, palazzetto dello sport, ecc.).

La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere rispondenti alle caratteristiche imposte dalla vigente legislazione in materia e assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere pubbliche.

*Le aree individuate, ove idonee, possono accogliere forme di spettacolo popolare quali teatri liberanti, circhi equestri, cineteche mobili, luna park etc, (art. 9, L.18/03/1968 n. 337)<sup>48</sup>*

#### **Art.39 ZONA F3 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

In tale zona sono ammessi interventi per la realizzazione o la trasformazione di strutture di interesse generale secondo la natura e le funzioni specifiche.

*In tale zona sono ammesse, su richiesta, "strutture per il commiato" e delle "case funerarie" in ottemperanza alle disposizioni di cui agli artt, 36 e 37 della L.R., n. 41/2012 e s.m.i. in materia di polizia mortuaria.<sup>49</sup>*

#### **Art.40 ZONA F4 ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

Tale zona è destinata al completamento o alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, in campo nazionale e regionale.

<sup>48</sup> in recepimento del Parere n. 346 del 23.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla ASL competente

<sup>49</sup> in recepimento del Parere n. 346 del 23.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla ASL competente

**Art.41 ZONA F5 PARCHEGGIO**

Tale zona è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici; le stesse saranno altresì attrezzate con alberature ed altre sistemazioni idonee ad assicurare una buona qualità ambientale e la compatibilità con l'ambiente circostante.

*Le aree individuate, ove idonee, possono accogliere forme di spettacolo popolare quali teatri liberanti, circhi equestri, cineteche mobili, luna park etc. (art. 9, L.18/03/1968 n. 337)<sup>50</sup>*

**Art.42 ZONA F6 AREE FERROVIARIE**

Le zone ferroviarie sono destinate ad attrezzature ed edifici ferroviari. Sono pertanto riservate ad opere ed impianti necessari per il funzionamento della rete ferroviaria.

I parametri da rispettare sono quelli della legislazione vigente in materia.

**Art.43 ZONA F7 AREE TRATTURALI**

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni o destinazioni diverse da quelle previste nel Piano Quadro Tratturo a cui si rimanda con le ulteriori seguenti prescrizioni:

1. *per la zone Agricole — art. 4 NTA del succitato PQT, che hanno conservato l'originaria consistenza tratturale, NON è ammessa la realizzazione di nuovi accessi di servizio agricolo, dovendosi utilizzare gli accessi esistenti, a meno che le aree servite non si presentino altrimenti intercluse.*
2. *Per quel che riguarda la "Zona per Parcheggi pubblici" — art. 5 NTA del succitato PQT deve farsi presente che l'area può essere pavimentata solo con ghiaia, evitando l'asfalto*
3. *Nelle zone per parcheggi e piazzali privati già esistenti — art. 6 NTA del succitato PQT NON sono consentite recinzioni di alcun genere<sup>51</sup>*

Ogni intervento è soggetto alla preventiva Autorizzazione della Soprintendenza competente.

**Art.44 ZONA G1 FASCIA COSTIERA AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE**

Le aree comprese in tale zona sono preminentemente destinate al recupero delle caratteristiche ambientali-paesaggistiche o comunque di rilievo visuale ed alla formazione di un più consistente demanio pubblico, anche attraverso il recupero di tutte le aree dismesse dell'Ente Ferrovie, in

<sup>50</sup> in recepimento del Parere n. 346 del 23.06.2016 reso in Conferenza dei Servizi dalla ASL competente

<sup>51</sup> In recepimento del Parere n. 3519 del 22.06.16 reso in Conferenza dei Servizi dal Ministero BACT – Sopr.Archeologica.

osservanza delle previsioni progettuali del progetto strategico facente capo alla Provincia di Chieti.

In tale zona si potrà altresì realizzare un miglioramento dell'attività turistica per mezzo di interventi strettamente compatibili con l'obiettivo primario del recupero e la salvaguardia di una risorsa ambientale ad alta valenza. Tali interventi saranno destinati soprattutto alla definizione dei nuovi assetti derivanti dallo spostamento della linea ferroviaria nell'intento di migliorare l'accesso alle zone della balneazione, di ricostituire un organico ambiente naturale della costa, e di creare uno stretto rapporto di connessione tra il territorio e la Greenway già progettata.

Sono vietate le opere ad elevato impatto ambientale e soprattutto quelle in cemento armato e murarie in genere; per la sistemazione delle aree più acclivi si ricorrerà alla costituzione di scarpate da proteggersi con un'adeguata piantumazione o con elementi che permettano la crescita di essenze vegetali.

Sono realizzabili servizi della balneazione e del turismo (chioschi, tettoie, servizi igienici, ecc.) unicamente con opere precarie esclusivamente in legno, con l'esclusione di manufatti cementizi, anche prefabbricati, e di opere permanenti fuori terra.

Le costruzioni ammesse, in ragione di una sola di dette opere in relazione alla singola proprietà<sup>52</sup>, non potranno avere altezza totale maggiore di m 3,00 (1 piano) e SU maggiore di mq 30; la loro realizzazione è subordinata al rilascio di autorizzazione, previo parere dell'UTC, di durata trimestrale e rinnovabile una sola volta all'anno, con l'obbligo della rimozione a fine periodo.

Vanno fatti salvi, ove possibile, gli orti esistenti e le coltivazioni di aranci, limoni e ulivo.

Resta vietata la costruzione di nuovi edifici, opere murarie, pavimentazioni o recinzioni; è fatta salva la possibilità di realizzare pavimentazione leggera e permeabili con elementi modulari da allocare senza necessità di sottofondi cementizi e recinzioni leggere in rete metallica senza l'uso di murature emergenti dalla linea del terreno e mascherate da siepi sempreverdi.<sup>53</sup>

È altresì fatta salva la possibilità, per gli edifici esistenti, di esecuzione di interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia (lett. a,b,c,d,e,f art.30 L.R. 18/83 testo in vigore), nonché degli interventi "una tantum" previsti dagli [art. 52 e 53](#) delle presenti norme, ove compatibili con le Norme sovraordinate del PRP.

Gli ampliamenti "una tantum", di cui all'art. 52 e 53 sono inoltre consentiti solo per effettive esigenze e se valutati in relazione al locus, alla quantità tipo-morfologica degli edifici, alla possibilità implementativa determinata dagli spazi di relazione, ai distacchi ed agli standard.

Per tutte le altre disposizioni valgono quelle definite per la zona agricola EI.

<sup>52</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 29

<sup>53</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 29

**Art.45 ZONA G2 VERDE DI RISPETTO**

Sono definite come tali quelle zone agricole che sono direttamente correlate con la Riserva Regionale ed i SIC costituendo continuità ecologica tra la stessa ed altre aree ad alta valenza, oltre che per il diretto rapporto con gli agglomerati urbani e con le visuali degli stessi, e che quindi rivestono un carattere di particolare importanza.

Nella zona G2, anche dove non vi è sovrapposizione con la zonizzazione del PRP, possono essere realizzati esclusivamente gli interventi e le destinazioni previsti dall'articolato del PRP vigente (art.49 NTA relative) con le limitazioni previste dal PAI e dal PSDA in vigore. E' fatto divieto di utilizzare tali aree per il soddisfacimento degli standard di zone limitrofe.

Sono fatte salve le opere infrastrutturali previste dal Piano e le ulteriori opere da prevedersi; per queste ultime occorrerà valutare la opportunità di sottoporle a Valutazione di Incidenza in relazione al SIC.

È altresì fatta salva la possibilità, per gli edifici esistenti, di esecuzione di interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia (lett. a,b,c,d,e,f art.30 L.R. 18/83 testo in vigore), nonché degli interventi "una tantum" previsti dagli [art. 52 e 53](#) delle presenti norme, ove compatibili con le Norme sovraordinate del PRP.

Gli ampliamenti "una tantum", di cui all'art. 52 e 53 sono consentiti solo per effettive esigenze e se valutati in relazione al locus, alla quantità tipomorfologica degli edifici, alla possibilità implementativa determinata dagli spazi di relazione, ai distacchi ed agli standard.

In ogni caso dovranno essere previsti interventi di ingegneria naturalistica (attraversamenti ipogei trasversali all'asse stradale per la fauna minore) per garantire la biopermeabilità delle strade in progetto.

Per le agevolazioni di cui all'[art. 12](#), anche per edifici in altre zone di piano, saranno considerate le azioni per il recupero ai fini energetici degli scarti di manutenzione del verde pubblico e privato e del patrimonio boschivo.

L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto (di altezza sup. a m 3) é subordinato alla preventiva autorizzazione da parte del Corpo Forestale dello Stato, trasmessa al Comune almeno sette giorni prima del taglio.

**Art.46 ZONA G3 CAMPEGGIO ATTREZZATO**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di aree attrezzate per il campeggio, per servizi ricettivi in genere e per attività di supporto all'agriturismo.

E' ammessa la realizzazione di ristoranti, aree attrezzate per il gioco e lo sport all'aperto, aree pic-nic, piccoli alberghi, o complessi insediativi con tipologia a bungalow.

Il tutto nell'osservanza della L.R. n.16/2003 "*Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta*";

Le costruzioni dovranno essere improntate alla massima semplicità ed essere facilmente amovibili.



Gli interventi a carattere stabile ammessi dovranno rispettare i seguenti limiti:

UF max 0,15;

H max m 4,50;

Pp min 15% della SF;

Df m 10,00;

Dc min m 5,00;

Ds min m 20,00 da s.s. e s.p.; m 7,50 da s.c.;

lp min 100/ha.

Dette zone saranno realizzate con sistemazione di almeno l'80% del fondo a prato.

All'interno di dette aree é consentita la realizzazione di impianti sportivi leggeri quali piste, campi da bocce, ecc.

E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato, tranne quelle strettamente necessarie all'appoggio dei manufatti di servizio; eventuali camminamenti potranno essere attrezzati con pavimentazioni allocate senza sottofondo di malta cementizia.

E' consentita la realizzazione di impianti di illuminazione adeguatamente ambientati; è altresì consentita la collocazione di panche ed altri elementi di arredo mobile assimilabili.

La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere tali, a giudizio della PA, da assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire nel rispetto delle norme nazionali e regionali antinquinamento; se necessario, in mancanza di apposito impianto di depurazione o di possibilità d'immissione nella rete fognante comunale, per mezzo di fosse a tenuta e comunque evitando ogni contaminazione dei corsi d'acqua o delle acque marine.

Nella zona, ove ritenuta coerente con le presenti disposizioni e non in contrasto con altri provvedimenti in atto, il Sindaco potrà autorizzare di anno in anno le attività di campeggio, verificato il rispetto dei regolamenti e delle leggi vigenti.

I campeggi sfrutteranno zone destinate a verde attrezzato, in zone già alberate e, in caso contrario, con indice di piantumazione di 1 albero ogni 36 mq. con essenze a rapida crescita, con i servizi minimi della categoria di appartenenza.

Ogni parco di campeggio deve disporre di un'area corrispondente ad almeno 70 mq per ogni unità ricettiva.

**Alcuni degli insediamenti esistenti sono interessati dalle perimetrazioni del PSDA Regionale riguardanti aree a pericolosità molto elevata, elevata, e moderata. In tali aree (individuate nelle planimetrie di piano), previa installazione di sistemi di preallarme e sgombero, e compatibilmente con i piani di protezione civile, sono consentite solo le attività previste dalle NTA del PSDA vigente, costituente norma prevalente.**

**Art.47 ZONA G4 RECUPERO DETRATTORI E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

La definitiva chiusura della discarica comunale e delle cave di sabbia, nonché la realizzazione di alcuni impianti fotovoltaici, ha lasciato aperto il problema della riqualificazione ambientale delle aree così come individuate nella tavole.

Nelle aree perimetrate, ed eventualmente nei terreni limitrofi di proprietà al momento dell'adozione, con successive iniziative pubbliche e/o accordi pubblico-privato a cui si rimanda, si potranno mettere in azione procedure di programma integrato di intervento che, in un sistema perequativo, permettano il completo risanamento e valorizzazione dell'area.

A tale scopo potranno essere interessate, in tutto o in parte le aree di proprietà comunale situati tra c.da Ruzzo, piana di Sodero e C., da Lentesco.

**Linee guida**

La vicinanza del parco regionale, della costa e la centralità rispetto al paesaggio agricolo circostante sono gli elementi prioritari con cui relazionarsi nel futuro studio di dettaglio che dovrà definire gli assetti.

Le linee guida da rispettarsi sono:

- Creare continuità di paesaggio con gli elementi di cui sopra localizzando motivatamente strutture di servizio correlate al vicino parco regionale ed alla costa, eventualmente anche ricettive e/o sociali e per il tempo libero, comunque di basso impatto ambientale.
- Riservare l'area ad iniziative di valenza sovra territoriale e di valorizzazione delle tradizioni e produzioni locali.
- Particolare cura dovrà essere posta nel correlare le piantumazioni necessarie con l'area del parco regionale.
- Le essenze dovranno essere di riferimento autoctono e le sistemazioni dovranno tener conto della necessaria continuità dei corridoi ecologici tra le aree SIC e quelle di rispetto G1 e G2.
- Per le siepi dovranno essere preferite essenze arbustive sempreverdi autoctone a produzione di bacche e frutti per l'accoglimento e l'alimentazione dell'avifauna locale.
- Gli scarichi civili, ove non conferibili alla pubblica fognatura, dovranno essere convogliati ad un impianto con stadio primario (Imhoff) e secondario (biofiltro a fitodepurazione) di depurazione ed annessa vasca di accumulo.

**Art.48 ZONA G5 AREA CIMITERIALE**

La zona è destinata alla realizzazione delle opere e degli impianti funerari nel rispetto della specifica legislazione vigente.

**Art.49 ZONA G6 DI RISPETTO CIMITERIALE**

In tale zona, come graficamente definita nelle tavole, ai sensi della legislazione sovraordinata (art.338 T.U. leggi sanitarie, di cui al R.D. 27.07.1934 n.1265 così come modificato dal comma 1 dell'art.28 della legge 166/2002) sono ammessi gli interventi previsti dal comma 7 del succitato art.338.

**Art.50 ZONA G7 - AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

*Area Archeologica in località Moccoli-Uomoli-Quarticelli, che conserva resti di abitato romano fra cui grande villa, e assetto complessivo derivante dalla centuriazione antica dell'area: tale area, perimetrata a tratto continuo nell'allegato alla nota prot. 836/1992, è sottoposta a "speciali norme di salvaguardia per motivi di interesse naturalistico paesistico archeologico ecc., come previsto dall'art 9 lettera e) legge regionale n. 18/1983; sono dunque autorizzati interventi compatibili con le prescrizioni dettate dalla suddetta normativa per le zone agricole, rispettando tuttavia la modularità della maglia antica come riferimento sia dimensionale che di orientamento e escludendo la realizzazione di nuovi agglomerati insediativi che alterino l'assetto complessivo del territori.*

*Nell'ambito di quest'area le norme di inedificabilità assoluta con divieto di realizzazione di nuovi manufatti ed obbligo di comunicazione di valorizzazione delle culture, devono intendersi riferite all'area in località Uomoli, perimetrata in scuro nelle tavole 3b "Vincoli di valorizzazione ambientale" e 12 "Zonizzazione di Piano"<sup>54</sup>*

Potranno essere realizzati, oltre a tutto quanto consentito in [Zona E2](#), posti di ristoro e di servizio di dimensioni contenute interconnessi con le attività turistiche.

La progettazione, i materiali e le finiture dovranno assicurare il miglior rapporto con il sito archeologico, con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità.

**Art.51 RISERVA REGIONALE "LECCETA DI TORINO DI SANGRO" E SIC (IT 7140107, IT 7140111)<sup>55</sup>**

Tutta l'area compresa nel perimetro di cui alla Legge Regionale 5/2007, istitutiva della riserva, è regolamentata solo dal Piano di Assetto Naturalistico vigente a cui si rimanda.

Tutte le aree comprese nei SIC IT 7140107-"Lecceta Litoranea di Torino di Sangro e Foce del Fiume Sangro" e SIC IT 7140111-Boschi Ripariali sul Fiume Oseno sono regolamentate dai rispettivi Piani di Gestione vigenti.

A tale riguardo si richiamano in particolare:

- Le linee guida ministeriali per la conservazione dei chirotteri

<sup>54</sup> In recepimento del Parere n. 3519 del 22.06.16 reso in Conferenza dei Servizi dal Ministero BACT – Sopr.Archeologica.

<sup>55</sup> In parziale accoglimento dell'osservazione n. 38 ed in osservanza alle criticità segnalate nel Giudizio n. 2709 del 27/09/2016 emesso dal Comitato di Coordinamento Regionale per la valutazione d'Impatto Ambientale relativamente alla Valutazione di Incidenza.

- Le regolamentazioni presenti nei Piani di Gestione dei SIC e del PAN
- Le azioni previste dai Piani di Gestione dei SIC funzionali a raggiungere gli obiettivi di conservazione e valorizzazione delle attività antropiche, in particolare quelle legate al comparto agricolo

Non sono in alcun modo applicabili le norme del presente articolato.

#### **Art.52 ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Le attività commerciali sono regolamentate dall'apposito Piano Comunale vigente ed a cui si rimanda.

Dopo l'entrata in vigore della L.R. 11/2008, con apposita Delibera di Consiglio sono state confermate le zone di insediamento e recepiti i parametri urbanistici ed edilizi di cui ai commi da 37 a 43 della stessa L.R.. Le attività Commerciali, pertanto, devono rispettare i relativi parametri previsti dalla L.R. 11/2008.

#### **Art.53 EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI**

Per gli edifici esistenti ed in uso alla data di adozione del presente PRE, con esclusione di quelli ricadenti in zone con apposita disciplina, realizzati nel rispetto delle vigenti leggi o condonati a questa stessa data, in contrasto con le definizioni normative e grafiche di zona del presente PRG, è ammesso, una tantum, l'ampliamento della Se, anche all'interno dell'involucro edilizio esistente destinate precedentemente a rimesse agricole, entro i seguenti limiti;

**(<sup>56</sup>)**

- 60 mq. per le costruzioni aventi superficie edificabile compresa tra 60 e 100 mq;
  - 40 mq per le costruzioni comprese tra 100 e 160 mq;
  - 30 mq per le costruzioni comprese tra 160 e 200 mq;
  - 20 mq per le costruzioni comprese tra 200 e 240 mq;
- fino al limite massimo che comunque non potrà essere superiore a mq. 250.

Tali ampliamenti potranno essere usufruiti per ciascun edificio solo per mezzo di un'unica richiesta di permesso di costruire, anche nel caso di edifici con proprietà frazionata.

E' altresì consentito, previo rilascio di apposito permesso di costruire e con le eccezioni di cui al primo comma, il completamento di strutture edilizie già regolarmente assentite, nei limiti quantitativi del progetto originario; gli edifici così completati non possono usufruire dei suddetti ampliamenti "una tantum".

Per gli edifici che ricadono entro le fasce di rispetto stradale detti ampliamenti sono consentiti senza superare l'allineamento esistente.

<sup>56</sup> In accoglimento dell'osservazione n. 62

Gli ampliamenti di cui sopra sono consentiti solo per effettive esigenze e se valutati in relazione al locus, alla quantità tipo-morfologica degli edifici, alla possibilità implementativa determinata dagli spazi di relazione, ai distacchi ed agli standard.

Per tutte le altre disposizioni valgono quelle definite per la zona agricola E1.

**Art.54 ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI**

Per le attività produttive e di servizio, esistenti ed in uso alla data di adozione del presente PRG, poste al di fuori delle zone appositamente individuate é consentito l'ampliamento dei soli impianti produttivi o di servizio (con esclusione di uffici, residenza e locali commerciali) fino ad una UF max pari al 50% dell'area di proprietà e comunque non oltre i mq 1.000 di SC totale e i mq 1.500 di Se per ciascuna azienda e/o edificio o complesso edilizio.

In caso di più ampliamenti in tempi diversi e/o nel caso di acquisti di ulteriori aree limitrofe, eseguiti dopo la data di adozione del presente P.R.E., le quantità massime realizzabili sopra descritte saranno comunque riferite alla situazione esistente alla stessa data di adozione.

Per gli interventi valgono altresì tutte le altre limitazioni e le modalità costruttive previste per la zona Artigianale di Completamento D1.

Gli ampliamenti di cui sopra sono consentiti solo per effettive esigenze e se valutati in relazione al locus, alla quantità tipo-morfologica degli edifici, alla possibilità implementativa determinata dagli spazi di relazione, ai distacchi ed agli standard.

**Art.55 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

Sono consentiti ampliamenti degli impianti esistenti fino al 50% della superficie attualmente destinata, con l'incremento max del 20% degli attuali fronti stradali, per il rinnovo delle dotazioni e per la realizzazione di nuovi servizi, strettamente connessi con la mobilità veicolare, quali lavaggi, autofficine, piccole rivendite di autoaccessori, punti di ristoro.

Gli interventi di ampliamento e di integrazione funzionale degli impianti di carburanti gli stessi dovranno essere verificati e resi coerenti con le vigenti norme in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ed in particolare con la vigente L.R. n.10/2005 "Norme di indirizzo programmatico regionale di razionalizzazione ed ammodernamento della rete carburati" anche per quanto attiene le qualità, le quantità e gli usi.

E' ammessa altresì la costruzione di nuove stazioni di servizio, eventualmente dotate di punto di ristoro.

Ogni trasformazione o nuova realizzazione dovrà essere attuata nel rispetto di tutte le disposizioni vigenti, nazionali e regionali.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni, strettamente connessi all'attività del rifornimento, dell'assistenza, del piccolo commercio e della ristorazione, saranno ammessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UF max 15%;

H max m 5,00;

Ds min m 10,00;

Df m 10;

Dc min m 5;

L'ampliamento degli impianti a ridosso delle strade di grande traffico comporterà, previa acquisizione del nulla-osta concesso dall'Ente proprietario della strada, la realizzazione di adeguate corsie di accelerazione e di decelerazione, di larghezza non inferiore ai m 3,5 e non superiore ai m 5, anche in deroga alla dimensione consentita dai fronti stradali e ferme restando le altre disposizioni.