



Comune di San Vito Chietino

Provincia di Chieti

---

## PRG

VARIANTE GENERALE SETTORIALE

---

**SINDACO** | Dott. Emiliano Bozzelli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA** | Sig. Andrea Catenaro

**RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA** | Arch. Antonino Romagnoli

---

**PROGETTISTI** | Arch. Roberto Mascarucci

Arch. Maria Mascarucci

**COLLABORATORE** | Arch. Antonio Bocca

---

**OGGETTO DELLA TAVOLA**

Norme Tecniche di Attuazione

---



## variante generale settoriale

---

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### **TITOLO I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO**

- Art. 1 Fisionomia giuridica e ambito di applicazione del piano
- Art. 2 Stato fisico e giuridico del territorio comunale
- Art. 3 Misure di salvaguardia
- Art. 4 Validità e contenuto del piano

#### **TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO**

- Art. 5 Parametri di base urbanistico-edilizi
- Art. 6 Indici urbanistici
- Art. 7 *Standard* urbanistici ed edilizi
- Art. 8 Vincoli sovraordinati
- Art. 9 Zonizzazione di piano
- Art. 10 Modalità di attuazione del piano
- Art. 11 Attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)
- Art. 12 Attuazione mediante Piano di Lottizzazione Convenzionato (PdLC)
- Art. 13 Attività ammesse nelle zone ad uso residenziale prevalente

#### **TITOLO III MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE ZONE DEL PIANO**

- Art. 14 Centro storico
- Art. 15 Zona di completamento
- Art. 16 Zona di espansione
- Art. 17 Zona produttiva
- Art. 18 Zona agricola
- Art. 19 Zona per servizi
- Art. 20 Altre zone

#### **TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIALI**

- Art. 21 Regole per la qualità dell'insediamento urbanistico
- Art. 22 Edifici residenziali esistenti in contrasto con le previsioni di piano
- Art. 23 Edifici produttivi esistenti
- Art. 24 Parcheggi privati
- Art. 25 Disposizioni speciali connesse alla tutela ambientale
- Art. 26 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica
- Art. 27 Disposizioni speciali connesse al rischio sismico
- Art. 28 Monitoraggio

## **TITOLO I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO**

### **Art. 1 Fisionomia giuridica e ambito di applicazione del piano**

Il presente strumento urbanistico si configura come Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di San Vito Chietino, ai sensi del primo comma dell'Art. 12 della LR 18/1983 come modificato dall'Art. 10 della LR 70/1995; esso assume la valenza di strumento urbanistico generale ai sensi della Legge 1150/1942 (nel testo vigente).

Le presenti disposizioni disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento degli edifici, la trasformazione d'uso, la realizzazione di servizi, impianti e infrastrutture, nonché qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di San Vito Chietino; qualsiasi attività di modificazione di beni immobili che comporti trasformazioni urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata a tutti gli effetti dalla presente normativa.

Il PRG, costituito dagli elaborati indicati nella presente normativa, si applica all'intero territorio comunale e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare; le disposizioni del presente PRG si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, all'attuazione diretta a mezzo dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/2001 (nel testo vigente) delle previsioni di intervento edilizio, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale a eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole e alla conduzione dei fondi rustici.

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

### **Art. 2 Stato fisico e giuridico del territorio comunale**

Gli elaborati del PRG identificano gli edifici esistenti e le aree impegnate da titoli edificatori non ancora utilizzati, che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale; le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso; eventuali omissioni di rappresentazione e/o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel piano non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

L'inclusione nella cartografia del piano di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici restano, quindi, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o da documenti ufficiali del Comune, ovvero siano desumibili dalle norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori, devono essere mantenute come pertinenza nella misura corrispondente ai rapporti planovolumetrici del piano.

### **Art. 3 Misure di salvaguardia**

L'applicazione delle misure di salvaguardia, di cui alla Legge 1902/1952 e successive modifiche e integrazioni, è obbligatoria per l'intero territorio comunale a far data dall'adozione del PRG e fino alla sua approvazione; resta fermo quanto previsto dall'Art. 57 della LR 18/1983 nel testo in vigore.

Dalla data di adozione del piano e fino alla sua approvazione definitiva è sospesa ogni determinazione sulle domande per l'ottenimento dei titoli abilitativi all'intervento edilizio e/o sulle istanze di lottizzazione in contrasto con le previsioni e prescrizioni del piano: gli immobili che, alla data di adozione del piano, risultino in contrasto con la disciplina urbanistica e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme del piano.

### **Art. 4 Validità e contenuto del piano**

Il presente piano ha validità decennale: prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, il piano può essere soggetto a revisione, con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna autorizzazione preventiva, come disposto dall'Art. 33 della LR 18/1983: la revisione del piano, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione e ha efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.

Il piano si compone dei seguenti elaborati, che ne costituiscono tutti parte integrante e sostanziale:

- Relazione Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola 1, Inquadramento territoriale (scala 1:25.000);
- Tavola 2, Struttura del territorio comunale (scala 1:10.000);
- Tavola 3, Ricognizione dei valori al suolo (scala 1:10.000);
- Tavola 4, Analisi intervisiva (scala 1:10.000);
- Tavola 5, Progetto di piano (scala 1:5.000).

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del presente piano, in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a diversa scala prevale quello alla scala con denominatore minore.

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

### Art. 5 Parametri di base urbanistico-edilizi

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei parametri di base urbanistico-edilizi, così come definiti nel "Quadro delle Definizioni Uniformi", Allegato "A" all'intesa della Conferenza Unificata del 20.10.2016, pubblicata sulla GURI n. 268 del 16.11.2016 e recepita con Legge Regione Abruzzo n. 25/2019.

I criteri e i metodi per la misurazione di detti parametri di base sono quelli definiti dal Regolamento Edilizio (RE), redatto conformemente alla suddetta intesa e alla Delibera GR n. 850 del 28.12.2017.

### Art. 6 Indici urbanistici

In tutto il territorio comunale, con riferimento alle Definizioni Uniformi (DU) di cui al precedente articolo delle presenti norme, l'edificazione è regolata dai seguenti indici urbanistici:

- SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SM)  
minima estensione del lotto di intervento
- INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)  
rapporto massimo tra volume (DU n. 19) dell'edificio e superficie territoriale (DU n. 1)
- INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)  
rapporto massimo tra volume (DU n. 19) dell'edificio e superficie fondiaria (DU n. 2)
- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)  
rapporto massimo tra superficie lorda (DU n. 13) dell'edificio e superficie territoriale (DU n. 1)
- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)  
rapporto massimo tra superficie lorda (DU n. 13) dell'edificio e superficie fondiaria (DU n. 2)
- INDICE DI COPERTURA (IC)  
rapporto percentuale massimo tra superficie coperta (DU n. 8) e superficie fondiaria (DU n. 2)
- ALTEZZA MASSIMA (HM)  
massima altezza dell'edificio (DU n. 28)
- DISTANZA MINIMA DALLE STRADE (DS)  
distanza (DU n. 30) minima dell'edificio dalle strade
- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI (DC)  
distanza (DU n. 30) minima dell'edificio dai confini del lotto
- DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI (DE)  
distanza (DU n. 30) minima tra gli edifici

### Art. 7 Standard urbanistici ed edilizi

Il presente piano è redatto nel rispetto degli *standard* urbanistici di cui al DM 1444/1968, assumendo come dotazione minima 24 metri quadri per ogni abitante insediato o da insediare, coerentemente a quanto disposto dal PTCP della Provincia di Chieti.

I requisiti minimi degli alloggi e degli edifici in genere (*standard* edilizi) sono quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale (REC), redatto ai sensi dell'art. 16 della LR 18/1983 (nel testo vigente) e dell'art. 4 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia, nel testo vigente), con riferimento all'intesa della Conferenza Unificata del 20.10.2016, pubblicata sulla GURI n. 268 del 16.11.2016, alla Delibera GR n. 850 del 28.12.2017 e alla Legge Regione Abruzzo n. 25/2019.

## **Art. 8 Vincoli sovraordinati**

Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti ai fini del computo delle potenzialità edificatorie: indipendentemente dalle prescrizioni di cui alle norme di zona del piano, infatti, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sovraordinati di tipo eteronomo; in tali aree non sono consentite costruzioni, salva la possibilità di computarne la capacità edificatoria secondo le previsioni del PRG e secondo le prescrizioni di zona.

Detti vincoli sovraordinati sono:

- *vincolo di rispetto della viabilità*  
nel rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal DLgs 285/1992 e DPR 495/1992 (nei testi in vigore) e dalla Circolare Ministeriale n. 6709/1997;
- *vincolo di rispetto alla linea ferroviaria*  
nel rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal DPR 753/1980;
- *vincolo di rispetto alle linee elettriche*  
nel rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal DM 21.03.1988;
- *vincolo di rispetto delle falde idriche*  
nell'area sottoposta a tale vincolo, al fine di preservare da inquinamento le falde stesse, è fatto divieto di costruire fabbricati destinati al ricovero animali, industrie e in genere di attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile, di impiegare materiali nocivi nella concimazione dei terreni, di immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto;
- *vincolo dei beni artistici e archeologici*  
rientrano nel vincolo, tendente alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e archeologico di cui alla Legge 1089/1939, le aree indicate nelle tavole di PRG già individuate come sede di reperti archeologici e/o di complessi monumentali; lo stesso vincolo verrà applicato con successivo provvedimento dell'Amministrazione Comunale a quelle aree in cui dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata, nel rispetto del DLgs 490/1999;
- *vincolo idrogeologico*  
rientrano nel vincolo le aree, comprese in zona agricola, aventi problemi di natura idrogeologica e perciò sottoposte a tutela secondo il TU 3267/1923; 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; nelle stesse aree, a norma dell'art. 20 del RD 1126/1920, 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 in particolare del DLgs 42/2004, nonché delle disposizioni contenute nel Piano Regionale Paesistico (PRP), il rilascio del titolo edificatorio, 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;

- *vincolo ambientale*

coincide con la perimetrazione del SIC IT7140106 ("Fosso delle Farfalle"); in tale zona, ai sensi della legislazione sovraordinata, ogni intervento è soggetto a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) da sottoporsi alla preventiva approvazione della competente autorità ai sensi del DPR 357/1997 e delle Delibere GR n. 119 del 22.03.2002 e n. 241 del 13.05.2002.

## **Art. 9      Zonizzazione di piano**

Il presente piano, sulla scorta di una rilevazione puntuale dello stato di antropizzazione del territorio comunale, ha identificato e perimetrato:

- le porzioni territoriali edificate in continuità, ovvero caratterizzate da continuità del tessuto insediativo o da contiguità tra gli edifici;
- le porzioni territoriali dotate di urbanizzazione a rete, ovvero provviste di rete stradale, rete fognante, rete di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica.

Sulla base di queste perimetrazioni e dell'analisi delle tipologie insediative, è stata effettuata la seguente zonizzazione progettuale dell'intero territorio comunale:

*(pagina seguente)*

### ZONE A USO RESIDENZIALE PREVALENTE

- A Centro storico (zona omogenea A)
- A.1 centro storico
- B Zona di completamento (zona omogenea B)
- B.1 completamento intensivo
- B.2 completamento semintensivo
- B.3 completamento estensivo
- C Zona di espansione (zona omogenea C)
- C.1 espansione semintensiva
- C.2 espansione estensiva

### ZONE AD USO DIVERSO

- D Zona produttiva (zona omogenea D)
- D.1 produttiva di completamento
- D.2 produttiva di espansione
- D.3 servizi alla piccola e media industria
- D.4 turistico-ricettiva di completamento
- D.5 turistico-ricettiva di espansione
- E Zona agricola (zona omogenea E)
- E.1 agricola normale
- E.2 agricola di rispetto paesaggistico
- F Zona per servizi (zona omogenea F)
- F.1 aree per l'istruzione
- F.2 attrezzature di interesse comune
- F.3 verde attrezzato per il gioco e per lo sport
- F.4 parcheggi pubblici

### ALTRE ZONE

- attrezzature tecnologiche
- impianti di distribuzione carburante
- rete stradale
- rete ferroviaria
- cimiteri
- rispetto cimiteriale
- rispetto archeologico
- corridoio verde
- fascia costiera



Le zone A e B (comprese le relative sottozone), così come graficamente individuate negli elaborati di piano, nell'insieme definiscono la perimetrazione del "centro edificato" ai sensi dell'Art. 18 della Legge 865/1971 e del "centro abitato" ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 della Legge 765/1967 e dell'Art. 3, comma 1, punto 8, del DLgs 285/1992.

La zona A (comprese le relative sottozone), così come graficamente individuata negli elaborati di piano, nell'insieme definisce la perimetrazione del "centro storico" ai sensi e per gli effetti dell'Art. 78 della LR 18/1983.

#### **Art. 10      Modalità di attuazione del piano**

Il piano si attua direttamente attraverso il rilascio dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/2001 (nel testo vigente) in tutte le zone del territorio comunale, escluse quelle di cui ai comma successivi del presente articolo.

Il piano si attua per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nella sottozona C.1 (espansione semintensiva), nella sottozona C.2 (espansione estensiva) e nella sottozona D.2 (produttiva di espansione), applicando le regole e le prescrizioni dettate dalle presenti norme agli articoli che seguono. In questi casi il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula di apposita convenzione che regola gli obblighi previsti dal piano.

Il piano si attua attraverso la successiva formazione e approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata nella sottozona D.5 (turistico-ricettiva di espansione), applicando le regole e le prescrizioni dettate dalle presenti norme agli articoli che seguono. In questo caso il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula di apposita convenzione che regola gli obblighi previsti dal piano.

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è, comunque, subordinato alla esistenza o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità e i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

#### **Art. 11      Attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)**

Il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) può essere utilizzato (ai sensi dell'Art. 28*bis* del DPR 380/2001, come modificato dal DL 133/2014) quando le esigenze di controllo delle modalità di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, attraverso una convenzione nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico.

Sono tali i lotti edificabili ricompresi nelle zone e sottozone di piano nelle quali l'attuazione è subordinata alla stipula dell'apposita convenzione per gli obblighi relativi alla cessione di aree e alla realizzazione di opere di urbanizzazione (C.1, C.2 e D.2).

Con riferimento agli elaborati grafici del piano, oltre che al rispetto delle prescrizioni tutte di cui alle presenti norme, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune.

**Art. 12      Attuazione mediante Piano di Lottizzazione Convenzionato (PdLC)**

Il passaggio dal piano generale al piano attuativo è richiesto quando l'area da insediare è completamente priva di impianto urbanistico e necessita di un controllo dettagliato della nuova disposizione delle opere di infrastrutturazione e delle volumetrie.

Risulta tale l'area di espansione dell'attività turistico-ricettiva di Colle Foreste (D.5) per la quale un Piano di Lottizzazione Convenzionato (PdLC) dovrà definire nel dettaglio l'impianto urbanistico e le regole di insediamento.

Con riferimento agli elaborati grafici del piano, oltre che al rispetto delle prescrizioni tutte di cui alle presenti norme, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune.

**Art. 13      Attività ammesse nelle zone a uso residenziale prevalente**

Le zone a uso residenziale prevalente sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente a essa e alle funzioni strettamente connesse; da queste zone sono pertanto escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali che producano rumore o odore molesto, i macelli, gli allevamenti e i ricoveri per animali; gli edifici di questo tipo eventualmente già esistenti in dette zone potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso dovranno adeguarsi alle prescrizioni del piano.

Nelle zone a uso residenziale prevalente sono invece ammessi i laboratori artigianali, artistici e di servizio, nonché le attività commerciali, le attività direzionali pubbliche e private, gli studi professionali, le strutture per lo spettacolo, le attrezzature di servizio, le palestre, i ritrovi, le sale giochi, ecc.; è ammessa anche la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per pensioni, alberghi, ostelli, residence, ristoranti, bar e ogni altro edificio per la recettività turistica, sempre che gli interventi siano realizzati nel rispetto degli indici, delle tipologie e delle prescrizioni del piano e della presente normativa.

### TITOLO III MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE ZONE DEL PIANO

#### Art. 14 Centro storico

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea A" di cui all'Art. 2 del DM 1444/1968, coincide con il centro storico di antica formazione ed è destinata alla salvaguardia e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla difesa dei valori urbanistico-ambientali della parte più antica della struttura urbana.

Tale zona è destinata alla residenza, alle principali attività culturali e rappresentative e a quelle attività artigianali, commerciali, del tempo libero e di servizio compatibili con il suo prevalente carattere residenziale.

La zona è regolamentata, oltre che dalle disposizioni generali contenute nel presente PRG, da eventuale Piano di Recupero (PR), ai sensi della Legge 457/1978 e della LR 18/1983.

Il Comune, preventivamente al rilascio dei singoli titoli abilitativi all'intervento, dovrà verificare la congruenza degli stessi con le disposizioni di cui agli Artt. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968.

Nell'unica sottozona si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

##### *A.1 centro storico*

Al fine di salvaguardare e ripristinare gli originali valori ambientali e architettonici, in tutta la sottozona è prescritto l'uso di materiali tradizionali e in particolare di coperture realizzate esclusivamente con coppi tradizionali, di intonaci tinteggiati a calce con colori tradizionali, di pietrame a vista pulito e giuntato a cemento bianco.

Non è ammesso l'uso di rivestimenti esterni in marmo o mattonelle, granigliati e intonaci plastici (solo in casi particolari potrà essere ammesso l'uso di intonaci plastici del tipo speciale simile all'intonaco rustico), l'uso dei marmi chiari per stipiti, imbotti e soglie di finestre e porte, l'uso di alluminio anodizzato per porte, finestre, portoncini di ingresso e ringhiere.

In tutta la sottozona è ammessa la destinazione d'uso dei fabbricati nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 13 delle presenti norme.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente se ricompresi nelle categorie di cui al punto "a" (interventi di manutenzione ordinaria), al punto "b" (interventi di manutenzione straordinaria), al punto "c" (interventi di restauro e di risanamento conservativo) e al punto "d" (interventi di ristrutturazione edilizia) del primo comma dell'Art. 3 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

#### Art. 15 Zona di completamento

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea B" di cui all'Art. 2 del DM 1444/1968, è destinata al completamento della struttura urbana esistente. In tutta la zona è ammessa la destinazione

d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 13 delle presenti norme.

La distanza minima tra edifici che si fronteggiano deve essere aumentata fino all'altezza dell'edificio più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

A prescindere dai distacchi consentiti dal presente piano, in tutte le sottozone gli interventi edilizi devono risultare compatibili con le prescrizioni della normativa antisismica in vigore.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (a uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo Art. 23 delle presenti norme.

All'interno di questa zona le recinzioni dovranno essere poste ad almeno ml 1,50 dal confine stradale e devono essere salvaguardati eventuali preesistenti alberi ad alto fusto e/o filari alberati lungo i percorsi stradali.

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

#### ***B.1 completamento intensivo***

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

IF	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	2,00
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,66
IC	Indice di copertura	%	100
HM	Altezza massima	ml	10,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	5
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

#### ***B.2 completamento semintensivo***

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

SM	Superficie minima di intervento	mq	300
IF	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,50
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50
IC	Indice di copertura	%	45
HM	Altezza massima	ml	10,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	10
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

La distanza minima dalle strade (DS) può essere ridotta a ml 5 quando si tratta di strade comunali in ambito urbano.

### *B.3 completamento estensivo*

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

SM	Superficie minima di intervento	mq	400
IF	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,50
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50
IC	Indice di copertura	%	45
HM	Altezza massima	ml	7,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	10
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

La distanza minima dalle strade (DS) può essere ridotta a ml 5 quando si tratta di strade comunali in ambito urbano.

## **Art. 16 Zona di espansione**

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea C" di cui all'Art. 2 del DM 1444/68, è destinata all'espansione della struttura urbana. In tutta la zona è ammessa la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 13 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (a uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo Art. 23 delle presenti norme.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto, quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

A prescindere dai distacchi consentiti dal presente piano, in tutte le sottozone gli interventi edilizi devono risultare compatibili con le prescrizioni della normativa antisismica in vigore.

È inoltre obbligatorio il mantenimento e il rispetto delle alberature ad alto fusto eventualmente preesistenti.

### *C.1 espansione semintensiva*

In questa sottozona si interviene attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), ai sensi del precedente Art. 10 delle presenti

norme, applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

SM	Superficie minima di intervento	mq	500
IT	Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,00
UT	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,33
IC	Indice di copertura	%	35
HM	Altezza massima	MI	10,50
DS	Distanza minima dalle strade	MI	10
DC	Distanza minima dai confini	MI	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	MI	10

Il PdCC dovrà prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto proponente, con la cessione al Comune del 15% dell'area di intervento da destinare a parcheggi e verde pubblico.

Nel caso in cui l'intervento proposto non riguardi l'intera area, così come graficamente perimetrata nella tavola di piano, il rilascio del PdCC è subordinato alla verifica che resti possibile l'utilizzazione della restante parte.

Nella convenzione possono essere concordate regole aggiuntive per la migliore attuazione delle previsioni di piano.

### *C.2 espansione estensiva*

In questa sottozona si interviene attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), ai sensi del precedente Art. 10 delle presenti norme, applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

SM	Superficie minima di intervento	mq	500
IT	Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,00
UT	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,33
IC	Indice di copertura	%	35
HM	Altezza massima	ml	7,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	10
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

Il PdCC dovrà prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto proponente, con la cessione al Comune del 15% dell'area di intervento da destinare a parcheggi e verde pubblico.

Nel caso in cui l'intervento proposto non riguardi l'intera area, così come graficamente perimetrata nella tavola di piano, il rilascio del PdCC è subordinato alla verifica che resti possibile l'utilizzazione della restante parte.

Nella convenzione possono essere concordate regole aggiuntive per la migliore attuazione delle previsioni di piano.

## **Art. 17 Zona produttiva**

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui all'Art. 2 del DM 1444/68, è destinata al mantenimento, allo sviluppo e alla nuova localizzazione di edifici e impianti per l'attività produttiva, con esclusione di attività insalubri e/o nocive.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo Art. 26 delle presenti norme; per gli interventi di tipo commerciale dovranno essere garantiti gli *standard* di cui al "punto 2" dell'Art. 5 del DM 1444/68.

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni:

### *D.1 produttiva di completamento*

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

SM	Superficie minima di intervento	mq	600
IF	Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	1,00
UF	Indice di utilizzazione fondiario	mq/mq	0,33
IC	Indice di copertura	%	40
HM	Altezza massima	ml	10,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	10
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

La distanza minima dalle strade (DS) può essere ridotta a ml 5 quando si tratta di strade comunali in ambito urbano.

Come parte integrante dell'unità produttiva è consentita la realizzazione di uffici e/o di una abitazione di servizio di non oltre 400 metri cubi (nel rispetto dei relativi *standard* urbanistici); si può derogare dall'altezza massima solo per i volumi tecnici (silos, scale, serbatoi, camini e simili) e dovranno comunque essere previsti gli impianti di depurazione ai sensi del DLgs 152/1999 nel testo vigente; nei nuovi interventi dovrà essere rispettato lo *standard* di cui al "punto 1" dell'Art. 5 del DM 1444/1968.

### *D.2 produttiva di espansione*

In questa sottozona si interviene attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), ai sensi del precedente Art. 10 delle presenti norme, applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

SM	Superficie minima di intervento	mq	1.000
IT	Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,00
UT	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,33
IC	Indice di copertura	%	40
HM	Altezza massima	ml	10,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	10
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

Il PdCC dovrà prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto proponente, con la cessione al Comune del 15% dell'area di intervento da destinare a parcheggi e verde pubblico.

Nel caso in cui l'intervento proposto non riguardi l'intera area, così come graficamente perimetrata nella tavola di piano, il rilascio del PdCC è subordinato alla verifica che resti possibile l'utilizzazione della restante parte.

Nella convenzione possono essere concordate regole aggiuntive per la migliore attuazione delle previsioni di piano.

### *D.3 servizi alla piccola e media industria*

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

SM	Superficie minima di intervento	mq	300
IF	Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	1,50
UF	Indice di utilizzazione fondiario	mq/mq	0,50
IC	Indice di copertura	%	45
HM	Altezza massima	ml	10,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	10
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

La distanza minima dalle strade (DS) può essere ridotta a ml 5 quando si tratta di strade comunali in ambito urbano.



#### *D.4 turistico-ricettiva di completamento*

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

IF	Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	0,90
UF	Indice di utilizzazione fondiario	mq/mq	0,30
IC	Indice di copertura	%	25
HM	Altezza massima	ml	6,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	10
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

La distanza minima dalle strade (DS) può essere ridotta a ml 5 quando si tratta di strade comunali in ambito urbano.

#### *D.5 turistico-ricettiva di espansione*

In questa sottozona si interviene attraverso la preventiva redazione e approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionato (PdLC) di iniziativa privata, con i contenuti di cui all'Art. 23 della LR 18/1983, applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

IT	Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	0,60
UT	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,20
IC	Indice di copertura	%	25
HM	Altezza massima	ml	6,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	10
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

Il PdLC deve essere formato secondo le procedure di legge in vigore al momento dell'intervento e deve prevedere una convenzione che regoli i rapporti tra privato interventore e Comune.

Nel caso specifico, il PdLC deve garantire:

- il rispetto dei criteri generali di qualità dell'insediamento urbanistico, di cui al successivo Art. 21 delle presenti norme, e delle disposizioni speciali di tutela ambientale, di cui al successivo Art. 25 delle presenti norme;
- l'attenzione a minimizzare gli impatti percettivi passivi del nuovo insediamento, anche attraverso la scelta dei materiali di copertura delle nuove costruzioni, nonché la progettazione del verde di schermatura;
- il trattamento delle aree libere tra le costruzioni, per favorire l'inserimento del nuovo insediamento urbanistico nel contesto naturale e paesaggistico.

La convenzione allegata al PdLC dovrà avere i contenuti minimi di cui al quarto comma dell'Art. 23 della LR 18/1983 e dovrà definire le regole di gestione e manutenzione delle aree verdi che restano di proprietà privata.

## **Art. 18      Zona agricola**

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea E" di cui all'Art. 2 del DM 1444/1968, è destinata allo svolgimento dell'attività agricola e/o a quelle attività complementari connesse all'uso agricolo del suolo.

In questa zona sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo), strutture agrituristiche e/o di turismo rurale, nonché edifici a destinazione produttiva e di servizio relativi all'attività agricola nel rispetto di quanto previsto dal Titolo VII della LR 18/1983 (nel testo vigente).

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni:

### *E.1 agricola normale*

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

SM	Superficie minima di intervento	mq	10.000
IF	Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	0,03
HM	Altezza massima	ml	7,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	20
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

L'altezza massima degli edifici produttivi, ai sensi del disposto dell'Art. 72 della LR 18/1983 (nel testo vigente), è pari a ml 12,00.

In questa sottozona, ai sensi della LR 12/1999 e della LR 54/1999, i manufatti connessi alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, *silos* e altre opere per lo stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento) possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale con un Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,015 mq/mq, fino ad un massimo di mq 600, ma per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno mq 3.000.

### *E.2 agricola di rispetto paesaggistico*

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

SM	Superficie minima di intervento	mq	10.000
IF	Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	0,03
HM	Altezza massima	ml	7,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	20
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

In questa sottozona non è consentita la realizzazione degli edifici produttivi di cui all'Art. 72 della LR 18/1983 (nel testo vigente).

In questa sottozona non sono consentiti gli interventi di cui al secondo comma dell'Art. 70 della LR 18/1983.

## **Art. 19 Zona per servizi**

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea F" di cui all'Art. 2 del DM 1444/1968, è destinata al mantenimento e alla nuova localizzazione dei servizi di tipo urbano e territoriale (*standard* urbanistici); in essa è ammessa la realizzazione di attrezzature scolastiche (AS), di attrezzature di interesse comune (IC), di attrezzature sportive e parchi urbani (VA) e di parcheggi pubblici (PP).

### *F.1 aree per l'istruzione*

Le "aree per l'istruzione", nell'ambito del più complessivo sistema dei servizi, sono destinate a fornire i servizi per l'istruzione complementari al sistema insediativo, garantendo il soddisfacimento dello *standard* minimo di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, pari a 4,5 mq/ab; come servizi per l'istruzione si devono intendere scuola materna, asilo nido, scuola elementare, scuola media, cioè il complesso dei servizi relativi ai vari cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivo di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi di pertinenza destinate al gioco e allo sport.

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

UF	Indice di utilizzazione fondiario	mq/mq	0,60
HM	Altezza massima	ml	10,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	5
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

### *F.2 aree per attrezzature di interesse comune*

Le “aree per attrezzature di interesse comune”, nell’ambito del più complessivo sistema dei servizi, sono destinate a fornire i servizi di interesse comune complementari al sistema insediativo, garantendo il soddisfacimento dello *standard* minimo di cui all’Art. 3 del DM 1444/1968, pari a 2,0 mq/ab; come attrezzature di interesse comune si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere sociosanitario e assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, le attrezzature destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica e all’esercizio dei diritti civili, i maneggi e le strutture dedicate alla ippoterapia, le attrezzature religiose, gli edifici per il culto e ogni servizio complementare.

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

UF	Indice di utilizzazione fondiario	mq/mq	0,60
HM	Altezza massima	ml	12,00
DS	Distanza minima dalle strade	ml	5
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

### *F.3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport*

Le “aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport”, nell’ambito del più complessivo sistema dei servizi, sono destinate a fornire i servizi di verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport complementari al sistema insediativo, garantendo il soddisfacimento dello *standard* minimo di cui all’Art. 3 del DM 1444/1968, pari a 9,0 mq/ab (più l’aggiunta di 6,0 mq/ab per disposizione del PTCP); le aree a verde pubblico attrezzato sono destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini e parchi pubblici, di attrezzature per il verde di quartiere e per il verde sportivo; in tali aree devono essere curate le alberature esistenti e gli arredi, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione e più in generale sviluppato l’impianto del verde, con i relativi servizi e le eventuali strutture sportive.

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente Art. 6 delle presenti norme):

UF	Indice di utilizzazione fondiario	mq/mq	0,45
HM	Altezza massima	ml	6,50
DS	Distanza minima dalle strade	ml	5
DC	Distanza minima dai confini	ml	5
DE	Distanza minima tra gli edifici	ml	10

#### *F.4 aree per i parcheggi pubblici*

Le “aree per i parcheggi pubblici”, nell’ambito del più complessivo sistema dei servizi, sono destinate a fornire i servizi di parcheggio complementari al sistema insediativo, garantendo il soddisfacimento dello *standard* minimo di cui all’Art. 3 del DM 1444/1968, pari a 2,5 mq/ab.

### **Art. 20      Altre zone**

Ulteriori zone del territorio comunale sono destinate a funzioni speciali di servizio, di salvaguardia delle risorse e di localizzazione delle attrezzature di interesse generale che vanno oltre la minima dotazione richiesta dalla applicazione degli standard urbanistici.

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

#### *- attrezzature tecnologiche*

Questa sottozona è destinata alle attrezzature ferroviarie e all’impianto di depurazione esistente, nonché alle loro eventuali integrazioni, nel rispetto delle vigenti leggi nazionali e regionali.

#### *- impianti di distribuzione carburante*

Questa sottozona è destinata a impianto per distribuzione carburanti e nella stessa sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ampliamenti dell’impianto esistente strettamente necessari per l’adeguamento alle norme previsti dalle leggi in materia.

#### *- rete stradale*

La zona destinata dal piano alla rete stradale comprende le aree di sedime delle infrastrutture stradali esistenti e di progetto, le relative fasce di rispetto e le zone di territorio comunque destinate dal piano alla realizzazione delle nuove infrastrutture programmate (assi stradali, svincoli e raccordi), anche se non definite a livello esecutivo, a prescindere dalla loro individuazione grafica sulla tavola di piano.

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni: sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e recupero, così come definiti dall’Art. 30 della LR 18/1983 (nel testo in vigore); qualora detti interventi comportino, in ragione di specifiche norme, incrementi della superficie lorda, essi sono ammessi solo se tale incremento si posiziona sul lato opposto al fronte stradale o in sopraelevazione non aggettante.

All’interno della zona potranno essere realizzati, oltre alle infrastrutture stradali stesse, sedi indipendenti per il traffico ciclo-pedonale, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e di sosta degli autoveicoli.

Relativamente alla rete stradale e alle fasce di rispetto stradale si applica la normativa prevista dal Codice della Strada (DLgs 285/1992) agli Artt. 2, 16 e 17, e dal relativo Regolamento (DPR 495/1992) all’Art. 26, con le classificazioni di cui al Comma 2 dell’Art. 2 del medesimo Codice della

Strada, anche in conformità agli Artt. 32, 33 e 34 delle norme tecniche di attuazione del PTCP.

- *rete ferroviaria*

La zona destinata dal piano alla rete ferroviaria comprende le aree di sedime delle infrastrutture ferroviarie esistenti e le relative fasce di rispetto.

Sull'intera rete e sui relativi immobili sono ammessi interventi di manutenzione e recupero, così come definiti dall'Art. 30 della LR 18/1983 (nel testo in vigore) nella conferma degli usi di servizio al sistema ferroviario.

Trova applicazione la fascia di rispetto ferroviario di ml 30 prevista dall'Art. 49 del DPR 753/1980, oltre a quanto previsto complessivamente al Titolo III del citato DPR.

- *cimiteri*

Nella zona destinata ai cimiteri sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione e per il culto dei defunti; sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate e i servizi per il pubblico.

- *rispetto cimiteriale*

Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono ammesse le attività agricole previste nell'intorno; sui fabbricati e sugli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e recupero, così come definiti dall'Art. 30 della LR 18/1983 (nel testo in vigore), con la conferma degli usi esistenti.

- *rispetto archeologico*

In questa zona è fatto divieto assoluto di nuove costruzioni e per qualsiasi lavoro che interessi il sottosuolo è prescritta l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo.

Per gli edifici eventualmente esistenti, sui quali sono ammissibili solo interventi di manutenzione e recupero, così come definiti dall'Art. 30 della LR 18/1983 (nel testo in vigore), è prescritta l'approvazione preventiva dei progetti da parte della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo.

- *corridoio verde*

In questa zona il piano prevede la realizzazione di infrastrutture e attrezzature per la fruizione organizzata delle risorse ambientali, coerentemente con le decisioni assunte in sede di PTCP.

Sono compatibili con la destinazione di zona tutte le attività connesse alla percorrenza ciclo-pedonale, così come previsto dal PTCP.

In linea con quanto previsto dal "Progetto Speciale Territoriale PSC Costa dei Trabocchi" in corso di definizione da parte della Regione Abruzzo, in questa zona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione del percorso in contesto di salvaguardia ambientale; azioni di

salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesaggistica; azioni di sistemazione del verde per l'osservazione del paesaggio percepito in assenza di detrattori ambientali; interventi per la fruizione degli spazi aperti pertinenti alle ex-stazioni ferroviarie.

Sugli edifici esistenti dell'ex-compendio ferroviario sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e recupero, così come definiti dall'Art. 30 della LR 18/1983 (nel testo in vigore), per la loro rifunzionalizzazione ai soli fini della promozione del territorio.

- *fascia costiera*

Questa zona è destinata alla salvaguardia delle spiagge (sabbiose e/o ciottolose), delle scogliere litoranee e delle falesie costiere, nonché delle aree immediatamente a loro ridosso.

In questa zona è interdetta l'edificazione ai sensi dell'Art. 80, Comma 2, della LR 18/1983, ma è consentita l'attività di fruizione organizzata della costa stessa, nel rispetto delle disposizioni tutte contenute nelle leggi di settore e negli strumenti di tutela sovraordinati.

In questa zona si applica il Piano del Demanio Marittimo Regionale (PDMR) e il Piano del Demanio Marittimo Comunale (PDMC), se vigenti.

## TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIALI

### Art. 21 Regole per la qualità dell'insediamento urbanistico

Le nuove costruzioni devono rispettare il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche e opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro; in particolare i nuovi interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati; a tal riguardo il Comune ha la facoltà di imporre la conservazione e la manutenzione del verde, dei fossati e delle siepi, e la rimozione di oggetti e materiali che possano costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il presente piano, oltre a garantire la qualità dell'insediamento urbanistico attraverso il disegno di assetto e l'applicazione delle norme di attuazione, persegue l'innalzamento del livello di qualità dei nuovi edifici, da raggiungere attraverso:

- la particolare cura da dedicare all'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto ambientale e morfologico del sito, con riferimento alla esposizione dei nuovi corpi di fabbrica e quindi alla ottimizzazione del soleggiamento degli alloggi;
- la attenta progettazione delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento alla messa a dimora di schermi verdi, costituiti da essenze autoctone, che favoriscano il risparmio energetico (soleggiamento d'inverno e raffrescamento d'estate);
- il possibile ricorso all'uso di soluzioni architettoniche e tecnologiche che favoriscano il risparmio energetico e il contenimento delle emissioni.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di esproprio, cessione o acquisizione.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Nei nuovi insediamenti (e per quanto possibile nel completamento di quelli esistenti) i progetti di intervento devono rispettare le regole di cui al presente articolo, indipendentemente dalla zona di piano, dalla relativa destinazione urbanistica e dagli usi consentiti negli immobili.

I progetti di nuovo intervento edilizio devono privilegiare il ricorso a tecniche costruttive della zona nonché l'uso di materiali tradizionali e devono comunque relazionarsi al contesto nel quale si collocano.

Le sistemazioni esterne devono privilegiare la messa a dimora di vegetazione arbustiva e ad alto fusto tipica della zona, disposta in modo



da favorire il risparmio energetico attraverso la collocazione delle piante e la scelta delle essenze in ragione delle dinamiche del soleggiamento; qualsiasi nuovo intervento deve prevedere il mantenimento e la salvaguardia dei filari alberati ad alto fusto esistenti.

**Art. 22 Edifici residenziali esistenti in contrasto con le previsioni di piano**

Tali edifici potranno essere oggetto di interventi di manutenzione e recupero, così come definiti dall'Art. 30 della LR 18/1983 (nel testo in vigore); è altresì consentito, previo rilascio di apposito titolo abilitativo, il completamento di strutture edilizie già regolarmente assentite, nei limiti quantitativi del progetto originario.

Per gli edifici che ricadono entro le fasce di rispetto stradale gli interventi di cui sopra sono consentiti senza superare l'allineamento esistente, nel rispetto dei limiti fissati dal DLgs 285/1992 e DPR 495/1992 (nei testi in vigore) e dalla Circolare Ministeriale n. 6709/1997.

**Art. 23 Edifici produttivi esistenti**

Per le attività produttive e di servizio esistenti alla data di adozione del presente PRG e poste al di fuori delle zone appositamente destinate alle attività produttive, ove tali attività risultino compatibili con le destinazioni delle singole zone di piano e previa verifica del rispetto del DM 1444/1968 e delle dotazioni minime di aree a *standard* urbanistico definite per la specifica attività dalle vigenti norme in materia, è consentito l'ampliamento dei soli impianti produttivi o di servizio (con esclusione della residenza) fino a raggiungere un rapporto di copertura massimo pari al 45% dell'area di proprietà e comunque non oltre i mq1.000 di superficie coperta totale per ciascuna azienda, edificio o complesso edilizio.

**Art. 24 Parcheggi privati**

Ai sensi dell'Art. 41<sup>sexies</sup> della Legge 1159/1942 così come modificato dall'Art. 2 della Legge 122/1989, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq 1 ogni mc 10 di costruzione.

Negli interventi che prevedono destinazioni d'uso non residenziali degli immobili, oltre al rispetto delle prescrizioni tutte della LR 62/1999 e in aggiunta ai parcheggi privati di cui al precedente comma, per ogni mq 100 di superficie lorda devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico nelle seguenti quantità (in relazione al tipo di destinazione d'uso):

- commercio al dettaglio	mq 60
- artigianato di servizio	mq 40
- attività alberghiere	mq 40
- bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, palestre, ecc.	mq 40
- attività direzionali o terziarie in genere	mq 60

Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso; in caso di edifici a destinazione d'uso mista, la quota di parcheggi relativa alla parte residenziale può essere ricavata all'interno dell'edificio, mentre quella relativa alla parte non residenziale deve comunque essere esterna all'edificio.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alla zona omogenea A, essendo le quote relative ai parcheggi privati di uso pubblico già calcolate e ricomprese nei parcheggi pubblici esistenti e di progetto nelle zone limitrofe.

#### **Art. 25 Disposizioni speciali connesse alla tutela ambientale**

Il piano tutela l'equilibrio ecologico e ambientale, nonché il paesaggio e i beni culturali presenti nel territorio.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo ambientale, le istanze per la richiesta dei titoli abilitativi all'intervento edilizio devono essere accompagnate dai prescritti nulla osta rilasciati dalle competenti autorità.

Inoltre, sulle previsioni di zona del presente piano prevale la perimetrazione del Sito di Interesse Comunitario (SIC) del "Fosso delle Farfalle" (IT7140106), per cui eventuali interventi edilizi ricadenti all'interno del SIC devono essere sottoposti a preventiva valutazione di incidenza.

In tutto il territorio comunale è consentito intervenire sui detrittori ambientali esistenti (cave, discariche, ecc.) solo per ripristinare lo stato originario dei luoghi, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei piani in vigore.

Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde e arginature, devono essere debitamente curati e conservati dai soggetti proprietari o titolari di specifiche competenze gestionali.

Le alberature di pregio esistenti nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione; le relative aree di pertinenza sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computare la superficie fondiaria, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici, nei casi e secondo le modalità previste dalle norme di zona; in tali aree di pertinenza, è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature stesse.

L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi caratteristiche pregevoli, ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, è considerato intervento sottoposto a rilascio del prescritto titolo e come tale soggetto a particolari limitazioni; nei casi in cui, per qualsiasi motivo, l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di pregio si renda inevitabile, il relativo PdC può essere rilasciato sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che

preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate e il relativo impegno del richiedente a mezzo di apposita convenzione; ai fini dell'applicazione della presente norma, non sono considerati alberi di alto fusto, sottoposti a particolare tutela (salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica) le essenze che risultano trapiantabili, gli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate, gli aceri, i lecci, i noci, gli olmi, i tassi, le robinie, i salici, i tigli, i pioppi e le altre specie assimilabili (quando abbiano diametro del tronco con misura, a un metro dal piano di campagna, inferiore a venti centimetri).

Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito e immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali di qualsiasi natura, che non abbiano attinenza con le operazioni e produzioni agricole, di carattere fisiologico e ordinarie; per particolari documentate esigenze, e comunque quando si tratta di materiali sicuramente non molesti, nocivi o inquinanti, il Comune può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione convenzionata al deposito provvisorio all'aperto dei materiali, nel solo caso dei cantieri edili autorizzati.

In tutto il territorio è esclusa la realizzazione di qualsiasi nuova discarica organizzata; le discariche esistenti vengono utilizzate fino alla scadenza dei programmi di utilizzo in corso, in vigore all'atto dell'adozione del presente piano; il Comune si riserva di procedere con propri specifici programmi di mitigazione anche al di là di quelli previsti dalle norme e dai contratti in vigore con le aziende esercenti.

#### **Art. 26 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica**

In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa tecnica per le diverse zone e sottozone di intervento, l'edificazione del territorio deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni, nonché le specifiche limitazioni d'uso del territorio previste dalla relazione geologica (e relativi elaborati grafici) allegata al presente piano per costituirne parte integrante e sostanziale.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, le istanze per la richiesta dei titoli abilitativi all'intervento edilizio devono essere accompagnate, oltre che dalla relazione geologica che verifichi la fattibilità geotecnica dell'intervento, da uno studio geologico specifico che consideri la stabilità dell'intero versante sul quale l'opera si localizza, anche in relazione alla dinamica idrogeologica generale.

Inoltre, sulle previsioni di zona del presente piano prevalgono le prescrizioni tutte del Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (PAI) della Regione Abruzzo, se e in quanto applicabile.

**Art. 27 Disposizioni speciali connesse al rischio sismico**

Per la difesa dal rischio sismico, in aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalle presenti norme per le diverse zone di intervento, l'edificazione del territorio è condizionata dallo studio di Micro Zonazione Sismica (MZS) predisposto ai sensi dell'Art. 5 della LR 11/2008 e approvato dal Comune e dagli altri organi competenti con autonoma procedura amministrativa.

Resta comunque vigente quanto disposto dal DL n. 39 del 28.04.2009, convertito nella Legge 77/2009, e alla OPCM n. 3907 del 13.11.2010 e successive modifiche e integrazioni.

**Art. 28 Monitoraggio**

I contenuti di carattere ambientale, l'attenzione ai valori del paesaggio e le forme di regolamentazione tendenti a garantire la qualità e la sostenibilità dell'insediamento antropico sono tutti contenuti innovativi introdotti dal presente piano con l'obiettivo di avviare un processo che deve essere implementato nel tempo.

Per questo è opportuno avviare un'azione di monitoraggio degli effetti del piano, al fine di verificare i risultati ottenuti ed eventualmente apportare in itinere gli opportuni correttivi al processo di pianificazione urbanistica.

## ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (QUADRO DEGLI INDICI URBANISTICI)

ZONE E SOTTOZONE		SM	IT	IF	UT	UF	IC	HM	DS	DC	DE
		<i>mq</i>	<i>mc/mq</i>	<i>mc/mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>	%	<i>ml</i>	<i>ml</i>	<i>ml</i>	<i>ml</i>
<b>ZONA OMOGENEA A</b>											
A.1	Centro storico										
<b>ZONA OMOGENEA B</b>											
B.1	Completamento intensivo			2,00		0,66	100	10,50	5	5	10
B.2	Completamento semintensivo	300		1,50		0,50	45	10,50	10	5	10
B.3	Completamento estensivo	400		1,50		0,50	45	7,50	10	5	10
<b>ZONA OMOGENEA C</b>											
C.1	Espansione semintensiva	500	1,00		0,33		35	10,50	10	5	10
C.2	Espansione estensiva	500	1,00		0,33		35	7,50	10	5	10
<b>ZONA OMOGENEA D</b>											
D.1	Produttiva di completamento	600		1,00		0,33	40	10,50	10	5	10
D.2	Produttiva di espansione	1.000	1,00		0,33		40	10,50	10	5	10
D.3	Servizi alla piccola e media industria	300		1,50		0,50	45	10,50	10	5	10
D.4	Turistico-ricettiva di completamento			0,90		0,30	25	6,50	10	5	10
D.5	Turistico-ricettiva di espansione		0,60		0,20		25	6,50	10	5	10
<b>ZONA OMOGENEA E</b>											
E.1	Agricola normale	10.000		0,03				7,50	20	5	10
E.2	Agricola di rispetto paesaggistico	10.000		0,03				7,50	20	5	10
<b>ZONA OMOGENEA F</b>											
F.1	Aree per l'istruzione					0,60		10,50	5	5	10
F.2	Attrezzature di interesse comune					0,60		12,00	5	5	10
F.3	Verde attrezzato per il gioco e per lo sport					0,45		6,50	5	5	10
F.4	Parcheggi pubblici										
<b>ALTRE ZONE</b>											
---	Attrezzature tecnologiche										
---	Impianti di distribuzione carburante										
---	Rete stradale										
---	Rete ferroviaria										
---	Cimiteri										
---	Rispetto cimiteriale										
---	Rispetto archeologico										
---	Corridoio verde										
---	Fascia costiera										

(fine)