



## COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE – Programmazione e valorizzazione del territorio  
I Servizio - Pianificazione Territoriale, Programmi Complessi e S.I.T.

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## “TESTO COORDINATO al Maggio 2014”

- |   |                 |                              |
|---|-----------------|------------------------------|
| - Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi:   | - Adozione:     | D.C.C. n. 305 del 10.1.2006  |
|   | - Approvazione: | D.C.C. n. 586 del 14.07.2008 |
| - Variante di Perfezionamento-Piano dei Servizi:  | - Adozione:     | D.C.C. n. 730 del 29.05.2009 |
|   | - Approvazione: | D.C.C. n. 61 del 23.08.2010  |
| - Variante Specifica al PRG – Nuova perimetrazione Zona A,<br>Censimento dei fabbricati di interesse storico-architettonico,<br>Modiche alle NTA del PRG: | - Adozione:     | D.C.C. n. 240 del 08.08.2011 |
|   | - Approvazione: | D.C.C. n. 625 del 25.03.2014 |

*Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica  
Avv. Umberto Di Primio*

Il Funzionario Responsabile del Servizio  
(Arch. Lucia Morretti)

Il Dirigente del VI Settore  
(Arch. Silvana Marrocco)



## **CAPO I - PIANO DEI SERVIZI**

ART. 1 -	FISIONOMIA GIURIDICA ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO.....	4
ART. 2 -	OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE DELLA VARIANTE .....	4
ART. 3 -	ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE E LORO RAPPORTO .....	4
ART. 4 -	QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PRG .....	7
ART. 5 -	TERRITORIO URBANIZZATO E DOTAZIONE DI SERVIZI.....	7
ART. 6 -	POLITICHE PER AMBITI .....	8

## **CAPO II - NORME DI COMPENSAZIONE-PEREQUAZIONE**

ART. 1 -	DISPOSIZIONI NORMATIVE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PEREQUATI CON PEREQUAZIONE INTERNA AL COMPARTO .....	9
ART. 2 -	DISPOSIZIONI NORMATIVE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PEREQUATI MEDIANTE TRASFERIMENTO DI CAPACITA' INSEDIATIVA FUORI COMPARTO DI INTERVENTO .....	11
ART. 3 -	DISCIPLINA DEI TRATTI DI VIABILITA' A VINCOLO DECADUTO.....	12
ART. 4 -	DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LE AREE RESIDUALI .....	12
ART. 5 -	FUNZIONI PRINCIPALI E FUNZIONI SECONDARIE .....	12
ART. 6 -	DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LA REALIZZAZIONE DI ALBERGHI.....	12
ART. 7 -	DISPOSIZIONI NORMATIVE IN CASO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. 22/2002 IN TEMA DI BIOEDILIZIA E DI RISPARMIO ENERGETICO .....	13
ART. 8 -	TRACCIATO STORICO EX FERROVIA.....	13

## **CAPO III - DOTAZIONI TERRITORIALI DA VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**

ART. 1 -	LE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	14
ART. 2 -	DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEGLI INTERVENTI DIRETTI SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE.....	15
ART. 3 -	DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEGLI INTERVENTI DIRETTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B DEL PRG VIGENTE .....	15
ART. 4 -	CONDIZIONI PRESTAZIONALI E QUALITATIVE PER GLI INTERVENTI DIRETTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B, C (ivi compresi i comparti perequati), D .....	17
ART. 5 -	CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PREVISTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B .....	17
ART. 6 -	CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEI NUOVI TRATTI DI VIABILITA' PREVISTI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	17
ART. 7 -	DIMENSIONAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE .....	18
ART. 8 -	CASI DI MONETIZZAZIONE NEI COMPARTI PEREQUATI DI CUI AL PRECEDENTE CAPO II.....	18
ART. 9 -	CASI DI MONETIZZAZIONE NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B .....	19
ART. 10 -	ZONA PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (F) .....	19
ART. 11 -	ZONA PER STANDARD URBANISTICO (G).....	19
ART. 12 -	AREA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (T).....	20

## **CAPO IV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL PARCHEGGIO DI VEICOLI**

ART. 1 -	PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE E INTERESSE COLLETTIVO DI CUI AL DM 1444/68 - DEFINIZIONI .....	21
ART. 2 -	PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE E INTERESSE COLLETTIVO DI CUI AL DM 1444/68.....	21
ART. 3 -	PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI .....	21

## **CAPO V - ALTRE DOTAZIONI**

ART. 1 -	NORMATIVA SUL VERDE DI VICINATO VALIDA PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE .....	23
ART. 2 -	GIARDINI DI USO ESCLUSIVO PERTINENZIALE (GP) NEI COMPARTI PEREQUATI DI CUI AL PRESENTE PIANO.....	23

**CAPO VI - ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, CRITERI PER LA LORO MISURAZIONE E APPLICAZIONE VALIDI IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**

ART. 1 -	DEFINIZIONE DI SUPERFICIE COPERTA .....	24
ART. 2 -	INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA DEFINIZIONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE DI CUI ALL'ART. 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE .....	24
ART. 3 -	DEFINIZIONE DI AREA DI PERTINENZA .....	25
ART. 4 -	DEFINIZIONE DI SUPERFICIE PERMEABILE E PARAMETRI ECOLOGICI NELLE AREE DI PROGETTO.....	25
ART. 5 -	DEFINIZIONE DI CARICO URBANISTICO .....	25
ART. 6 -	DEFINIZIONE DI AREE CONSOLIDATE .....	25

**CAPO VII - DISPOSIZIONI DA VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**

ART. 1 -	DISTACCHI MINIMI DAL CIGLIO STRADALE, DAI CONFINI E TRA FABBRICATI.....	26
ART. 2 -	ALTEZZA DEL FABBRICATO E PENDENZA DELLE FALDE .....	27
ART. 3 -	DEFINIZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI .....	28
ART. 4 -	DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO AGRICOLO E UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI EX ART.LI 70 E SEGUENTI L.R. 18/83 .....	29
ART. 5 -	ATTIVITA' EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA .....	30
ART. 6 -	DISPOSIZIONI INERENTI LA VERIFICA DI COMPATIBILITA' TRA FUNZIONI INSEDIABILI .....	30
ART. 7 -	ALTRI RISPETTI .....	30
ART. 8 -	SPECIFICAZIONE PER LE "ZONE DI INTERESSE STORICO-URBANISTICO".....	31

**CAPO VIII - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO**

ART. 1 -	PRINCIPI GENERALI E OBBLIGHI CONSERVATIVI .....	32
ART. 2 -	ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO .....	32
ART. 3 -	PROCEDIMENTO PER LA RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO IN ORDINE AGLI ASPETTI CULTURALI-ARCHITETTONICI-STORICI E TESTIMONIALI DEI FABBRICATI PRESENTI NEL TERRITORIO .....	32
ART. 4 -	OPERE D'ARTE E ARREDO URBANO .....	33
ART. 5 -	COMPETENZE IN MATERIA PAESAGGISTICA .....	33
ART. 6 -	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE.....	33
ART. 7 -	CONVOCAZIONE E VALIDITA' DELLA SEDUTA.....	33
ART. 8 -	DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI DI 1A E 2A CLASSE .....	33

**CAPO IX - DISPOSIZIONI SPECIALI E NORME TRANSITORIE**

ART. 1 -	NORME TRANSITORIE .....	35
ART. 2 -	DISPOSIZIONI PER LE PREESISTENZE NELL'AMBITO DI TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE .....	35
ART. 3 -	DIFFORMITA' CARTOGRAFICHE .....	35
ART. 4 -	DISPOSIZIONI SPECIALI CONNESSE ALLE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO: MANUTENZIONE DEI TERRENI .....	35
ART. 5 -	CONFORMITA' AI PIANI SOVRAORDINATI .....	35
ART. 6 -	DISPOSIZIONI SPECIALI CONNESSE ALLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA.....	36
ART. 7 -	MOVIMENTI DI TERRA.....	37
ART. 8 -	DISPOSIZIONI SPECIALI .....	38
ART. 9 -	ISTITUZIONE DI UNA COMMISSIONE TECNICA PER INTERVENTI IN AREA A RISCHIO IDROGEOLOGICO .....	38
ART. 10 -	DISPOSIZIONI INERENTI LA REDAZIONE DELLO STUDIO GEOLOGICO.....	38
ART. 11 -	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI TUTELA ANTISISMICA.....	39
ART. 12 -	IMPIANTI DI POMPAGGIO E SERBATOI DI ACCUMULO .....	39
ART. 13 -	DISPOSIZIONI FINALI IN MATERIA DI SUE.....	39

**CAPO X - DISPOSIZIONI FINALI**

ART. 1 -	DISPOSIZIONI FINALI PER IL TERRITORIO AGRICOLO .....	40
ART. 2 -	DISPOSIZIONI FINALI .....	40

## **CAPO I - PIANO DEI SERVIZI**

### **ART. 1 - FISIONOMIA GIURIDICA ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO**

1. Il presente strumento urbanistico, "Variante Generale al P.R.G. in tema di pianificazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistico" si configura come Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di CHIETI, ai sensi dell'art. 9 e dell'art. 10 della L.R. 18/83 (nel testo vigente). Esso assume la valenza di strumento urbanistico generale ai sensi delle Leggi 1150/42, 167/62, 765/67, 865/71, 457/78, 47/85 (nei testi vigenti) e della L.R. 18/83 (nel testo vigente). La Variante, così come costituita dagli elaborati indicati nella presente normativa, si applica all'intero territorio comunale, e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione normativa e regolamentare in materia urbanistica del territorio comunale. Le disposizioni della presente variante al P.R.G. disciplinano il sistema delle Dotazioni Territoriali sull'intero territorio comunale e, in particolare, recano una nuova disciplina urbanistica di tutte le aree di PRG sottoposte a vincoli decaduti e inattuati, sia di natura sostanziale che procedimentale, ivi comprese quelle relative ad istanze di riclassificazione proposte da privati. Tale disciplina è finalizzata a consentire lo sviluppo di una attività di pianificazione urbanistica e territoriale che risponda a principi di coerenza, razionalità-logicità ed equità.
2. Il presente Piano dei Servizi non legalizza né ratifica interventi realizzati in difformità di norme legislative e regolamentari.
3. Il presente Piano opera all'interno degli ambiti destinati a servizi dal PRG vigente, classificati in Macro/MicroZone e non interviene sulle previsioni relative al sistema della viabilità, in attesa della adozione della pianificazione specifica di settore (piano strategica della viabilità, PUM, PUT).
4. Le presenti Norme relativamente alle discipline di cui al Capo dal III all'VIII valgono per il presente Piano dei Servizi e sostituiscono per le normative disciplinate, le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, di cui ne costituiscono variante.

### **ART. 2 – OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE DELLA VARIANTE**

1. La Presente variante contiene le previsioni del PRG in materia di dotazioni territoriali, in particolare quelle di cui al DM 1444/68, ed ha i seguenti obiettivi:
  - A- analizzare la struttura insediativa del territorio ed il ruolo degli ambiti destinati a servizi e fornire il quadro delle esigenze in termini di dotazioni territoriali;
  - B- valutare le criticità del territorio in materia di servizi ed elaborare proposte progettuali per pervenire alla loro soluzione;
  - C- confermare la quota complessiva del patrimonio esistente di aree pubbliche destinate a servizi secondo i criteri di cui alla Relazione Generale del presente Piano;
  - D- fornire i contenuti progettuali per i processi di concertazione con i privati ai sensi delle leggi vigenti, al fine di pervenire all'attuazione delle dotazioni territoriali;
  - E- porre soluzione alle problematiche di decadenza dei vincoli.
2. Il presente Piano ridisciplina le aree a vincolo decaduto e a tal fine opera un bilancio dello standard urbanistico su tutto il territorio comunale, sia con riferimento a quello attuato che alle previsioni contenute nei vari strumenti urbanistici, generali e attuativi, del PRG. Al fine di verificare la dotazione di standard per abitante insediato – insediabile nel PRG vigente, è stata necessaria una ricognizione inerente il dimensionamento residenziale del PRG vigente.
3. La presente Variante contiene inoltre, al Capo IX – Istituzione della commissione tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio - , le disposizioni normative assunte in coerenza col D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'Art. 10 della L. 137 del 06.07.2002", ciò al fine di produrre un unico testo coordinato delle norme vigenti.

### **ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE E LORO RAPPORTO**

1. La Variante è costituita da elaborati cartografici (distinti in tavole di analisi-tavole di progetto), Disposizioni Normative (articolate in Norme di Attuazione e Disciplina specifica per Aree Omogenee), Relazione Illustrativa e Rapporto Ambientale sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).  
Gli elaborati cartografici costituenti lo *Stato di fatto del territorio*, costituiscono il Quadro Conoscitivo del territorio per gli ambiti destinati a servizi.  
Gli elaborati di *Progetto* contengono la disciplina di zona nella doppia articolazione, parte strutturale, denominata *Disciplina generale*, e parte operativa denominata *Disciplina Specifica* ed articolata per *Aree Omogenee*.  
L'elenco degli elaborati del Piano in oggetto è il seguente:

**“Elaborati di progetto-disciplina generale –disciplina specifica per aree omogenee – cartografia” - (formato A3), costituita dai seguenti elaborati:**

- Elenco Macro/MicroZone
- Elaborato A – Progetto su carta tecnica regionale
- Elaborato B – Progetto su Ortofoto
- Elaborato C – Macrozone – Tabella sintetica delle superfici delle Aree consolidate e delle Aree da Attuare
- Elaborato D – Microzone – Tabella sintetica delle superfici delle Aree consolidate e delle Aree da Attuare
- Elaborato E – Macrozone– Tabella di definizione del coefficiente di ponderazione e attribuzione dell'indice di scambio ai comparti perequati
- Elaborato F – MicroZone – Tabella di definizione del coefficiente di ponderazione e attribuzione dell'indice di scambio ai comparti perequati
- Elaborato G – Macrozone – Tabella degli indici e parametri urbanistici dei comparti perequati
- Elaborato H - Microzone – Tabella degli indici e parametri urbanistici dei comparti perequati
- Elaborato I – Macro-Microzone – tabella degli indici e parametri urbanistici ed edilizi dei comparti relativi alle aree destinate dal PRG vigente ad attrezzature metropolitane e attrezzature di interesse generale
- Elaborato L- Macro-Microzone - Aree da perequare con trasferimento integrale della capacità insediativa fuori comparto
- Elaborato M - Macro-Microzone - Aree da perequare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto – tratti di viabilità
- Elaborato N – Macro-Zone- Tabella dei parametri edilizi
- Elaborato O – Micro-Zone- Tabella dei parametri edilizi
- Elaborato P - classificazione tipologica dei parcheggi pubblici di nuova previsione
- Elaborato Q – Elenco delle istanze di rideterminazione urbanistica raggruppate per Macrozone e Microzone
- Elaborato R – Macro/MicroZone – Tabella degli abitanti insediabili e standard urbanistico
- Elaborato S – Dimensionamento residenziale e standard urbanistico
- Elaborato T – Tracciato storico ex ferrovia
- Elaborato U – Aree ricomprese nel Programma Triennale Opere Pubbliche
- Elaborato V – Siti di Interesse Nazionale (SIN) – DRA n. DN3/165 del 30.04.08

**“Quadro Conoscitivo del Piano dei Servizi per Macro/Microzone”- (formato A3) Elaborato 1/3, Elaborato 2/3, Elaborato 3/3, costituito dai seguenti elaborati:**

- Legenda
- Elenco Macro/Microzone – Tabella di conversione
- Elenco Macro/Microzone – Stato di fatto
- Elenco istanze di rideterminazione urbanistica
- Elenco varianti urbanistiche al P.R.G. intercorse
- Elenco servizi esistenti nel territorio comunale (artt. 3 e 4 DM 1444/68)
- Elaborato A (individuazione Macro/Microzone con P.R.G. Tintori)
- Elaborato B (perimetro Macro/Microzone con stato di fatto della pianificazione e del territorio al 2005 e ricognizione dello stato attuale delle previsioni)
- Elaborato C (perimetro Macro/Microzone con servizi esistenti – zone di tipo F e di tipo G)
- Elaborato D (perimetro Macro/Microzone su Piano Stralcio Difesa Alluvioni)
- Elaborato E (perimetro Macro/Microzone con reti tecnologiche e altri vincoli)
- Elaborato F (perimetro Macro/Microzone con istanze di rideterminazione urbanistica di aree a vincolo decaduto e inattuato)
- Elaborato G (perimetro Macro/Microzone con zone interessate dal P.A.I. e Fugazza *riportanti l'esatta mappatura delle scarpate morfologiche riferite allo “studio per l'adeguamento cartografico delle scarpate morfologiche ubicate sul territorio comunale (ai sensi della DGR n. 1049 del 5.11.07) – stralcio relativo alle scarpate interagenti con le perimetrazioni del Piano dei Servizi” approvato con Delibera di G.C. n.1721 del 4.2.08*)
- Elaborato H (perimetro Macro/Microzone con proprietà comunali)
- Elaborato I (perimetro Macro/Microzone con territorio urbanizzato)
- Elaborato M (perimetro Macro/Microzone con zone di tutela paesaggistica)
- Elaborato N (perimetro Macro/Microzone con linee di alimentazione e distribuzione di energia elettrica ad
- Elaborato O (perimetro Macro/Microzone con prima mappatura delle aree interessate da attività estrattive pregresse e/o in corso)
- Elaborato P (perimetro Macro/Microzone con prima mappatura delle aree libere in Zone Omogenee di tipo B)
- Elaborato Q (perimetro Macro/Microzone con tratti di viabilità a vincolo decaduto)
- Elaborato R (perimetro Macro/Microzone con Aree Omogenee interessate dai vincoli derivanti dallo Studio Geologico Fugazza e P1-Area a pericolosità moderata- la cui disciplina urbanistica è rinviata a Variante specifica al PRG)

- Elaborato S (perimetro Macro/Microzone con categorie di tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico)
- Elaborato T (perimetro Macro/Microzone con prima mappatura delle sorgenti)
- Elaborato U (perimetro Macro/Microzone con aree percorse dal fuoco- Catasto degli incendi comunali)

#### **“Quadro conoscitivo del PRG” - (formato A0)**

- Tavola 1 scala 1:10.000 – stato di fatto della pianificazione e del territorio al 2005
- Tavola 2a scala 1: 5.000 -servizi esistenti - zone di tipo F e di tipo G
- Tavola 2b scala 1: 5.000 – servizi esistenti - zone di tipo F e di tipo G
- Tavola 3 scala 1:10.000 – Piano Stralcio Difesa Alluvioni approvato, pubblicato sul B.U.R.A. speciale n. 12/08
- Tavola 4a scala 1: 5.000 – reti tecnologiche e altri vincoli
- Tavola 4b scala 1: 5.000 – reti tecnologiche e altri vincoli
- Tavola 4c scala 1: 5.000 – reti tecnologiche e altri vincoli
- Tavola 5 scala 1: 2.000 – zone archeologiche
- Tavola 6a scala 1: 5.000 – zone interessate dal PAI approvato, pubblicato sul B.U.R.A. Spec. n. 12/08
- Tavola 6b scala 1: 5.000 – zone interessate dal PAI approvato, pubblicato sul B.U.R.A. Spec. n. 12/08
- Tavola 6c scala 1: 5.000 – zone interessate dal PAI approvato, pubblicato sul B.U.R.A. Spec. n. 12/08
- Tavola 7a scala 1: 5.000 – proprietà comunali – prima mappatura
- Tavola 7b scala 1: 5.000 – proprietà comunali – prima mappatura
- Tavola 8 scala 1: 10.000 – territorio urbanizzato
- Tavola 9 scala 1: 10.000 – vincolo panoramico
- Tavola 10 scala 1: 10.000 – linee di alimentazione e distribuzione di energia elettrica ad alta tensione
- Tavola 11 scala 1:10.000 – prima mappatura delle aree interessate da attività estrattive pregresse e/o in corso
- Tavola 12a scala 1:5.000 – tratti di viabilità a vincolo decaduto
- Tavola 12b scala 1:5.000 – tratti di viabilità a vincolo decaduto
- Tavola 13 scala 1:5.000 – Aree Omogenee interessate dai vincoli derivanti dallo Studio Geologico Fugazza e P1 (Area a pericolosità moderata) la cui disciplina urbanistica è rinviata a Variante specifica al PRG.
- Tavola 14 scala 1:5.000 – Categorie di tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico
- Tavola 15a scala 1:5.000 – Prima mappatura delle sorgenti
- Tavola 15b scala 1:5.000 – Prima mappatura delle sorgenti
- Tavola 16 scala 1:5.000 – Aree percorse dal fuoco- Catasto degli incendi comunali
- Tavola 17a scala 1:5.000 – Prima individuazione delle Aree Libere (inedificate) ricadenti all'interno delle zone omogenee di tipo B del PRG, risultanti dallo stato di fatto del territorio al 31.12.06
- Tavola 17b scala 1:5.000 – Prima individuazione delle Aree Libere (inedificate) ricadenti all'interno delle zone omogenee di tipo B del PRG, risultanti dallo stato di fatto del territorio al 31.12.06
- Tavola 18 scala 1:5.000 – *Siti contaminati con procedure DM 471/99 e D.Lgs. 152/06*

#### **Ulteriori elaborati cartografici**

- Tavola Xa scala 1:5.000 – Quadro d'insieme delle Macro –Microzone su CTR
- Tavola Xb scala 1:5.000 – Quadro d'insieme delle Macro –Microzone su CTR
- Elaborato Y – Art. 35 L.R. 18/83 su catastale
- Elaborato Z - Scala 1:15.000 – Quadro Territoriale di Sintesi

#### **Ulteriori elaborati**

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Generale
- Relazione Generale – Integrazione
- Rapporto Ambientale

L'elaborato X sopraccitato rappresenta esclusivamente un quadro di insieme delle previsioni e non costituisce zonizzazione di progetto.

2. La Variante individua le *zone destinate a servizi* definendo *obiettivi generali e obiettivi specifici* articolati per ambiti territoriali, denominati, a seconda della dimensione, *MacroZone* e *MicroZone* le quali comprendono le parti di territorio soggette alle disposizioni del presente Piano, articolate, secondo la disciplina specifica, in:

- aree consolidate (di tipo produttivo, residenziale, per servizi);
- aree da attuare di proprietà comunale;
- aree da attuare soggette a disciplina perequativa-compensativa.

Le aree per servizi sono destinate all'insediamento dei servizi di interesse collettivo, cioè di impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse sono individuate ai sensi degli artt. 3 e 4 del DM 1444/68. Le Aree da

attuare soggette a disciplina perequativa-compensativa sono destinate ad incrementare la dotazione di aree a servizi integrandola con quote di funzioni prevalentemente residenziali. Le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona sono definite nella *Disciplina Specifica*.

3. Per ciascuna MacroZona e MicroZona la norma è distinta secondo una struttura generale d'ambito denominata *Disciplina generale*, in riferimento alla quale è poi articolata la *Disciplina Specifica per Aree omogenee* classificate in *aree consolidate* ed *aree da attuare*. Di norma:
  1. Per le *aree consolidate* in generale viene confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati; *nelle aree consolidate della Disciplina Specifica per Aree Omogenee sono sempre consentiti gli interventi previsti dall'Art. 3 comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 con l'esclusione di qualunque ampliamento volumetrico (qualora non specificatamente previsto dalla citata Disciplina Specifica)*.
  2. *Nelle stesse zone omogenee (denominate B0 e corrispondenti alle "aree consolidate") fermo restando quanto normato al precedente punto 1 alle aree risultanti libere e inedificate e la cui capacità insediativa non risulti già utilizzata a qualunque titolo, ivi comprese le sanatorie ed i condoni, e per qualunque costruzione (anche in altre zone omogenee del PRG) è assegnata una capacità insediativa pari all'indice di base (IB) del comparto perequato più vicino, fermo restando l'obbligo di dotazione dello standard urbanistico previsto per le zone omogenee B; in tali casi l'intervento risulta diretto convenzionato. Nei casi in cui le suddette aree risultino poste a confine del comparto perequato ne assumono i parametri urbanistici ed edilizi e la relativa disciplina specifica*
  3. Per le *aree da attuare* i *parametri urbanistici ed ecologici* di intervento sono contenuti nella *Disciplina Specifica per Aree omogenee*.
  4. La capacità insediativa connessa ad eventuali "aree asservite alle costruzioni" esistenti alla data di adozione della presente Variante e risultanti dagli Elaborati del Quadro Conoscitivo, va detratta dalla capacità insediativa complessiva assegnata alle Aree da Attuare.
4. Sono soggette a disciplina confermativa, e quindi sono classificate come consolidate, le aree a servizi già attuate, nonché le aree, insediate da altri usi, come specificamente individuate nella *Disciplina Specifica per aree omogenee*, per le quali viene confermata la capacità insediativa esistente. La definizione di aree consolidate è riportata al Capo VI Art. 6.6.
5. Gli interventi su edifici esistenti che insistono solo in parte nel perimetro delle Aree Consolidate e per il resto su aree disciplinate dal PRG vigente come Zone Omogenee di tipo B possono essere effettuati ripartendo l'Indice delle Zone B sull'intero lotto di proprietà.

#### **ART. 4 - QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PRG**

1. Il *Quadro Conoscitivo* del PRG, che nel caso specifico attiene al sistema dei servizi e standard urbanistico, è *costituito da elaborati cartografici e descrittivi, ed è* elemento costitutivo del presente strumento di pianificazione urbanistica. Il *Quadro Conoscitivo* provvede alla rappresentazione organica e alla valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, costituendo il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti degli strumenti di pianificazione.
2. L'Amministrazione comunale provvede sistematicamente all'integrazione, agli approfondimenti ed agli aggiornamenti del *Quadro Conoscitivo* ritenuti indispensabili per la predisposizione degli *strumenti di pianificazione*, fruendo anche dei dati conoscitivi ed informativi del territorio e dell'ambiente forniti da tutte le amministrazioni pubbliche che svolgono istituzionalmente funzioni di raccolta, elaborazione ed aggiornamento dei dati stessi.
3. In questa prima fase, con riferimento alle sole aree destinate a servizi e standard urbanistico, il *Quadro Conoscitivo* è costituito dagli elaborati di analisi "Quadro conoscitivo del Piano dei Servizi per Macro/Microzone" – (formato A3), come individuati al precedente Capo I Art.3. I suddetti elaborati sono anche sviluppati con riferimento a tutto il territorio comunale e costituiscono una prima elaborazione del Quadro Conoscitivo del PRG (come elencati al precedente Capo I Art.3).

#### **ART. 5 – TERRITORIO URBANIZZATO E DOTAZIONE DI SERVIZI**

1. Il Piano dei Servizi analizza il sistema insediativo esistente, con riferimento ai principali centri abitati e nuclei frazionali, sulla base della dotazione di servizi esistenti, ed individua il perimetro del *territorio urbanizzato*. Il territorio urbanizzato costituisce una specifica individuazione effettuata ai fini della redazione del Piano dei Servizi quale ulteriore elemento e criterio di valutazione delle aree a vincolo decaduto e inattuato. Il perimetro *del territorio urbanizzato* potrà essere riferimento anche per la esatta definizione del *centro abitato* ai sensi del Codice della Strada, previa rispondenza ai criteri di cui all'art. 3 del D.Lgs. 285/92, nonché della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 6709/97 del 29.12.97 (Gazzetta Ufficiale n. 38 del 16.2.98).

2. Il presente Piano dei Servizi conferma la quota complessiva del patrimonio esistente di aree destinate a servizi, classificando le aree in attuate e inattuate, e con riferimento a queste ultime, individuando le modalità di attuazione, mediante l'attivazione di meccanismi di compensazione-perequazione, secondo le disposizioni di cui ai successivi articoli. Il presente Piano opera nell'ambito delle aree destinate a servizi dal PRG vigente, classificate in Macro/MicroZone, e contiene n. 2 nuove previsioni di aree destinate a servizi.
3. In applicazione del DM 1444/68, è stabilita una *dotazione minima di standard* per abitante insediato e insediabile pari a 18 mq/abitante, mentre per le nuove previsioni insediative e per tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico, va conseguito l'obiettivo di qualità di 24 mq./abitante predefinito dal PTCP vigente, eccetto il centro storico (zona omogenea A del vigente PRG).
4. Nelle zone omogenee di tipo B (residenziali di completamento) la dotazione minima di standard, per tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico è stabilita pari a 11,5 mq. per abitante insediabile come definito al successivo Capo III Art. 7 comma 2. La stessa dotazione è stabilita per tutti gli interventi di natura residenziale eventualmente ricadenti all'interno delle Zone Omogenee di tipo D (industriali e produttive), eccetto l'alloggio del custode; sono fatte salve le norme del PRT del consorzio industriale ASI.

## **ART. 6 - POLITICHE PER AMBITI**

1. La Variante individua i seguenti *ambiti territoriali*:
  1. l'ambito territoriale della collina di Chieti all'interno del quale ricadono il centro capoluogo e l'area della zona agricola di salvaguardia ambientale
  2. l'ambito territoriale della zona pedecollinare, sino alle sponde del fiume Pescara, che ricomprende al suo interno il centro urbano di Chieti Scalo, l'agglomerato di San Martino e la zona del parco fluviale.
  3. l'ambito urbano di Brecciarola
  4. l'ambito per servizi di livello superiore, area per attrezzature metropolitane di Via dei Vestini
  5. gli ambiti esterni ai principali centri abitati, rappresentati dalle zone territoriali sottoposte ad espansione residenziale dal PRG vigente, ridiscipline dal presente Piano.
  6. gli ambiti costituiti dalle zone prevalentemente residenziali (Zone Omogenee di tipo B).
2. Le politiche per i servizi, comuni a tutti gli ambiti sono:
  - a. conferma della dotazione del patrimonio di aree destinate a servizi dal PRG vigente, previa verifica della idoneità delle singole localizzazioni e rispondenza ai seguenti criteri:
    - conformità agli strumenti di pianificazione vigente
    - accessibilità e fruibilità
  - b. soddisfacimento della dotazione minima inderogabile prevista dal DM 1444/68, pari a 18 mq./ab., complessivamente sull'intero territorio comunale ed in termini di bilancio complessivo.
  - c. per le aree inattuate, definizione di meccanismi compensativi - perequativi, nella forma della cessione gratuita al comune delle aree destinate a servizi in cambio di una capacità edificatoria, da insediare o nell'ambito delle singole localizzazioni (Capo II Art.1), o all'esterno secondo le modalità di cui al Capo II Art.2.
3. Definizione di politiche specifiche in tema di standard urbanistico, per ciascun ambito significativo, con riferimento al seguente sistema di Aree:
  - a) definizione dell'obiettivo di qualità, pari a 24 mq./ab., da soddisfare, per le nuove previsioni insediative residenziali ricadenti nel territorio comunale (e per gli interventi che generano un aumento del carico urbanistico) nell'ambito dei comparti perequati, nonché nelle aree libere sottoposte a comparto di intervento in Zona Omogenea di tipo B;
  - b) definizione della dotazione obbligatoria di standard, pari a 11,5 mq/ab. Insediabile, per i nuovi interventi edilizi nelle Zone Omogenee di tipo B.
  - c) ambiti costituiti dai comparti perequati ex "Aree per attrezzature metropolitane e funzioni complesse", ed ex "Aree di interesse generale", per i quali viene sancita una importante dotazione di servizi alla residenza e/o di servizi pubblici (65% della capacità insediativa assegnata) integrata da quote di funzioni residenziali (nei limiti del 35% della capacità insediativa attribuita);
  - d) attrezzature generali pubbliche e private;
  - e) ambito costituito dall'insieme dei comparti sottoposti a disciplina perequativa per i quali vale l'obiettivo di acquisire parte delle aree al patrimonio comunale per la realizzazione dei servizi di quartiere e standard urbanistico secondo i parametri di determinazione dell'Indice di Scambio di cui agli Elaborati G ed H.

## CAPO II – NORME DI COMPENSAZIONE-PEREQUAZIONE

### ART. 1 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PEREQUATI CON PEREQUAZIONE INTERNA AL COMPARTO

1. Per le Aree da attuare - Comparti perequati, come espressamente previsto dalla *Disciplina Specifica per Aree omogenee del presente Piano*, si applica la seguente disciplina compensativa-perequativa.
2. E' prevista, di iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 e s.m.i., il quale deve comunque coincidere con la individuazione cartografica di cui alla Disciplina Specifica (Elaborato A - Progetto). Per le Aree da Attuare per le quali non risulta previsto un intervento preventivo (Piano Particolareggiato e/o strumento equivalente) così come individuate e risultanti dalla Disciplina Specifica per Aree Omogenee (Macrozona 2 Area 02 – Macrozona 3 Area 05 – Macrozona 14 area 01 – Macrozona 29 Area 01), è consentita l'attuazione della previsione urbanistica secondo le procedure previste dall'art 26 L.R. 18/83, previa delibera di formazione del Comparto e contestuale approvazione del planovolumetrico di progettazione unitaria riportante l'articolazione degli spazi pubblici e privati e la individuazione di eventuali sub-comparti; in caso di conformità alla disciplina urbanistica per Aree Omogenee – Elaborato A del presente Piano, e alle presenti NTA, all'attuazione si procederà mediante permesso di costruire diretto, convenzionato. E' consentita, previa progettazione unitaria del Comparto, la individuazione in sede attuativa di sub-aree funzionali ed autonome in quanto ad accessibilità, capacità insediativa e dotazione di standard urbanistico, anche rispondenti alla articolazione delle proprietà. L'individuazione delle aree destinate a standard dovrà comunque risultare funzionale alla loro fruibilità e accessibilità. In sede di formazione del comparto (ex Art. 26 LR 18/83) sono consentite le rettifiche non essenziali al perimetro dello stesso, qualora derivanti da verifiche catastali anche se comportanti variazioni della ST. Tali rettifiche cartografiche non comportano Variante Urbanistica. Le aree di proprietà pubblica ricomprese nei comparti di intervento come cartograficamente individuate nel Quadro Conoscitivo del PRG sono confermate nel comparto solo qualora richiesto dai soggetti pubblici proprietari. L'eventuale esclusione non comporta Variante Urbanistica. Il comparto di intervento può essere attuato anche per sub-comparti attuativi distinti, previa progettazione unitaria dell'intero comparto. Qualora l'area da attuare risulti di un unico proprietario non vi è obbligo di formazione del consorzio. La formazione del Consorzio è obbligatoria anche qualora nel corso del procedimento amministrativo inerente la fase attuativa, l'area venga frazionata in capo a più proprietari.
3. L'attuazione della norma prevede un indice territoriale di base "i.B." (secondo i parametri indicati di volta in volta nella Disciplina Specifica come riportati negli Elaborati "G e H"), l'applicazione di un indice di scambio "i.S." che può essere utilizzato una tantum, nonché una "premieria di aggregazione" finalizzata a sostenere operazioni di progettualità sistemica su più comparti. L'Indice di Base "i.B." e l'Indice di Scambio "i.S." rappresentano in ogni caso indici massimi di edificazione.
4. L'indice di base "i.B." è una capacità edificatoria alla quale corrisponde una dotazione di standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 pari a mq. 24 per abitante insediato come previsto dal vigente PTCP, così come calcolato negli Elaborati "G e H" colonna "A". Tale standard rappresenta una superficie di cessione che va in ogni caso concentrata in una unica localizzazione e prioritariamente destinata a parcheggi e verde pubblico, rispondente a requisiti di accessibilità-fruibilità ed a morfologia prevalentemente pianeggiante; deve inoltre essere garantita l'autonomia funzionale per l'uso pubblico, escludendo qualsiasi servizio di uso privato ed evitando sovrapposizioni con spazi pertinenti relativi ad interventi privati, nonché essere articolata in un unico corpo esclusa ogni parcellizzazione. Nel caso di utilizzo del solo Indice di Base "i.B." le aree libere dall'edificazione, costituiscono, unitamente all'area sulla quale viene concentrata la capacità insediativa, *lotto di intervento* del quale il 30% è destinato a sistemazione a verde di pertinenza, così come definito al successivo Capo V Art.2.
5. L'indice di scambio "i.S." rappresenta una potenziale capacità edificatoria accessoria, alla quale corrisponde in ogni caso la relativa dotazione di standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 pari a mq. 24 per abitante insediato come previsto dal vigente PTCP, così come calcolato negli Elaborati "G e H" colonna "B", sulla base dei parametri di cui agli Elaborati "E" ed "F" *MacroZone- MicroZone – Tabella di definizione del coefficiente di ponderazione e attribuzione dell'indice di scambio ai comparti perequati*. Tale capacità edificatoria è utilizzabile esclusivamente ad iniziativa privata su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio ai sensi dell'Art. 26 LR 18/83 nel testo in vigore. In tal caso viene attribuita quale compensazione, a fronte della cessione gratuita delle aree così come calcolate nei citati Elaborati "G e H" colonna "C", le quali rappresentano comunque quote massime di cessione. Nel caso di applicazione dell'indice di scambio il comparto di cui all'Art. 26 LR 18/83 costituisce attuazione di *programma integrato di intervento*, il quale dovrà essere presentato dai proponenti il comparto medesimo secondo le modalità previste all'art. 30 bis della LR 18/83 nel testo in vigore. E' anche consentito il ricorso a strumenti urbanistici attuativi equivalenti quali PP, etc... In caso di utilizzo dell'indice di scambio, le relative aree di cessione sono destinate al soddisfacimento delle quote di standard a servizio della città. In tali casi le aree da cedere, che comprendono oltre alla quota standard di 24 mq/ab anche le ulteriori quote indicate negli Elaborati "G e H"

colonna "C" sono destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie di cui al successivo Capo III, e ad esclusione della viabilità, in ottemperanza di quanto disposto dal D.M. 1444/68. Qualora non venga utilizzata interamente la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'Indice di scambio, le relative aree di cessione, sia di standard che delle ulteriori quote così come indicate negli Elaborati "G e H" colonna "C", saranno calcolate proporzionalmente.

6. *Comma soppresso*

7. La "Premialità di aggregazione" corrisponde ad una dotazione aggiuntiva predefinita di cubatura, che può essere applicata esclusivamente in aggiunta all'Indice di Base e all'Indice di Scambio, nei casi in cui si intenda operare aggregando più comparti in una unica progettualità sistemica ed integrata. Questa dote è attribuita ad ogni comparto la cui superficie territoriale risulti inferiore o uguale a mq. 3.000 e viene definita nella misura di mc. 500 per ogni comparto indipendentemente dalla sua estensione. La *Premialità di aggregazione* concorre alla determinazione totale dello standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 pari a mq. 24 per abitante insediato. La *Premialità di aggregazione* può essere usufruita anche nel caso di applicazione del solo dell'*indice di Base*. L'aggregazione di più comparti può avvenire esclusivamente all'interno di ciascuna Macro/MicroZona o tra Macro/MicroZone limitrofe.

8. La proposta di formazione del comparto può avvenire ad istanza di privati o d'ufficio ai sensi dell'art. 26 LR 18/83 e deve essere formulata nel rispetto dei parametri indicati nella disciplina specifica e in forma di atto unilaterale d'obbligo o di accordo o convenzione da stipulare con il Comune.

La proposta deve contenere:

- l'impegno alla cessione gratuita delle aree al Comune;
- l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'area di proprietà privata, nonché alla cessione gratuita al comune delle relative quote di standard urbanistico;

Le destinazioni d'uso ammesse prevedono in via generale funzioni di tipo residenziale e per servizi alla residenza, nonché il reperimento di una dotazione di standard urbanistico a servizio del territorio urbano, ed in ogni caso saranno definite nella Disciplina specifica.

9. Per le *aree da attuare-comparti perequati* l'attuazione, anche nel caso di utilizzo del solo indice di base "i.B.", può avvenire attraverso piani particolareggiati, o altri strumenti urbanistici equivalenti, di iniziativa pubblica o privata, programmi integrati, previa in ogni caso formazione di comparti di intervento (art. 26 LR 18/83 e s.m.), comunque funzionali all'assetto strutturale dell'Area di riferimento e comunque coincidenti con le Aree Omogenee della Disciplina Specifica (Tavola A-Progetto); in tal caso le previsioni urbanistiche possono essere attuate anche attraverso programmi integrati.

10. In ogni caso, qualora ne sussistano le condizioni, nelle *aree da attuare-comparti perequati*, in alternativa all'applicazione di quanto previsto dalla norma perequativa definita ai commi precedenti del presente Articolo, può essere realizzato, ad iniziativa privata, quanto previsto dalla precedente norma del PRG, fermo restando che l'indice di edificabilità fondiaria come previsto dal PRG è pari a 2 mc/mq, e comunque previa formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'Art. 26 LR 18/83 e s.m.i. In tal caso si precisa che gli indici di riferimento sono finalizzati esclusivamente alla realizzazione dei servizi di cui al D.M. 1444/68.

11. Per i comparti perequati di cui all'Elaborato I – Progetto "Tabella degli indici e parametri urbanistici ed edilizi dei comparti relativi alle aree destinate dal PRG vigente ad Attrezzature Metropolitane ed Attrezzature di interesse generale", la modalità perequativa è finalizzata a garantire quota parte della capacità insediativa complessiva (65%) e delle relative aree alla realizzazione di servizi di interesse pubblico e di servizi alla residenza (intesi quali attività commerciali, laboratoriali, etc...), questi ultimi da prevedersi in misura non superiore al 50% della capacità insediativa complessiva destinata a servizi. Le attività laboratoriali di servizio alla residenzialità, ivi comprese quelle citate nella Disciplina Specifica per Aree Omogenee, dovranno obbligatoriamente escludere quelle classificate, ai sensi delle disposizioni vigenti (Art. 216 T.U. LL. SS.), "insalubri di prima e seconda classe".

Conseguentemente dovrà essere aggiornata la "Disciplina specifica per aree omogenee" della Scheda n. 1 "Macrozona 1 – Attrezzature metropolitane e funzioni complesse" per le aree da attuare.

12. Con riferimento agli Elaborati cartografici di Progetto e a quelli della Disciplina Specifica del Presente Piano, qualora si riscontri l'adiacenza di aree libere sottoposte a comparto in zona omogenea di tipo B e di comparti perequati è obbligatoria, fermo restando la relativa disciplina, la previsione progettuale unitaria delle opere di urbanizzazione, secondo l'organizzazione progettuale degli interventi che sarà dettata dal Comune ai sensi dell'Art. 26 della LUR.

13. Per le Aree da attuare qualora il perimetro del comparto intersechi aree di una unica proprietà (come risultanti alla data di adozione della presente variante) è consentita la esclusione dal comparto delle aree di proprietà parzialmente ivi ricomprese e la localizzazione della capacità insediativa già attribuita all'Area da attuare, esterna al Comparto, appartenente alla medesima proprietà; in tali casi la suddetta Capacità Insediativa potrà essere utilizzata sia per ampliamenti di fabbricati esistenti che di nuova edificazione. In ogni

caso la capacità insediativa complessiva di tutta l'area non può superare 2,5 mc/mq. L'applicazione della norma non comporta variante cartografica al PRG.

## **ART. 2 – DISPOSIZIONI NORMATIVE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PEREQUATI MEDIANTE TRASFERIMENTO DI CAPACITA' INSEDIATIVA FUORI COMPARTO DI INTERVENTO**

1. Per le *aree da attuare* così come individuate nella Disciplina Specifica delle Aree Omogenee - *MacroZona 1*, nonché per le *Aree da Attuare* n. 6 e n. 8 della *MacroZona 9-San Camillo Santa Barbara*, si applica la seguente disciplina perequativa:  
I proprietari delle aree suddette, possono proporre, a fronte della cessione gratuita al Comune delle aree relative, di trasferire l'intera capacità insediativa loro attribuita all'esterno dell'Area di intervento di cui alla *Disciplina Specifica*. Le Aree proposte in cessione dovranno avere caratteristiche prestazionali e qualitative rispondenti alla esistenza di un interesse pubblico attuale o imminente del Comune o di altri Enti pubblici, con formale dichiarazione di interesse da parte del Comune o dello Stato o della Regione o di altri Enti locali o di altri Enti pubblici con Delibera o altro atto dell'organo competente secondo i rispettivi ordinamenti, per la utilizzazione delle aree stesse cedute, tali da motivare l'accoglimento dell'istanza di cessione.
2. Detta potenzialità andrà allocata in altre aree, identificate di concerto con il Comune, preferibilmente all'interno del territorio urbanizzato, o nell'ambito del territorio agricolo adiacente la MacroZona; in quest'ultimo caso la capacità insediativa trasferita non è cumulabile con quella già prevista dal PRG, eccetto i casi individuati nella Disciplina Specifica per Aree Omogenee. Qualora venga trasferita all'interno del territorio urbanizzato sono escluse dall'allocazione le Zone Omogenee di tipo B con indice superiore a 2,5 mc/mq. In ogni caso la capacità insediativa riallocata deve garantire una dotazione di standard di 24 mq/ab.
3. Il trasferimento della capacità insediativa extra comparto di intervento può avvenire possibilmente in aree che garantiscano una Superficie Territoriale e un Indice Territoriale almeno uguale all'area con capacità insediativa trasferita oggetto di perequazione urbanistica. Il trasferimento in un contesto agricolo dovrà essere effettuato privilegiando insediamenti a bassa densità edilizia. La capacità insediativa trasferita deve essere di norma e prevalentemente concentrata in un'unica localizzazione al fine di evitare fenomeni di frammentazione delle previsioni. Il comparto d'intervento può essere attuato anche attraverso sub-comparti distinti (ferma restando la progettazione unitaria del comparto), purchè funzionali ed autonomi quanto a localizzazione e attuazione delle relative dotazioni territoriali. Nell'applicazione di tali modalità dovranno essere preventivamente ed attentamente valutate le condizioni di insediabilità e realizzabilità degli interventi, circa lo stato di fatto e dei luoghi, nonché le indicazioni contenute nel vigente PTCP (Artt. 27,28,55 e seguenti delle NTA – sistema ambientale, infrastrutturale, insediativo, etc...). Qualora le aree da cedere al Comune rispondano ai requisiti del comma 1 e vi sia un interesse pubblico all'immediata acquisizione dell'area da parte del Comune, e ciò anche in caso di pendenza di procedura espropriativa è consentito, oltre al trasferimento della capacità insediativa extra comparto secondo le modalità sancite ai precedenti commi 2 e 3, anche l'utilizzazione posticipata della capacità residua non immediatamente rilocalizzata, da effettuarsi comunque nel triennio successivo.  
Nel trasferimento della capacità insediativa è consentito anche l'incremento della stessa sino al massimo del 20%, connesso alla realizzazione, mediante convenzione urbanistica, di opere pubbliche in favore del Comune, la cui convenienza economica per il Comune stesso sia pari almeno al 40% dell'utile del soggetto privato, determinato con le modalità di cui all'art. 15 del DM 21.12.1994, al netto del costo di costruzione, comunque dovuto, o in alternativa, mediante monetizzazione della predetta quota di valore economico in favore del Comune; tale modalità è applicabile esclusivamente qualora il trasferimento della capacità insediativa avvenga su una superficie territoriale non inferiore a quella dell'area ceduta.
4. La suddetta capacità insediativa può essere anche eventualmente alienata da parte del proprietario ad altri soggetti, fermo restando le condizioni di cui al precedente comma 2.
5. In ogni caso le destinazioni edilizie devono essere coerenti con il tessuto insediativo circostante; sono ammesse esclusivamente: residenza pubblica e privata, uffici e studi privati, ed attività compatibili con il carattere prevalentemente residenziale. Tale facoltà non è esercitabile nel caso in cui la potenzialità edificatoria risulti inferiore ad una abitazione (ovvero a 300 mc.). L'applicazione della norma perequativa deve provenire, preferibilmente, in forma congiunta da parte di tutti i proprietari delle aree del comparto di intervento. La proposta dei privati deve essere formulata nel rispetto dei parametri sopra indicati e in forma di atto unilaterale d'obbligo o di accordo o convenzione da stipulare con il comune.
6. La proposta deve contenere:
  - l'impegno alla cessione gratuita delle aree al comune;
  - l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'area di proprietà privata di cui si propone la modifica di destinazione urbanistica, nonché alla cessione gratuita al comune delle relative quote di standard urbanistico;

7. L'accettazione della proposta avviene tramite approvazione di variante specifica al PRG e l'attuazione dell'intervento può avvenire previa formazione ed approvazione di un PP di iniziativa pubblica o privata, oppure in regime di permesso di costruire convenzionato. Può essere utilizzato l'istituto dell'accordo di Programma ex Art. 30 L.R. 18/83 e s.m.i. e Programma Integrato ex Art. 30/bis L.R. 70/95 e s.m.i.
8. Tale norma si applica anche alle *Aree da Attuare* individuate nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* come riportate nell'Elaborato L Macro/MicroZone - "*Aree da perequare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto*" precisando che in tali casi è obbligatorio il trasferimento fuori comparto della capacità edificatoria assegnata. Il Comune invita a tal fine i proprietari ricadenti all'interno del comparto a procedere alla cessione delle aree, previo riconoscimento della capacità edificatoria risultante dalle colonne A e B dell'Elaborato L, assegnando un termine non inferiore a 30 giorni entro il quale provvedere alla cessione. In caso di rifiuto e comunque decorso inutilmente tale termine il Comune procederà all'indennizzo nelle forme di legge mediante previsione del relativo impegno di spesa nel primo bilancio di previsione immediatamente successivo all'anno di approvazione della presente Variante Generale.
9. La norma dei precedenti commi 1, 2 e 8 si applica anche ai tratti di viabilità di cui all'Elaborato M (Macro – Microzone – tabella aree da perequare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto – Tratti di viabilità). In tali casi è prevista la cessione gratuita al Comune dei tratti di viabilità in cambio di una capacità insediativa di tipo residenziale attribuita all'area di sedime e da utilizzare su aree di proprietà ricadenti all'interno del perimetro del territorio Urbanizzato e secondo le localizzazioni da concordare con il Comune.
10. Alla capacità insediativa proveniente da meccanismi perequativi di cui all'Elaborato M - Macro – Microzone – tabella aree da perequare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto – Tratti di viabilità di cui al precedente comma 9 si applica la monetizzazione del relativo standard urbanistico nei limiti di cui al successivo Art. 9 del Capo III.

### **ART. 3 – DISCIPLINA DEI TRATTI DI VIABILITA' A VINCOLO DECADUTO**

Per i tratti di viabilità del PRG vigente, a vincolo decaduto, *in gran parte* individuati nella Tavola 12 del Quadro Conoscitivo del presente Piano vale la seguente disciplina urbanistica:

- a) i tratti di viabilità ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui al precedente Capo I Art.5, comma 1, assumono la disciplina della corrispondente zona urbanistica del PRG in cui essi ricadono, assumendone inoltre i relativi parametri urbanistici ed edilizi;
- b) i tratti di viabilità esterni al perimetro del territorio urbanizzato di cui al precedente Capo I Art.5, comma 1, assumono la disciplina della zona agricola;
- c) con riferimento ai punti a) e b), nel caso di contiguità con zone a diverso indice assumono l'indice più basso;
- d) i tratti di viabilità ricadenti all'interno del perimetro delle Macro/Microzone sono disciplinati secondo la normativa assunta per le stesse dal Piano dei Servizi.

### **ART. 4 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LE AREE RESIDUALI**

1. Le Aree a carattere residuale, come individuate cartograficamente nell'Elaborato A – Progetto, non disciplinate all'interno delle Aree Omogenee precedentemente individuate, acquisiscono la destinazione risultante dallo stato di fatto del territorio alla data di adozione della presente Variante del seguente Piano.

### **ART. 5 – FUNZIONI PRINCIPALI E FUNZIONI SECONDARIE**

1. La Disciplina Generale dell'Elaborato A-Progetto contiene per ciascuna Macro-MicroZona, le attività ammesse nelle Aree omogenee individuate. Nelle Aree da attuare - Comparti perequati, così come descritti nell'Elaborato "E" del presente Piano dei Servizi, le funzioni previste e realizzabili nei lotti fondiari risultanti dall'applicazione degli indici di cui al precedente Capo II Art.1, sono articolate in funzioni principali e funzioni secondarie. Le funzioni principali sono quelle residenziali pubbliche e private. Le funzioni secondarie, da prevedersi fino ad un massimo del 25% delle destinazioni realizzabili nell'area di riferimento (e per le aree da attuare con ST < a 3000 mq. in tutta la superficie ubicata al piano terra dei fabbricati), sono quelle che risultano dalla citata Disciplina Specifica dell'Elaborato A-Progetto.

### **ART. 6 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LA REALIZZAZIONE DI ALBERGHI**

1. La realizzazione, di iniziativa pubblica o privata, di alberghi, intesi quali strutture di interesse pubblico, viene incentivata e promossa, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in una logica di opportuna dotazione territoriale di adeguate strutture ricettive qualitativamente consone a soddisfare la crescente domanda di soggiorno nella città. Le nuove realizzazioni vanno prioritariamente localizzate all'interno dei

perimetri delle MacroZone e delle MicroZone definite dal presente Piano dei Servizi, o nelle loro immediate vicinanze, sempre all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. In tali casi l'indice territoriale derivante dall'applicazione dell'indice di base e dell'indice di scambio può essere raddoppiato (eccetto che per le zone omogenee di tipo B con indice pari o superiore a 2,5 mc/mq.), fermo restando un rapporto di copertura massimo pari al 35% del lotto a disposizione e la dotazione delle relative quote di standard urbanistico e pertinenziale. In tali casi la destinazione ad albergo, con atto d'obbligo trascritto, resta vincolante per almeno 20 anni. A tal fine la destinazione ad albergo resta vincolante ed espressamente riportata nel Quadro Conoscitivo del PRG vigente.

2. Restano valide, quanto alle modalità attuative, le norme previste dal presente Piano.

#### **ART. 7 - DISPOSIZIONI NORMATIVE IN CASO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. 22/2002 IN TEMA DI BIOEDILIZIA E DI RISPARMIO ENERGETICO**

1. Qualora ci si intenda avvalere dei principi delle bio-edilizia, da documentarsi mediante idonei elaborati tecnici a corredo del progetto edilizio, può essere utilizzata anche una ulteriore capacità edificatoria, esclusivamente in aggiunta all'Indice di Base e all'Indice di Scambio, pari a 0,02 mq/mq.
2. In attuazione delle disposizioni vigenti in tema di risparmio energetico il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche; deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

#### **ART. 8 - TRACCIATO STORICO EX FERROVIA**

1. Le Aree dimesse del tracciato storico della ex ferrovia Chieti Scalo – Chieti Alta, secondo l'individuazione cartografica contenuta nell'Elaborato H del Quadro Conoscitivo del presente Piano, e gli eventuali manufatti di pertinenza dello stesso, sono considerati di interesse storico-testimoniale e sottoposti alle seguenti disposizioni di tutela:
  - il tracciato storico e le relative pertinenze vanno lasciati liberi da edificazione;
  - sono vietate variazioni del tracciato e interruzioni se non per esigenze di interesse pubblico;
  - va ricostituita la continuità del tracciato, sia nelle parti urbane che extraurbane, selezionando funzioni di tipo pubblico (percorso vita, aree pedonali, verde pubblico e privato di uso pubblico) o private di interesse pubblico;
2. Per i tratti del tracciato ricadenti nell'ambito delle zone di completamento residenziale del vigente PRG la eventuale capacità insediativa definita dal PRG vigente va trasferita nelle aree immediatamente circostanti, secondo le modalità previste al precedente Capo II Art. 2 comma 9 per i tratti di viabilità.
3. Per i tratti di tracciato ricadenti nell'ambito dei comparti perequati di cui al presente Piano si applicano integralmente le disposizioni di tutela di cui al precedente comma 1.

## CAPO III - DOTAZIONI TERRITORIALI DA VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

### ART. 1 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Il sistema delle *dotazioni territoriali* è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli *standard di qualità urbana ed ecologica* definiti dalla pianificazione.
2. Sono *dotazioni territoriali*:
  - a) le *opere di urbanizzazione primaria*
  - b) le *opere di urbanizzazione secondaria*
  - c) le *dotazioni ecologiche*;
  - d) le *reti tecnologiche a carattere generale* (a servizio del sistema insediativo di carattere generale, quali condotte per il trasporto sul territorio di energia e fluidi, nonché di opere relative al sistema idrografico di superficie).
3. L'insieme delle opere di cui al comma 2., definisce lo *standard di qualità urbana ed ecologica*.
4. Il Presente Piano dei Servizi e comunque il PRG, nel suo processo di revisione e aggiornamento a cadenza quinquennale, dovrà stabilire *per ciascun ambito* del territorio comunale il *fabbisogno di dotazioni territoriali*, anche con riferimento allo stato di attuazione delle aree e le relative prestazioni da garantire, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, presenti in ciascun ambito territoriale.
5. Per *opere di urbanizzazione primaria*, si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Ne fanno parte, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 89/98:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
  - altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
  - la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
  - verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
  - spazi di verde attrezzato.Le aree destinate alle *opere di urbanizzazione primaria* sono vincolate ad uso pubblico e sono cedute gratuitamente al Comune.
6. Ai sensi dell'Art. 2 della L.R. 89/98 costituiscono opere di urbanizzazione secondaria le *attrezzature e gli spazi di interesse collettivo*, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva e nello specifico:
  - asili nido e scuole materne
  - scuole dell'obbligo
  - mercati di quartiere
  - delegazioni comunali e altri uffici di quartiere
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi
  - impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere
  - centri sociali e civici
  - attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere
  - parchi pubbliciLe aree destinate alle *opere di urbanizzazione secondaria* sono vincolate e sono cedute gratuitamente al Comune nella misura determinata dagli strumenti di pianificazione in essere, salvo monetizzazione ai sensi dei successivi articoli 8 e 9.
7. Le dotazioni ecologiche del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle opere di urbanizzazione primaria, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigando gli eventuali impatti negativi esistenti o prevedibili. Le dotazioni dovranno essere individuate nel processo di revisione e aggiornamento del PRG e saranno finalizzate in particolare:
  - alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
  - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;

- alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- al miglioramento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento.

Il Presente Piano dei Servizi e comunque il PRG, nel suo processo di revisione e aggiornamento provvederà alla specifica individuazione e definizione del fabbisogno delle *dotazioni ecologiche* con riferimento a ciascun ambito territoriale. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità proprie di tali attrezzature.

8. Costituiscono reti tecnologiche di carattere generale le infrastrutture tecniche preordinate non al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale. Esse comprendono:

- gli allacciamenti a carattere generale ai pubblici servizi;
- le infrastrutture a carattere generale.

Il Quadro Conoscitivo del presente Piano provvede ad una prima individuazione delle seguenti infrastrutture di carattere generale, quali gli elettrodotti, più le attrezzature e le reti tecnologiche di carattere locale.

## **ART. 2 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEGLI INTERVENTI DIRETTI SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE**

1. In tutto il territorio comunale le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai possessori del Titolo Abilitativo e cedute gratuitamente al Comune.
2. Ai sensi dell'Art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/01 il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In tutto il territorio comunale, per ogni nuovo insediamento l'area edificabile si considera dotata di opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:
  - a) accesso mediante strade asfaltate di adeguata sezione, connesse con continuità alla rete di strade e servizi esistenti;
  - b) fognature;
  - c) acquedotto;
  - d) gas (dove esiste la rete urbana);
  - e) rete elettrica, forza motrice;
  - f) rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana;
  - g) spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde.
4. In tutto il territorio agricolo il rilascio dei Permessi di costruire è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Ai fini del rilascio della concessione, l'insediamento si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:
  - a) collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
  - b) collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - c) collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale;
  - d) adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alla normativa specifica per gli scarichi ( D.Lgs. 152/99);
  - e) collegamento alla rete di distribuzione idrica.
5. Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.
6. E' comunque fatta salva la *disciplina specifica* prevista dal presente Piano dei Servizi per *Aree Omogenee* come individuate nell'Elaborato A-Progetto.

## **ART. 3 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEGLI INTERVENTI DIRETTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B DEL PRG VIGENTE**

1. Nelle Zone Omogenee di tipo B del PRG Vigente, fermo restando quanto stabilito ai commi 1, 2, 3, 5 e 6 del precedente Art. 2, si applicano inoltre le disposizioni di cui ai successivi commi del presente Articolo.
2. Nell'ambito delle zone omogenee di tipo B, ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui al precedente Art. 2 e, fermo restando che dalle analisi contenute nel Quadro Conoscitivo della presente Variante risulta un deficit

di standard pregresso (relativo alla popolazione insediata al dicembre 2006) e l'assenza, all'interno del perimetro di ciascuna sottozona omogenea di tipo B del PRG vigente, delle dotazioni (sia attuate che di previsioni inattuate) di quote di standard urbanistico inerenti parcheggi e verde pubblico, il permesso di costruire è subordinato alla verifica preventiva, da effettuare caso per caso, della presenza nelle zone adiacenti all'area oggetto di intervento, delle opere di urbanizzazione primaria o della previsione della loro realizzazione da parte del Comune nel successivo triennio, con riferimento alle seguenti tipologie di Aree e di interventi previsti dagli Elaborati di Progetto del Piano dei Servizi:

- a) aree per servizi -di proprietà pubblica - da attuare
- b) P - parcheggio pubblico di nuova previsione
- c) Aree per servizi di proprietà privata - da attuare (qualora risulti avviato il procedimento amministrativo inerente lo strumento urbanistico attuativo e venga utilizzato da parte del privato l'indice di scambio).

3. Qualora l'intervento ricada nell'ambito dei raggi di influenza delle aree ed opere pubbliche, incluse tra le opere pubbliche da attuare nel successivo triennio, di cui alle precedenti lettere a) e b), e si valuti che le stesse risultino dimensionalmente sufficienti a soddisfare sia le esigenze pregresse esistenti nella zona che ad accogliere le nuove esigenze prodotte dall'intervento privato, è consentito l'intervento diretto senza reperimento delle relative quote di standard urbanistico. Lo stesso, qualora l'intervento ricada nel raggio di influenza delle aree ed opere di cui alla lettera c).
4. Qualora il richiedente il permesso di costruire intenda procedere, a propria iniziativa volontaria, al reperimento delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblici), queste vanno ricavate nell'ambito del lotto di intervento e cedute gratuitamente al Comune mediante convenzione o atto d'obbligo. In tal caso il permesso di costruire è convenzionato. La eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del privato va effettuata contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire e sono consentite, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, anche modalità di gestione e manutenzione che prevedano l'affidamento di dette aree ed opere al privato purchè ne sia garantito in ogni caso l'uso pubblico. Nella progettazione urbanistica ed edilizia delle aree destinate a parcheggi e verde pubblico, qualora complessivamente inferiori a 500 mq. circa, va favorita nella progettazione la integrazione funzionale delle relative quote.
5. La verifica circa l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria va effettuata quanto ai punti dalle lettere a) alle lettere f) del precedente comma 2 del precedente Art. 2 comma 3 dal Settore Lavori Pubblici e quanto al punto g) dal Servizio Pianificazione Territoriale comunale. Nell'ambito delle zone omogenee di tipo B si applicano le disposizioni di cui all'Art. 4 comma 2 del DM 1444/68.
6. L'incremento di "carico urbanistico" connesso ad ampliamenti volumetrici di fabbricati esistenti comporta la dotazione di standard urbanistico (nella misura di 11,5 mq/ab) correlata esclusivamente alla nuova volumetria edificabile da realizzare. Pertanto per la volumetria esistente non vi è richiesta di dotazione di standard urbanistico.
7. Non vi è obbligo di dotazione di standard urbanistico per incrementi volumetrici inferiori a 100 mc (pari a 33 mq. di SU, corrispondenti cioè ad 1 abitante teorico). Per quote superiori va richiesto integralmente.
8. Qualora l'intervento di ristrutturazione comporti integrale demolizione e fedele ricostruzione della stessa volumetria con mantenimento della sagoma ai sensi del DPR 380/01, non vi è obbligo di dotazione dello standard urbanistico.
9. L'intervento di ristrutturazione (per fini residenziali) che determini un cambio di destinazioni d'uso che interessa volumetrie di fatto non computabili, o computabili parzialmente, nel calcolo del "volume edificabile" (ad esempio garage) comporta l'obbligo di dotazione di standard. Nel caso in cui il cambio d'uso interessi attività commerciali-terziarie che vengono convertite a funzioni residenziali non è configurabile l'aumento di carico urbanistico ed il relativo obbligo di dotazione di standard.
10. Non c'è obbligo di dotazione di standard per interventi di ristrutturazione che comportano ampliamenti sino al 10% della SU effettuati nel rispetto del perimetro del fabbricato (perimetro murario) ai sensi della LR 18/83 e s.m.i.
11. Per interventi di ristrutturazione che generano una dotazione di standard (parcheggi e verde pubblico) uguale o inferiore a 500 mq è consentita la monetizzazione parziale o integrale, ivi compresa la quota di parcheggi pubblici.
12. Al di fuori delle ipotesi di cui ai punti 6) e 8), nel caso di demolizione di fabbricato esistente (per cui l'area di sedime viene resa libera) e realizzazione di nuova costruzione con o senza ampliamento, il "carico urbanistico" va rapportato alla intera volumetria, senza esclusione di quella demolita.

13. Per le preesistenze di epoca anteriore alla Legge 765/67 la relativa volumetria non costituisce preesistenza da computare ma va comunque individuata un'area pertinenziale al fabbricato stabilita in 5 metri dal perimetro del fabbricato che costituisce preesistenza ai fini planovolumetrici. Per dette preesistenze di epoca anteriore alla suddetta Legge Ponte in caso di demolizione valgono le disposizioni di cui ai precedenti punti 8) e 12).

#### **ART. 4 - CONDIZIONI PRESTAZIONALI E QUALITATIVE PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B, C (ivi compresi i comparti perequati), D.**

1. Nelle zone omogenee di tipo B già ampiamente edificate, le strade private di uso pubblico non a fondo cieco (e relativi marciapiedi) con uso pubblico consolidato ultraventennale sono da considerarsi a tutti gli effetti strade (e marciapiedi) comunali. Il Comune procederà alla ricognizione degli indicati tratti di viabilità e alla conseguente ricognizione ad ogni effetto giuridico e amministrativo dell'uso e della proprietà pubblica di tali tratti di viabilità.
2. Nelle zone omogenee di tipo B il lotto libero edificabile, nel caso di nuova edificazione, deve essere servito da strada pubblica; in tal caso il permesso di costruire è condizionato alla presenza o previsione di accesso al lotto di intervento da viabilità pubblica. In assenza di tale requisito l'intervento edilizio è condizionato alla formazione di comparto di intervento ex Art. 26 LUR finalizzato a garantire il soddisfacimento del suddetto requisito, con esclusione dei casi che configurano ampliamenti o demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti. L'individuazione del comparto comprendente l'area da destinare a viabilità pubblica è effettuata in sede di presentazione del permesso di costruire. La norma nelle Zone Omogenee di tipo B si applica solo agli interventi di capacità insediativa superiore a 600 mc. (volumetria edificabile) e per lotti superiori a 1000 mq. La norma si applica inoltre, per analogia, ai Comparti perequati con ST superiore a 1000 mq.
3. Nelle zone omogenee di tipo B con indice fondiario superiore a 2,5 mc/mq. il lotto minimo di intervento è previsto pari a 1000 mq.; tale disposizione non si applica alle istanze presentate precedentemente alla data del 28.04.2009 (data di presentazione al Consiglio Comunale della proposta di Variante specifica al PRG effettuata con Delibera di G.M. n. 2421 del 28.04.2009). La suddetta disposizione va riferita esclusivamente ai casi di "lotto libero", cioè privo di edificazione alla data di adozione della Variante di Perfezionamento (D.C.C. n. 730 del 29.05.2009) mentre non si applica per ampliamenti o per nuova costruzione successiva alla demolizione di fabbricati esistenti.
4. Nelle Zone omogenee di tipo B (ivi comprese quelle sottoposte a comparto di intervento) e nelle Zone omogenee di tipo D di completamento, la larghezza minima della sede stradale è definita pari a 5 metri ed almeno un marciapiede di 1,20 m.
5. Le viabilità pubbliche e/o di uso pubblico e relative pertinenze (marciapiede, aiuole, etc...) dovranno risultare coerenti con l'applicazione delle norme regolanti il superamento delle barriere architettoniche (DM n. 236/1989, L. n.13/1989 etc...) e dovranno in ogni caso garantire il transito dei mezzi di soccorso.
6. Nella progettazione delle reti viabilistiche e negli spazi pertinenziali dei fabbricati occorre prevedere specifiche aree attrezzate per il posizionamento dei cassonetti RSU.
7. Con riferimento alle individuazioni cartografiche contenute nell'Elaborato U del Quadro Conoscitivo "aree ricomprese nel Programma Triennale Opere Pubbliche", costituisce unico titolo di legittimazione il Piano Particellare allegato al citato Programma Triennale Opere Pubbliche. Le conseguenti rettifiche cartografiche dell'Elaborato U non costituiscono variante.

#### **ART. 5 - CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PREVISTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B**

1. Sono soggetti a progettazione unitaria, secondo criteri stabiliti dal Comune con apposito atto, gli ambiti specificatamente individuati nella cartografia dell' "Elaborato di Progetto-Mappatura delle aree libere ed inedificate da attuare nell'ambito delle zone omogenee di tipo B del PRG vigente, sottoposte a comparto di intervento ex Art. 26 LUR", previa formazione di comparti di intervento ex Art. 26 della LUR coincidenti con le suddette individuazioni. Le modalità di attuazione per le aree sottoposte a comparto sono Piani Particolareggiati, o altri strumenti urbanistici equivalenti, di iniziativa pubblica o privata e Programmi Integrati. E' consentita la realizzazione di sub. comparti di intervento.
2. Assume validità ai fini urbanistici la individuazione dei comparti ricostruibili su base catastale avendo come riferimento le Tavole 17a e 17b (in scala 1:5000) del Quadro Conoscitivo di cui al capo I art. 3 delle presenti norme.

#### **ART. 6 - CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEI NUOVI TRATTI DI VIABILITA' PREVISTI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI**

1. Costituisce condizione per l'attuazione degli interventi che sia la viabilità interna che quella di accesso vengano realizzate e/o adeguate in conformità ai parametri forniti dal D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), D.P.R. 495/92 (Regolamento di Esecuzione e Attuazione del Nuovo Codice della Strada), nonché il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5/11/01 (Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade, predisposte dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti).
2. La viabilità urbana di quartiere, secondo la previsione del DM 5/11/01 (Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade, predisposte dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti), non potrà comportare pendenze superiori all'8% e dimensione minima della carreggiata pari a 7 metri, nonché marciapiede di 1,5 metri per lato; la suddetta percentuale massima può essere aumentata di una unità come previsto all'Art. 5 punto 3 punto 1 del citato DM 5/11/01. Inoltre, al fine di garantire la funzionalità degli interventi in termini viabilistici è obbligatorio l'adeguamento, integralmente a carico del soggetto proponente, dei tratti di rete viabilistica attualmente esistenti, di connessione della previsione con viabilità principale esistente nella zona di riferimento, eventualmente condizionato alla formazione di comparto come previsto dal precedente Articolo 4 del Capo III.

#### **ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**

1. Le quote minime di dotazioni di aree pubbliche per opere di urbanizzazione secondaria -attrezzature e spazi di interesse collettivo, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale nell'ambito del PRG, sono le seguenti:
  - per l'insieme degli insediamenti residenziali, di nuova previsione e per interventi che comportano aumento del carico urbanistico, 24 mq. per ogni abitante come previsto dal PTCP, comprensivi della dotazione di verde pubblico attrezzato classificato come urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 2 della L.R. 89/98.
  - per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 80 mq per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all' art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dalla legge 24 marzo 1982, n. 122, e mq 40 a verde pubblico attrezzato e alberato. Nel reperimento degli standards, la realizzazione di servizi privati destinati a impianti sportivi, tempo libero e scuole private è equiparata, a titolo esemplificativo, ai nuovi insediamenti direzionali e commerciali;
  - per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti, con il 5% per i parcheggi ed il restante 10% per il verde pubblico e le attività collettive;
  - per gli insediamenti commerciali valgono le norme di cui alla L.R. 62/99.
  - per le zone omogenee di tipo B valgono le norme del successivo comma 2
2. Previa verifica di cui al precedente comma 5 dell'Art. 3, nelle zone omogenee di tipo B del PRG vigente le quote minime di dotazioni di aree pubbliche per opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:
  - per l'insieme degli insediamenti residenziali, di nuova previsione e per interventi che comportano aumento del carico urbanistico, 11,5 mq. per ogni abitante insediabile, comprensivi della dotazione di verde pubblico attrezzato classificato come urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 2 della L.R. 89/98, articolata secondo le seguenti quantità:
    - 2,5 mq/ab per parcheggi pubblici (dotazione minima da DM 1444/68)
    - 9 mq/ab per verde pubblico (dotazione minima da DM 1444/68)
3. Sono esonerati dall'obbligo del reperimento e cessione gratuita al Comune delle aree per l'urbanizzazione secondaria, gli interventi diretti di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del *carico urbanistico* come definito al Capo VI Art.5.
4. E' obbligatoria, assieme agli interventi di trasformazione previsti per i nuovi insediamenti, la realizzazione contemporanea ed attivazione delle attrezzature e spazi collettivi ad essi connessi.
5. Il Presente Piano dei Servizi e comunque il PRG, nel suo processo di revisione e aggiornamento, provvederà ad individuare i centri urbani nei quali realizzare ulteriori spazi e attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale, in quanto destinati a soddisfare un bacino di utenza che esuberi dai confini amministrativi del comune, quali: le attrezzature sanitarie e ospedaliere, gli edifici per l'istruzione superiore all'obbligo, i parchi pubblici urbani e territoriali e gli impianti per le attività e manifestazioni a grande concorso di pubblico.

#### **ART. 8 - CASI DI MONETIZZAZIONE NEI COMPARTI PEREQUATI DI CUI AL PRECEDENTE CAPO II**

1. Per le Aree da Attuare - comparti perequati di cui al precedente Capo II Art. 1 le modalità di monetizzazione sono quelle del successivo Art. 9, comma 4 e le relative quote massime di monetizzazione sono individuate nella Disciplina Specifica per Aree Omogenee e sono sintetizzate nell'Elaborato G e nell'Elaborato H di

Progetto. Non è consentita monetizzazione per quote superiori a quelle definite nei suddetti elaborati, eccetto che per i casi disciplinati dal successivo art. 9 comma 3; né è consentita la monetizzazione della quota di standard urbanistico afferente all'applicazione del solo Indice di Base (IB). Fermo restando la priorità della cessione rispetto alla monetizzazione, è assentibile la proposta di monetizzazione previa valutazione da parte del Comune dello specifico contesto di riferimento alla condizione che il ricorso a monetizzazione risulti supportato da oggettive motivazioni e privo di alternative oggettive.

Qualora nella fase attuativa si riscontrino, nelle Tabelle G ed H, superfici catastali diverse rispetto a quelle risultanti dalla cartografia del Piano dei Servizi effettuata su CTR, è consentito il ricalcolo dei "parametri di riga" delle suddette Tabelle e della relativa quota di monetizzazione sino a 500 mq. come per casi analoghi, senza che ciò comporti variante.

## **ART. 9 - CASI DI MONETIZZAZIONE NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B**

1. Per le Zone di Completamento residenziale "B" del PRG vigente, fermo restando le condizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente Articolo 3, può essere effettuata la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistico, in luogo della loro cessione e qualora la superficie dell'area da cedere risulti non superiore a mq. 500 (arrotondabili in aumento entro la misura massima del 10%); per quote superiori la cessione è totale.
2. Non è consentita la monetizzazione nelle Zone Omogenee di tipo B sottoposte a comparto ex Art. 26 delle L.R. 18/83 e s.m.i. secondo le individuazioni contenute nell'Elaborato 17 e nella Disciplina A3 del presente Piano.
3. Nelle zone omogenee di tipo B e nei comparti perequati di cui al Capo II Art. 1, per i quali non risulti previsto l'intervento preventivo (Piano Particolareggiato e/o strumento urbanistico equivalente), qualora sia accertata, mediante perizia asseverata, l'indisponibilità per motivi tecnici (di conformazione del lotto, orografici, ecc.) di reperire le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico nell'ambito del lotto di intervento, è consentita la monetizzazione delle relative quote, in misura totale o parziale, fermo restando, per i suddetti comparti perequati, l'obbligo del reperimento della quota da destinare a parcheggio pubblico. E' anche consentito il reperimento fuori lotto di intervento delle suddette aree purchè in localizzazioni di pari caratteristiche funzionali ricadenti nell'ambito del tessuto urbano circostante. Tale disposizione non si applica nel caso sia stata già utilizzata la facoltà di cui al precedente comma 1.
4. Le monetizzazioni, sono calcolate secondo le modalità contenute nella relativa deliberazione comunale e le somme derivanti dalla monetizzazione sono obbligatoriamente destinate dall'Amministrazione Comunale all'attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali per quanto possibile nelle stesse zone.

## **ART. 10 – ZONA PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (F)**

1. Sono zone di tipo F ai fini del presente Piano le "aree consolidate per servizi" come individuate nell'Elaborato "D" colonna "F", nonché le "aree per servizi da attuare di proprietà comunale" come individuate nell'Elaborato A-Progetto.
2. La zona F è destinata a "servizi di interesse generale" ed in essa si interviene per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici:
  - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = mc/mq 3,00
  - indice di copertura (Ic) = % 50
  - altezza massima (H) per quote altimetriche < 100 ml = ml 25,50
  - altezza massima (H) per quote altimetriche > 100 ml = ml 19,50
  - distacco dal ciglio stradale (ds) - (D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 195/92) = ml 5,00
  - distacco minimo dal confine (dc) = 1/2 H minima e comunque ml 5,00
  - distacco tra fabbricati (df) = uguale all'altezza del fabbricato più alto e minimo pari a ml 10,00
3. In ogni caso nella definizione della fase progettuale occorre valutare l'inserimento paesaggistico dei fabbricati, in particolare qualora intervengano in contesti ambientali visivamente importanti. Tale valutazione dovrà accompagnare il progetto edilizio o urbanistico, mediante specifico elaborato che sviluppi l'intervento secondo i principali connotati ottici e secondo la documentazione tecnica indicata nel Regolamento Edilizio Comunale.
4. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati solo alla realizzazione di attrezzature ed impianti di servizio e/o tecnologici di interesse generale, comprese o meno in quelle contemplate dal D.M. 1444/68, ed in particolare:
  - servizi ed attrezzature collettive di *interesse locale* (socio-sanitarie, scolastici di livello inferiore, religiosi, sportivi ecc.)
  - Servizi ed attrezzature collettive di *interesse generale* (sanitari ed ospedalieri, scolastici di livello superiore, religiosi, cimiteriali, sportivi, ecc.)
  - servizi ed attrezzature sportive a forte concorso di pubblico (stadi, palasport, velodromi, ippodromi ecc)
  - attività ricreativo / culturali (musei, accademie, pinacoteche, biblioteche, teatri, cinema, sale da ballo ecc.)

- uffici pubblici e alberghi.

#### **ART. 11 – ZONA PER STANDARD URBANISTICO (G)**

1. Sono zone di tipo G ai fini del presente Piano le “*aree consolidate per servizi e standard*”, come individuate nell’Elaborato “D” colonna “G”, nonché le “*aree per servizi da attuare di proprietà comunale*” destinate alla realizzazione degli standard urbanistici di Quartiere.
2. In tali aree si applicano gli stessi parametri e disposizioni di cui al precedente Capo III Art.10, qualora la Disciplina Specifica non disponga diversamente.

#### **ART. 12 – AREA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (T)**

1. E' indicata col simbolo T e comprende l'insieme delle aree destinate a manufatti edilizi ed edifici necessari per l'esercizio delle reti tecnologiche di equipaggiamento del territorio e degli insediamenti (acquedotto, elettrodotto, gasdotto, fognature, impianti di depurazione, discariche controllate, telecomunicazioni, etc.) e a servizi tecnici urbani. In essa si interviene per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici:
  - altezza massima (H) = secondo le esigenze tecniche e comunque da valutare nell'ambito dell'inserimento dell'intervento nel contesto di riferimento.
  - distacco dal ciglio stradale (ds)  
(D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 195/92) =ml 5,00
  - distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
  - distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 2
2. Nelle aree per le attrezzature tecnologiche deve essere garantito il transito dei mezzi di soccorso nei casi di urgenza/emergenza.

## **CAPO IV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL PARCHEGGIO DEI VEICOLI**

### **ART. 1 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE E INTERESSE COLLETTIVO DI CUI AL DM 1444/68 - DEFINIZIONI**

1. Ogni immobile urbano deve di norma disporre di una dotazione di parcheggi, comprensiva di quelli di pertinenza e di quelli di urbanizzazione primaria e secondaria, sufficiente a soddisfarne le esigenze di funzionamento.
2. Quanto a tipologia i parcheggi possono essere a raso (P/R), interrati (P/I) o in elevazione (P/E). Sono *parcheeggi a raso* i parcheggi privi di manufatti edilizi realizzati con semplice sistemazione a raso del piano di campagna. Sono *parcheeggi interrati* i parcheggi realizzati con manufatti edilizi ubicati per almeno tre lati al di sotto del naturale piano di campagna. Sono *parcheeggi in elevazione* i parcheggi realizzati in manufatti edilizi fuoriterza al di sopra del piano naturale di campagna.
3. L'amministrazione comunale si riserva di individuare, con apposito provvedimento, idonee aree per la realizzazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, sia all'interno delle MacroZone e MicroZone, o in alternativa nelle loro immediate vicinanze. Per tali parcheggi, di iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese nelle macro/microZone, si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

### **ART. 2 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE E INTERESSE COLLETTIVO DI CUI AL DM 1444/68**

1. I parcheggi di interesse collettivo sono parcheggi pubblici di interesse generale, che soddisfano, all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
2. In tutti gli interventi urbanistici, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, e delle altre attrezzature e servizi collettivi, nonché di quelle generali e del sistema insediativi in generale.
3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi di interesse collettivo gravano sugli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona, non si considera il parcheggio di urbanizzazione come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

### **ART. 3 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**

1. I parcheggi di pertinenza degli edifici, sono quelli posti al servizio di singoli edifici: le dotazioni ed i relativi requisiti sono fissati dalle norme del Regolamento Edilizio.
2. Ai sensi dell'art. 41sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni con eventuale incremento planovolumetrico ove previsto relativamente alle funzioni di tipo residenziale debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione e comunque nella misura tale da assicurare una dotazione di almeno 1 posto auto per unità insediabile di tipo residenziale sia nelle Zone B che nei comparti perequati.
3. Nelle nuove costruzioni per usi diversi da quelli residenziali, ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato nelle seguenti quantità in relazione al tipo di destinazione d'uso:

- 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 50
4. Per le attività commerciali, dimensionalmente definite dal D.Lgs. n.114/1998, art.4, lett. d), e) ed f) ed in particolare:
  - esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
  - medie strutture di vendita quelle aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2500 mq;
  - grandi strutture di vendita quelle aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq,  
*devono essere riservati spazi a parcheggio nei limiti definiti dall'art.7 della vigente L.R. n.62/1999, comunque nel rispetto dei parametri di insediabilità urbanistica definiti nello stesso articolo. In particolare, come definito nella lettera d) del suddetto articolo:*

- per interventi di superficie di vendita compresa tra 250 mq e 1000 mq: P = alla superficie di vendita;
- per interventi con superficie di vendita compresa tra 1001 mq e 1500 mq: P = 1,1 mq/mq;
- per interventi con superficie di vendita superiori a 1500 mq: P = 2,0 mq/mq.

5. Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso o in interrato. Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml. 2,50 x 5,50 ciascuno) e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio, è possibile reperirle asservendo un terreno contiguo.
6. Nel caso di cui al precedente Articolo 6 del Capo II (Disposizioni normative per la realizzazione di alberghi), qualora l'intervento ricada all'interno del perimetro del Centro Storico, la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ricavata anche immediatamente all'esterno del suddetto perimetro, purchè in localizzazioni con caratteristiche di buona accessibilità e funzionalità rispetto all'attività da insediare.

## **CAPO V – ALTRE DOTAZIONI**

### **ART. 1 – NORMATIVA SUL VERDE DI VICINATO VALIDA PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (eccetto i casi di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati esistenti) previsti dal PRG vigente e dal presente Piano, devono essere previste superfici destinate a verde di vicinato (costituito dalla parte del lotto edificatorio già computata a fini volumetrici) nella misura minima del 30% della SF (superficie fondiaria). Per la Sottozona intensiva di completamento (4mc/mq) e la Sottozona S - di completamento (2,5 mc/mq) il parametro è pari al 20% della superficie fondiaria (SF).
2. Per gli strumenti urbanistici attuativi vale la direttiva per cui il verde di vicinato deve essere collocato sull'area di pertinenza dell'immobile servito, come parte comune indivisa ed inseparabile, per quanto possibile contigua e coordinata al sistema di servizi e verde pubblico di quartiere. La previsione di pubblico passaggio è applicabile solo agli strumenti preventivi per i quali è prevista l'attuazione mediante comparto di intervento ex Art.26 LUR. Lo strumento urbanistico di attuazione individua le parti, con particolare riferimento ai percorsi pedonali e per cicli, sulle quali deve essere iscritta servitù di pubblico passaggio, da indicarsi con segnaletica inamovibile.
3. Le superfici destinate a verde di vicinato sono oggetto di prescrizione sul permesso di costruire non possono essere alienate separatamente dall'immobile servito e su di esse non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.
4. Il verde di vicinato è costituito dalla parte del lotto edificatorio già computata a fini volumetrici, di pertinenza degli edifici sistemata a giardino. Tale quantità da realizzare all'interno di ogni lotto di intervento, deve essere indicata nel progetto allegato al Permesso di costruire; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante al Permesso di costruire. L'area destinata a verde di vicinato dovrà essere scoperta, permeabile, sistemata a verde tramite la costituzione di manto erboso e la piantumazione di alberature. Nelle aree a verde privato sono vietati:
  - il deposito di materiali;
  - il parcheggio degli autoveicoli;
  - lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde;
  - l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.

La sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici è oggetto di progettazione e di permesso di costruire in solido con quella degli interventi edilizi; il progetto di sistemazione è costituito da planimetrie e sezioni significative (almeno in rapp. 1/100), aventi come oggetto le seguenti indicazioni: sistemazione del substrato (eventuali rimodellamenti del suolo con movimenti di terra e/o riempimenti con terra di riporto), drenaggi, raccolta e smaltimenti delle acque meteoriche; sistemazione a verde; recinzione e cancelli d'ingresso, dati metrici, materiali e rifiniture.

### **ART. 2 – GIARDINI DI USO ESCLUSIVO PERTINENZIALE (GP) NEI COMPARTI PEREQUATI DI CUI AL PRESENTE PIANO**

1. Nei comparti perequati del presente Piano dei Servizi l'area destinata a *Giardini di Uso Esclusivo Pertinenziale* è costituita dalla parte del lotto edificatorio già computata a fini volumetrici, di pertinenza degli edifici e sistemata a giardino. La quantità minima di GP è definita nella misura minima del 30% della Sf, ed in ogni caso in riferimento di quanto previsto al precedente Capo II Art.1.
2. Tale quantità da realizzare all'interno di ogni comparto, deve essere indicata nel progetto allegato al Permesso di costruire; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante al Permesso di costruire. L'area destinata a Giardini di Uso Esclusivo Pertinenziale dovrà essere scoperta, permeabile, sistemata a verde tramite la costituzione di manto erboso e la piantumazione di alberature. Nelle aree GP sono vietati:
  - il deposito di materiali;
  - il parcheggio degli autoveicoli;
  - lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde;
  - l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.
3. L'Amministrazione Comunale ha in ogni caso facoltà di prescrivere per le aree destinate a Giardini di Uso Esclusivo Pertinenziale le essenze arboree da utilizzare in relazione a questioni estetiche, igieniche o divisibilità, nonché di obbligare alla sua manutenzione anche mediante la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale.
4. Per i fabbricati esistenti la quantità di GP sarà definita in sede di richiesta di Permesso di costruire per qualsiasi intervento di trasformazione edilizia, tenendo conto dello stato di fatto e delle superfici già asservite nelle precedenti concessioni. La sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici è oggetto di progettazione e

di permesso di costruire in solido con quella degli interventi edilizi; il progetto di sistemazione è costituito da planimetrie e sezioni significative (almeno in rapp. 1/100), aventi come oggetto le seguenti indicazioni:

- sistemazione del substrato (eventuali rimodellamenti del suolo con movimenti di terra e/o riempimenti con terra di riporto), drenaggi, raccolta e smaltimenti delle acque meteoriche;
- sistemazione a verde con sistemazione delle alberature e degli arbusti esistenti e di nuovo impianto, specificando il tipo di essenza;
- sistemazione a parcheggio con indicazione dei posti auto, tipo di materiali e rifiniture per la pavimentazione;
- recinzione e cancelli d'ingresso, dati metrici, materiali e rifiniture.

## **CAPO VI – ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, CRITERI PER LA LORO MISURAZIONE E APPLICAZIONE VALIDI IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**

### **ART. 1 - DEFINIZIONE DI SUPERFICIE COPERTA**

1. E' la proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio con l'inclusione delle parti aggettanti chiuse e l'esclusione di cornicioni, pensiline, balconi e simili, per le parti eccedenti 150 cm. Rientrano nel computo della superficie coperta i gazebo per le superfici eccedenti il 20% dell'area di pertinenza. Si esprime in mq. Per i Comparti perequati la superficie coperta è quella riportata negli Elaborati N ed M – Elaborati di Progetto.
2. Nelle sottozone estensive di completamento del previgente PRG, dotate di un Indice Fondiario pari a 0,5 mc/mq, il presente Piano dei Servizi stabilisce, rispetto al citato PRG vigente, un Rapporto di Copertura nella misura pari al 20% della superficie fondiaria.
3. I posti auto scoperti, come definiti all'Art. 7.4 delle NTA del vigente PRG sono esclusi dal calcolo del rapporto di copertura, ma in ogni caso ricompresi in quello della superficie permeabile.

### **ART. 2 - INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA DEFINIZIONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE DI CUI ALL'ART. 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE**

Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile:

- a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, quali logge (fino alla profondità di 1,5 ml), balconi coperti e porticati a piano terra aperti per almeno due lati. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse o mobili degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo della volumetria edificabile i vani scala ed il vano ascensore.
- b) I locali completamente interrati per almeno tre lati (definiti quali strutture ubicate al di sotto del piano di campagna) con una altezza massima pari a ml 3,50 a condizione che siano destinati ad autorimesse singole o collettive, ripostigli, cantine e comunque non oltre il 30% della superficie coperta (eccetto i parcheggi pertinenziali nella misura definita dalla presenti norme per i quali non si applica tale limitazione), fatto salvo il rispetto del parametro di superficie permeabile; ai sensi dell'Art.2 della L.R. n. 52/89, i locali interrati, seminterrati e sottotetti, qualora aventi requisiti di abitabilità ai sensi del DM del 1975 (altezza media pari e/o superiore a m.2,7) concorrono interamente al computo della superficie e della volumetria totale edificabile, analogamente per quanto concerne i vani scala; i sottotetti, qualora aventi requisiti di abitabilità ai sensi del DM del 1975 (altezza media pari e/o superiore a m.2,7) concorrono interamente al computo della superficie e della volumetria totale edificabile.
- c) le autorimesse esterne sino alla concorrenza di  $\frac{1}{2}$  del proprio volume; lo stesso per quelle inserite all'interno del perimetro del fabbricato. Fanno eccezione i progetti già presentati alla data di adozione della presente variante per i quali resta valida la normativa previgente.
- d) I locali a piano terra o seminterrati, purché di altezza netta non superiore a metri 2.50 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive entro il perimetro della sagoma dell'edificio monopiano e, per gli altri casi, entro il limite del 70% della superficie utile edificabile destinata a residenza, e del 30% della superficie edificabile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc..). Ove al piano terra o al piano seminterrato siano previsti vani di altezza superiore a metri 2.50 o con diversa destinazione d'uso da quelle indicate dal presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile. Per piano seminterrato si intende la parte di fabbricato che fuoriesce per un massimo di cm. 90, compreso il solaio, per tutti i lati ad eccezione del lato sul quale è previsto l'accesso. In caso di acclività del terreno naturale si intende la parte di fabbricato che risulta interrato, rispetto al medesimo piano naturale del terreno, per almeno il 60% delle superfici esterne di tutte le pareti che costituiscono il piano stesso.
- e) I locali sottotetto, ricavati al di sotto delle falde di copertura realizzate come stabilito dal Regolamento Edilizio e dalle NTA del vigente PRG, aventi destinazione a soffitta, stenditoio, lavatoio e simili.
- f) I muri portanti ed i solai interpiano, entrambi per la parte eccedente i 30 cm.

2. Il rapporto tra superficie calpestabile e superficie finestrata nei locali abitativi deve essere pari almeno ad 1/8 per tutti i piani, mentre per quelli non abitabili è posto pari al massimo ad 1/10. Nei locali sottotetto concorrono alla definizione della superficie finestrata anche lucernai ed abbaini; per questi ultimi valgono inoltre i seguenti parametri:
  - la realizzazione di abbaini è consentita su tetti a falde e nella misura massima del 15% di ogni singola falda di copertura e con un arretramento minimo di 1 metro dal filo del muro esterno del piano sottostante e di 1 metro dal limite superiore della falda di copertura; inoltre l'abbaino non deve superare l'altezza massima della falda di copertura, non può avere una altezza superiore a 1,40 ml. e deve avere una pendenza minima della copertura del 15% e massima del 45%; l'abbaino non concorre al calcolo dell'altezza media di cui al comma b) dell'Art. 2 (Capo VI) delle NTA.

### **ART 3 - DEFINIZIONE DI AREA DI PERTINENZA**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, sulla base delle NTA del PRG vigente.
2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente, e, come tale, deve essere accatastata. L'area di pertinenza va individuata in sede di progettazione e comporta il frazionamento catastale dell'unità edilizia da effettuare prima del rilascio del permesso di costruire.”

### **ART. 4 - DEFINIZIONE DI SUPERFICIE PERMEABILE E PARAMETRI ECOLOGICI NELLE AREE DI PROGETTO**

1. E' la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere, che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. L'indice è espresso in percentuale e per la Sottozona intensiva di completamento (4mc/mq) e la Sottozona S -di completamento (2,5 mc/mq) è stabilito pari al 20% della superficie fondiaria (SF) mentre per le altre zone è stabilito nella misura pari al 30% della superficie fondiaria. Tale parametro non si applica ai casi di ristrutturazione e ampliamento di fabbricati esistenti.
2. Si applicano i seguenti parametri ecologici, ove non diversamente disposto nella Disciplina Specifica per Aree Omogenee:
  - *Superficie permeabile*: è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere; L'indice è espresso in percentuale
  - *Densità arborea*: si intende il numero minimo di alberi ad alto fusto da mettere a dimora per quantità di superficie fondiaria edificabile, come specificato dalle norme di zona.
  - *Densità arbustiva*: si intende il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per quantità di superficie fondiaria edificabile, come specificato dalle norme di zona.
  - *Essenze*: come definito dalla LR n. 15/1994.

### **ART. 5 - DEFINIZIONE DI CARICO URBANISTICO**

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in relazione alle dotazioni territoriali; tale carico si valuta applicando i relativi "standards" delle dotazioni territoriali alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso. Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti, oppure indirettamente mediante grandezze a questi correlate, come il volume, la superficie utile, il numero di abitazioni esistenti o edificabili nell'area considerata.
2. Non costituisce aumento del carico urbanistico l'incremento della superficie utile residenziale che risulti inferiore a 33 mq/abitante (corrispondente a 100 mc/ab) e l'incremento volumetrico conseguente ad interventi di ristrutturazione e ampliamento di fabbricati esistenti ricadenti nelle Zone omogenee di tipo B.

### **ART. 6 - DEFINIZIONE DI AREE CONSOLIDATE**

Sono classificate come consolidate le aree già attuate per le quali viene confermata la capacità insediativa esistente e/o autorizzata. Sul piano funzionale sono classificabili di tipo residenziale, misto, produttivo-artigianale e produttivo-industriale. Nell'ambito del presente Piano (e con esclusivo riferimento alle Macro – Microzone del medesimo) le aree consolidate, come individuate nella legenda del citato Piano, sono distinte in:

- Aree a destinazione residenziale attuate – consolidate;
- Aree a destinazione direzionale /terziaria – consolidate;
- Aree per servizi attuate – di proprietà pubblica e privata – consolidate.

La disciplina normativa assunta per le aree a destinazione residenziale attuate – consolidate nell'ambito del Piano dei Servizi è articolata in base alla destinazione di zona pre-vigente. Quest'ultima è riconducibile alle seguenti tipologie:

- a) ex verde privato nell'ambito degli ex PP a iniziativa pubblica;
- b) lotti edificati nell'ambito degli ex PEEP e PP a iniziativa pubblica;
- c) tessuto edilizio di tipo residenziale esistente all'interno delle Macro-Microzone (ex aree destinate a servizi da PRG vigente).

Limitatamente alle Macrozone 18, 19 e 20 sono consentiti ampliamenti del 20% della capacità insediativa esistente, qualora non già utilizzata a mente della previgente normativa, secondo quanto definito per ciascuna Area Omogenea con la Disciplina Specifica.

## **CAPO VII –DISPOSIZIONI DA VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**

### **ART. 1 – DISTACCHI MINIMI DAL CIGLIO STRADALE, DAI CONFINI E TRA FABBRICATI E TRA LIMITI DI ZONA**

1. Fatto salvo il rispetto del D.Lgs 285/92, DPR 495/92 e Decreto Ministero delle Infrastrutture 5/11/01 i distacchi minimi dei fabbricati dalle strade pubbliche e private di uso pubblico sono stabiliti in m. 5.00 inderogabili, salvo l'allineamento con l'edificio laterale più arretrato rispetto al ciglio stradale. I distacchi minimi dai confini sono stabiliti e mediamente calcolati in un mezzo dell'altezza del fabbricato da realizzare misurata su ciascun fronte, con un minimo inderogabile di m. 5.
  2. *Comma soppresso*
  3. I limiti di distanza tra fabbricati vanno stabiliti nel rispetto del DM 1444/68 e, fatta salva la disciplina della Zona A, vanno comunque rispettati i mt. 10,00 inderogabili, sia in caso di fabbricati fronteggianti che in caso di parete cieca e/o finestrata; tale distacco va rispettato (fatta eccezione per le zone omogenee "B" non soggette a comparto) anche tra gli spigoli più vicini dei fabbricati fatte salve ulteriori misure più restrittive imposte dalle normative antisismiche (che possono incidere anche nella definizione dei distacchi dalle strade). Le disposizioni in materia di distanze tra spigoli valgono fino a diversa regolamentazione del Regolamento Edilizio in corso di predisposizione che dovrà regolamentare la distanza tra spigoli di edifici in rapporto di correlazione tra l'altezza e l'ingombro del fabbricato.
  4. Per il piano di recupero ex legge 457/78 sono ammesse deroghe, fatto salvo il rispetto del DM 1444/68.
  5. Le distanze minime della recinzione dal ciglio stradale devono rispettare quanto stabilito dal D.Lgs. 295/92, DPR 495/92 e Decreto Ministero delle Infrastrutture 05.11.2001.
  6. I distacchi si misurano da: pareti verticali, pilastri, porticati, proiezione bow-window, aggetti e/o proiezioni di balconi con sporgenza superiore a m.1,50, piani seminterrati emergenti fuori terra, ecc. Fanno distanza dal confine (e vanno computati ai fini della Superficie Coperta) gli aggetti per la parte eccedente 150 cm.
  7. L'eventuale realizzazione di pergolati e gazebo (inteso quale struttura aperta su tutto il perimetro), regolarmente autorizzati, non concorre alla formazione di distanza dai fabbricati di cui costituiscono pertinenza, ferma restando l'obbligatorietà del rispetto delle distanze dai confini.
- 7/bis. Le pensiline, tettoie e gazebo, di pertinenza delle attività produttive quali bar, ristoranti ecc., da installarsi su suolo pubblico o privato, sono soggette ad autorizzazione temporanea per un periodo massimo di mesi 36, rinnovabili. Le strutture devono essere:
- inequivocabilmente pertinenti all'attività principale e poste in continuità e/o in contiguità;
  - facilmente rimovibili seppur adeguatamente ancorate a terra, laddove necessari, al fine di garantire il pieno rispetto dei requisiti minimi di stabilità e di sicurezza;
  - realizzate nel pieno rispetto del contesto e del decoro urbano;
  - avere la superficie massima pari a mq. 50;
- Tali strutture possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze (in quanto trattasi di autorizzazioni provvisorie) e se realizzate sullo spazio pubblico devono, inoltre, rispettare le norme per il regolamento dell'occupazione del suolo pubblico vigente ed essere munite del parere dell'Ufficio Traffico e Viabilità.
- Nel caso trattasi di strutture pertinenti ad edifici aventi carattere monumentale storico o ambientale o all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesaggistici, ecc.) l'autorizzazione deve essere rilasciata previo il nullaosta delle autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

8. Nell'ipotesi che l'area di un unico proprietario sia interessata da due destinazioni urbanistiche con differenti indici, ma all'interno della stessa zona omogenea, è ammessa la costruzione anche al limite delle due zone.
9. In tutti gli altri casi, ai fini dell'edificazione occorre che tra zone omogenee diverse sia lasciata la distanza minima di mt. 5,00.
10. Il distacco minimo dal ciglio stradale delle strade comunali e delle strade comunali-vicinali di uso pubblico in Zona Omogenea di tipo E – agricola, è stabilito pari a mt. 20,00.
11. Ai fini delle prescrizioni che impongono distacchi minimi è indifferente che i fondi siano posti a dislivello o si trovino alla medesima quota sicchè le relative misurazioni vanno effettuate sul piano virtuale orizzontale, prendendo in considerazione le proiezioni in verticale delle sagome degli edifici e delle linee dei confini.  
Ai fini della misura dei distacchi da confini e fabbricati le costruzioni completamente interrato rispetto al suolo in cui sono realizzate – o che non ne emergono in misura apprezzabile, come cordoli, marciapiedi e simili – non sono soggette alle prescrizioni che impongono distacchi minimi.  
Il muro di cinta, i cui requisiti sono costituiti dall'isolamento delle facce, dall'altezza non superiore a metri tre e dalla destinazione alla chiusura della proprietà non va considerato nel computo delle distanze legali. Nel caso in cui il muro di cinta si elevi a confine della proprietà, non può superare l'altezza di mt. 2.00 e deve presentare tipologia tale (caratterizzata ad esempio da discontinuità, aperture, ecc.) da garantire le condizioni di areazione ed illuminazione nel qual caso vanno rispettate le prescrizioni sui distacchi minimi dai confini. Nel caso di fondi a dislivello, nei quali, adempiendo il muro di cinta anche ad una funzione di sostegno e di contenimento del dislivello naturale e pertanto una faccia non si presenta di norma come isolata, l'altezza può anche superare i metri tre, se tale è l'altezza del dislivello naturale.  
In caso di dislivello di origine artificiale, deve essere considerato costruzione in senso tecnico-giuridico il muro di fabbrica di altezza superiore a mt. 2.40, che assolve in modo permanente e definitivo anche alla funzione di contenimento di un terrapieno.
12. Ad eccezione della opere di nuova espansione (comparti, programmi integrati, ecc...) è consentita la costruzione a confine previo accordo fra proprietari, certificato da scrittura privata autenticata e registrata. La costruzione in aderenza al fabbricato preesistente in caso ecceda la relativa sagoma, è consentita solo nel caso di accordo fra proprietari confinanti di cui sopra.  
I distacchi minimi dai confini di cui al precedente comma 1, possono essere derogati solo nel caso di accordo fra proprietari confinanti (sia per ampliamento che per nuova edificazione) previa presentazione di atto pubblico di asservimento registrato e trascritto (con relativo frazionamento). La nuova linea di distacco sarà sempre posta alla distanza minima di mt. 5 dal realizzando fabbricato.
13. Nelle zone omogenee di tipo C (ivi compresi i comparti perequati) fatta salva la distanza minima inderogabile di 10 metri tra edifici come sancita nel presente articolo e nel rispetto degli altri limiti inderogabili previsti dagli stessi articoli 8 e 9 del DM del 2/4/1968 n. 1444, è possibile, secondo quanto consentito dal citato DM del 2/4/1968 n. 1444 all'articolo 9 ultimo comma, e comunque fatta salva l'applicazione della normativa antisismica, derogare dalla norma che impone una distanza tra edifici almeno uguale a quella del fabbricato più alto, purchè ciò avvenga limitatamente a due soli casi di pareti fronteggianti come risultanti complessivamente dal planovolumetrico della zona di intervento, e per una percentuale non superiore al 15% dell'altezza del fabbricato più alto.

## **ART. 2 - ALTEZZA DEL FABBRICATO E PENDENZA DELLE FALDE**

1. Rappresenta la media aritmetica delle altezze dei vari fronti dell'edificio; essa è misurata facendo la media delle altezze dei vari fronti degli edifici; l'altezza di ogni fronte è pari alla media delle altezze dello stesso calcolate a partire dalla quota di marciapiede antistante il fronte medesimo o del terreno, a sistemazione avvenuta, con alterazione delle quote originarie non superiore a ml. 1,00 per ogni fronte per pendenza del terreno inferiore od eguale al 15% ed ml. 2,50 per pendenze superiori. L'altezza del fabbricato va computata fino alla quota di imposta della falda di copertura, sia per sottotetti abitabili che per sottotetti non abitabili. La quota d'imposta della falda di copertura va misurata sulla muratura perimetrale esterna del fabbricato con altezza massima di cm. 120 misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio piano all'intradosso del solaio di falda. Resta esclusa dal calcolo dell'altezza del fabbricato la muratura del timpano oltre tale valore di cm. 120; va comunque rispettata la distanza inderogabile tra fabbricati di 10 metri.
2. Nessun ambiente o parte di ambiente deve trovarsi al di sopra di tale quota, fatta eccezione per il vano ascensore e vano scala e altana e per i volumi tecnici strettamente indispensabili, cabine ed impianti tecnologici a servizio dell'edificio, questi per una quantità totale non superiore al 20% della superficie dell'ultimo piano e con altezza utile non superiore a ml. 2,40 (non superiore a ml. 3,40 per vano ascensori ed altri impianti tecnologici, salvo che per motivate esigenze tecniche per impianti non diversamente localizzabili) nonché dei parapetti di protezione delle coperture piane (che non possono superare gli ml.1,20 di altezza). E' consentita la realizzazione di terrazzi in falda per una superficie non superiore al 30% della superficie dell'ultimo solaio orizzontale per sottotetti abitabili e non superiore al 15% per quelli non abitabili, purchè, in entrambi i casi, i sottotetti risultino inaccessibili dall'esterno del fabbricato.

3. Nel caso di realizzazione di piano interrato e/o seminterrato, la maggiore altezza del fronte del fabbricato derivante dalla realizzazione della rampa di accesso ed in corrispondenza dello stesso, non viene computata ai fini della determinazione dell'altezza media del fabbricato stesso.
4. L'altezza massima del sottotetto è stabilita pari a m. 4,00 misurati dall'intradosso dell'ultimo solaio all'estradosso del solaio di copertura. Le coperture a tetto devono comunque avere una pendenza minima per il deflusso delle acque del 15% ed una pendenza massima della falda non superiore al 40%.
5. Nei fabbricati esistenti in caso di rifacimento della copertura è consentita, senza che ciò modifichi l'altezza originaria del fabbricato e la distanza dai confini e tra fabbricati, la realizzazione del cordolo di appoggio delle falde posto sul solaio piano fino ad una altezza massima di ml. 0,60.
6. La prosecuzione della muratura perimetrale oltre la quota di imposta dell'ultimo solaio abitabile, va computata nel calcolo dell'altezza del fabbricato.
7. La quota di imposta della falda di copertura sul perimetro esterno del fabbricato non può essere superiore a 150 cm e non sono consentite riprese di falda. Per i tetti a unica falda la quota di imposta massima su lato libero non può essere maggiore di 150 cm. e si calcola secondo le modalità del precedente comma 4; in ogni caso i sottotetti, qualora aventi i requisiti di abitabilità ai sensi del D.M. del 1975 o qualora abbiano altezza media interna superiore a ml 2,50, concorrono interamente al computo della superficie e della volumetria totale edificabile.
8. Fermo restando che è comunque preferibile la realizzazione di tetti a falde (anche qualora interessanti una sola parte del fabbricato) anche al di sotto degli 80 m. s.l.m, con applicazione di quanto previsto al precedente comma 2 è consentita la realizzazione di tetti piani esclusivamente nel territorio ricadente al di sotto della quota di 80 m. s.l.m. (eccetto che per i fabbricati per servizi al di sotto della quota dei 100) mentre è obbligatoria la realizzazione di tetti a falde, anche a falda unica, per le quote superiori.  
Tipologie diverse di copertura degli edifici potranno essere assentite solo per motivate e documentate esigenze quali ad esempio l'inserimento di impianti tecnologici per il risparmio energetico dell'edificio (nel qual caso il sottotetto non potrà avere destinazione d'uso abitativa ma dovrà essere destinato a volume tecnico a corredo dell'impianto) o per soluzioni architettoniche di elevata qualità con il riferimento al contesto urbano e paesaggistico ed in ogni caso previo parere favorevole sulla proposta di intervento della commissione tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio di cui al successivo Capo VIII. E' consentita anche la realizzazione di terrazzi, purchè al livello delle abitazioni.
9. La prosecuzione del muro perimetrale finalizzata alla realizzazione della c.d. veletta va computata nel calcolo dell'altezza e fa distanza dai confini. Per veletta deve intendersi un elemento funzionale che comporta computo ai fini delle distanze e ai fini dell'altezza solo qualora superiore all'altezza degli elementi di protezione (parapetto di protezione di 120 cm).

### **ART. 3 - DEFINIZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Hanno titolo per richiedere il permesso di costruire, oltre al proprietario:
  - il titolare del diritto di superficie;
  - l'enfiteuta e il livellario, limitatamente agli interventi di restauri e ristrutturazioni ed opere intese a migliorare la vocazione agricola del fondo;
  - i titolari dei diritti d'uso e di usufrutto limitatamente agli interventi, in caso di inattività del proprietario, di restauri e ristrutturazioni di edifici esistenti;
  - l'affittuario dei fondi rustici limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, consolidamento e ristrutturazione degli edifici esistenti sull'azienda;
  - i titolari di diritti reali inerenti le servitù volontarie e coattive limitatamente all'esecuzione delle opere necessarie per l'esercizio della servitù (es. strada per la servitù di passaggio).
  - l'affittuario agrario di cui alla legge 11 febbraio 1971, n. 11, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - il concessionario di terre incolte di cui alla L. 440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
  - il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
  - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale definitivo o amministrativo;
  - l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare con la maggioranza di legge, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - l'assegnatario di aree conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;

- il soggetto che agisce in forza di un atto pubblico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la DIA ed eseguire i relativi lavori;
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
  3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale deve comunque attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti e in caso di incertezza vi sia atto notarile di ricognizione della validità del titolo.
  4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.
  5. Relativamente al titolo di legittimazione dovrà essere prodotta in sede di presentazione dell'istanza la seguente documentazione:
    - titolo di proprietà in copia conforme autenticata, senza equipollenti; in caso di acquisto per successione è ammessa Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà oltre alla produzione di copia conforme dei titoli di proprietà del dante causa;
    - Dichiarazione sostitutiva di Certificazione che attesti l'inesistenza di atti traslativi successivi alla data di acquisto risultante dal titolo di proprietà o di apertura della successione;
    - nel caso di voltura del Permesso di Costruire oltre ai suddetti titoli è richiesta l'assunzione mediante atto registrato e trascritto degli stessi obblighi previsti dall'originario Permesso di Costruire.
    - in tutti gli interventi di edilizia convenzionata a qualunque titolo realizzati non è ammessa la cessione della convenzione a terzi e di conseguenza la voltura del permesso di costruire se non previo assenso del Comune rilasciato dal Dirigente previo indirizzo mediante delibera di Giunta o di Consiglio a seconda delle rispettive competenze.
  6. Nel caso in cui sia richiesto permesso di costruire per un titolo abilitativo diverso da quello di proprietà (quale ad esempio diritto di superficie, etc...) la cessione del titolo abilitativo alla costruzione deve risultare espressamente dall'atto pubblico di trasferimento del titolo diverso debitamente trascritto delle proprietà.

**ART. 4 - DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO AGRICOLO E UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI EX ARTT. 70 E SEGUENTI L.R. 18/83**

1. *Comma soppresso*
2. Qualunque utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ex artt. 70, 71, 72 e 73 della L.R. 18/83 e s.m.i. è subordinata, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, alla presentazione di specifica documentazione che attesti la destinazione agricola del fondo, la tipologia di attività agricola e la titolarità della conduzione del fondo, sia essa diretta o indiretta. I Permessi di Costruire dovranno contenere specifica prescrizione circa la "conservazione della destinazione del suolo e tutela dell'ambiente e delle sue caratteristiche contadine" ex comma I art. 70 L.R. 18/83.
3. Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo (ex art. 71 L.R. 18/83) è inoltre richiesta una specifica documentazione e/o attestazione asseverata del progettista che riscontri la necessità funzionale dell'idoneità dell'annesso ai fini della specifica conduzione del fondo.
4. Con riferimento all'Art. 71 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i. e in recepimento delle disposizioni della L.R. n. 12 del 3/3/1999 (modificata con L.R. n. 54/99) è ammessa l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo le seguenti norme:
  - 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. E' consentita una SU corrispondente ad un indice max di mq. 0,015/mq. fino ad un massimo di 600 mq.. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq.
  - non è soggetta a tale limitazione la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune.

#### 5. *Comma soppresso*

6. L'annesso rustico (ex comma 1 art. 71 L.R. 18/83), nel caso di realizzazione su lotto edificatorio inferiore ad 1 ettaro, è costituito da un fabbricato monopiano, risultante singola unità immobiliare; eventuali soppalchi interni possono essere accessibili esclusivamente dall'interno e non possono interessare più del 50% della superficie dell'annesso; non è consentita la realizzazione di balconi, logge e terrazzi;

7/1 La SUL di cui alla lettera d) Art. 2 Capo VI delle NTA è quella corrispondente al 70% della SUL Edificabile Residenziale ex Art. 70 LR 18/83 e s.m.i., e viene ricavata nel seguente modo: Volume/ H di metri 2,70;

7/2 Nella costruzione del fabbricato residenziale in zona agricola è consentita la realizzazione dei locali di cui al comma d) dell'Art. 2 Capo VI delle NTA del Piano dei Servizi, fermo restando che in tal caso eventuali nuovi manufatti connessi alla conduzione del fondo potranno anche risultare unità separata dalla residenza;

### **ART. 5 - ATTIVITA' EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Nelle aree nelle quali siano decaduti i vincoli urbanistici sono consentiti gli interventi previsti dall'Art.9 Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01, primo comma, lettere A) e B) con esclusione degli annessi rustici ai sensi dell' Art. 71 della LR 18/83 e s.m.i.

### **ART. 6 - DISPOSIZIONI INERENTI LA VERIFICA DI COMPATIBILITA' TRA FUNZIONI INSEDIABILI**

1. Negli strumenti di pianificazione, generali ed attuativi e, qualora necessario, negli interventi diretti, occorre valutare tra i fattori di localizzazione la compatibilità tra funzioni insediabili ed insediate, attivando se necessario le opportune misure di mitigazione dei fattori di criticità eventualmente presenti o potenziali.
2. Costituiscono fattori di incompatibilità la vicinanza di funzioni residenziali e/o per servizi a fonti di inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico e olfattivo, nonché a zone ad intenso traffico veicolare.
3. L'insediamento di funzioni e/o attività eventualmente incompatibili tra di loro (residenza – attività industriale, etc...) deve essere preceduta da valutazioni fondate su studi specifici (relazione sul clima acustico della zona, verifiche dei campi elettrici ed elettromagnetici presenti, stime della ricaduta di inquinanti da punti di emissione industriale in atmosfera, analisi della qualità dell'aria, etc...).
4. L'insediamento di funzioni residenziali e di servizi nei pressi di tratti di viabilità caratterizzati da un intenso flusso di traffico deve essere effettuato possibilmente a distanze precauzionali rispetto alle fonti di inquinamento.
5. L'autorizzazione all'esercizio di attività produttive nell'ambito del territorio comunale deve essere preliminarmente preceduta da una specifica verifica della conformità urbanistica ed edilizia da effettuarsi a cura dei competenti Uffici Comunali e dalla verifica di conformità alle disposizioni dell'art. 216 del R.D. n. 1265 del 27.07.1934 (in tema di industrie insalubri). Per il centro storico, fermo restando il rispetto dell'art. 216 sopra citato, si rinvia a specifica normativa.

### **ART. 7 – ALTRI RISPETTI**

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti, come rappresentati nell'Elaborato N del Quadro Conoscitivo (il quale contiene l'individuazione degli elettrodotti ad alta tensione a 380 kV e 150 kV), sono quelle determinate ai sensi dell'Art. 6 del DPCM 8.7.03;
2. Per i tematismi rappresentati alle Tavole 9, 14, 15 e 16 del Quadro Conoscitivo della presente Variante valgono le relative disposizioni di legge e/o gli strumenti di pianificazione sovraordinata di riferimento;
3. Le aree sottoposte ad attività estrattive come risultanti dall'elenco inserito nella Relazione del presente Piano e come specificate ed integrate nelle localizzazioni di cui alla Tavola 11 del Quadro Conoscitivo del presente Piano, sono sottoposte al parere della Regione Abruzzo – Direzione Attività Produttive – Servizio Attività Estrattive e Minerarie; sino all'accertamento finale del ripristino ambientale da parte della suddetta Direzione, le aree non potranno essere destinate ad altra finalità (anche qualora previsto dal presente Piano);
4. Gli interventi relativi ai siti contaminati così come individuati con procedure iniziate con DM 471/99 e D.Lgs. 152/06 e s.m.i., già inclusi negli elenchi allegati alla Relazione del Presente Piano e comunque quelli relativi

ai siti che saranno successivamente individuati con le predette procedure, dovranno rispettare le specifiche modalità attuative e le fasce di rispetto previste dalla normativa in materia (D.M. n.47/99 e D.Lgs. 152/06).

5. Circa i presupposti di applicazione dell'Art. 1 comma 6 della L.R. del 10/03/2008 n. 2 "Provvedimenti urgenti a tutela della costa teatina", preventivamente alla attuazione dei comparti di intervento previsti dal Capo II Artt. 1 e 2 delle presenti NTA e comunque nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, i soggetti proponenti gli interventi sulle aree ricadenti all'interno dei comparti perequati del presente Piano sono tenuti a presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ai sensi del DPR 445/2000- Art. 47) che attesti che sulle stesse non risultano produzioni agricole di tipo intensivo di cui all'Art. 68 L.R. 18/83 e s.m.i. né terreni sui quali siano stati effettuati nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni o finanziamenti pubblici in applicazione di normative comunitarie, nazionali o regionali, fermo restando che dovrà comunque essere acquisito il parere di competenza della Regione Abruzzo, Direzione Agricoltura, Servizio SIPA.

6. I nuovi insediamenti da realizzarsi in prossimità degli elettrodotti AT, insistenti sul territorio del comune di Chieti, dovranno risultare compatibili con gli stessi elettrodotti nel rispetto delle vigenti normative in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici e nello specifico:

- D.M. del 21 marzo 1988 (in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988) e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche esterne;
- D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 (in G.U. n.200 del 29.08.1988) recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti, emanato in attuazione della Legge n.36 del 22.2.01 (in G.U. n.55 del 7.3.01) Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.Lgs. 9.4.08 n.81 e Norme CEI EN 5010 e CEI 11-48.

Nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere in prossimità di linee e di installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovrà essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica, rispettando nel contempo le fasce di rispetto di cui all'Art.6 del D.P.C.M. in parola.

Nel caso specifico le linee elettriche ricadenti nel territorio del Comune di Chieti e le relative distanze di rispetto dall'asse dell'elettrodotto sono le seguenti:

- Elettrodotto 380 kV Villanova – Gissi (cod. 21.354) (in doppia terna con la linea Villanova – Chieti (cod. 21.356)) – distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 77;
- Elettrodotto 150 kV Triano – Chieti Scalo (cod. 23.853) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;
- Elettrodotto 150 kV Chieti Scalo – Alanno (cod. 23.855) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;
- Elettrodotto 150 kV Rosciano – Chieti Z.I. (cod. 28.944) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 21;
- Elettrodotto 150 kV Villanova – Chieti Z.I. (cod. 28.836) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 21;
- Elettrodotto 150 kV Chieti Z.I. – CIR der.ne Fusac (cod. 28.837) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;
- Elettrodotto 150 kV Villanova – Mlglianico (cod. 23.834) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;
- Elettrodotto 150 kV Villanova – Triano (cod. 23.013) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;
- Elettrodotto 150 kV S. Giovanni Teatino – S. Donato (cod. 28.839) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 21;
- Elettrodotto 150 kV Villanova – S. Donato der.ne FS (cod. 28.840) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17.

All'interno delle suddette fasce di rispetto, gli interventi sono soggetti al preventivo parere dell'Ente competente (ARTA) anche previo rilevamento dei campi elettromagnetici esistenti. In ogni caso dovranno essere osservate le disposizioni di cui alla L.36/2001, D.P.C.M. 8.7.2003, L.R. 45/04 e s.m.i.

7. Le acque superficiali e sotterranee (sorgenti) destinate al consumo umano sono disciplinate, in riferimento alle aree di salvaguardia, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art.94, parte terza, del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e delle linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano di cui all'accordo Stato-Regioni 12.12.2002, in G.U. n.2 Serie Generale del 03.01.2003. Ai fini della delimitazione delle zone di tutela assoluta, di rispetto e di protezione, valgono i rispetti di legge.

8. Alla Macrozona 32 Discarica Casoni (Area 01 impianto di trattamento RSU, Area 02 discarica RSU) si applicano le fasce di rispetto e le disposizioni legislative previste in materia, in particolare L.R. n. 45/07.

9. Ai sensi delle NTA del PRT del Consorzio ASI Chieti – Val Pescara, va applicata la fascia di rispetto di metri 150 dal perimetro dell'Area Industriale, con destinazione urbanistica a Zona Omogenea di tipo "E"; l'Ufficio provvederà al conseguente adeguamento cartografico con relativo provvedimento.

## **ART. 8 – SPECIFICAZIONE PER LE “ZONE DI INTERESSE STORICO-URBANISTICO”**

Nel Centro Storico e nelle “Zone di interesse storico-urbanistico” non si applica l'ultimo comma dell'Art. 52/6 del Regolamento Edilizio vigente, come approvato con DCC n. 94 del 6/10/2005.

## **CAPO VIII - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO**

### **ART. 1 – PRINCIPI GENERALI E OBBLIGHI CONSERVATIVI**

Ai sensi del D.Lgs n.42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell’Art. 10 della L. 6/7/2002 n. 137” negli strumenti di pianificazione e programmazione e negli interventi da effettuarsi ad iniziativa pubblica o privata in tutto il territorio comunale si assumono i seguenti principi fondamentali:

- la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale concorrono a preservare la memoria della comunità locale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura;
- la conservazione del patrimonio culturale e a favorirne la pubblica fruizione e la valorizzazione;
- i soggetti pubblici, nello svolgimento della loro attività istituzionale assicurano la conservazione e la pubblica fruizione del loro patrimonio culturale;
- i privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione;
- i soggetti pubblici o privati detentori a qualunque titolo di beni culturali sono tenuti al rispetto degli obblighi conservativi ai sensi del citato D.Lgs n. 42/2004

### **ART. 2 - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO**

La “Commissione tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio” è organo consultivo del Comune e formula pareri preventivi obbligatori ma non vincolanti, con lo scopo di garantire l’attuazione dei principi sanciti all’Art. 1 nell’ambito degli interventi edilizi pubblici e privati e nelle previsioni degli strumenti di pianificazione (piani e programmi) e in particolare nel merito degli interventi di seguito citati, nonché di quelli previsti ai successivi articoli:

- 1) *soppresso;*
- 2) interventi su beni paesaggistici ed ambientali, come definiti dalla Parte III del D.Lgs. 42/2004;
- 3) interventi negli spazi pubblici finalizzati a garantire l’attività di miglioramento della qualità compositiva ed architettonica con l’inserimento di opere d’arte, manufatti, arredi;
- 4) *soppresso;*
- 5) interventi riguardanti l’uso dei materiali e dei colori e l’installazione di targhe, insegne e arredo nel centro storico.

### **ART. 3 - PROCEDIMENTO PER LA RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO IN ORDINE AGLI ASPETTI CULTURALI – ARCHITETTONICI – STORICI DEI FABBRICATI PRESENTI NEL TERRITORIO**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo che comportano parziali demolizioni e ricostruzioni quali eliminazioni di superfetazioni ed elementi esterni ai fini della restituzione all’organismo delle sue originarie caratteristiche, modifiche dei prospetti, delle coperture, delle strutture portanti, nonché delle quote dei solai, nonché gli interventi consentiti sui fabbricati classificati di interesse storico-architettonico individuati nella relativa “Schedatura” sono assentibili esclusivamente previa verifica procedimentale come segue:
  - a) Il soggetto proponente dovrà inoltrare una richiesta di parere preventivo circa l’intervento edilizio proposto che contenga tra gli elaborati una perizia asseverata inerente le caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche del fabbricato. La perizia dovrà essere corredata della relativa documentazione cartografica, storica, fotografica con specifico rilievo con attestazione da parte di professionista.
  - b) La richiesta di parere preventivo verrà sottoposta all’esame della “Commissione per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio”;
  - c) La richiesta dovrà contenere la seguente documentazione:
    - Perizia asseverata inerente le caratteristiche storiche e relativa documentazione acquisita presso l’Archivio Storico e l’Archivio di Stato, architettoniche-artistiche, tipologiche del fabbricato; la perizia dovrà essere corredata della relativa documentazione fotografica come sotto esplicitata, storica, cartografica e specifico rilievo con l’attestazione da parte di professionista;
    - Documentazione fotografica degli interni e degli esterni dell’immobile; devono essere rappresentati le scale, le volte, i rilievi, i fregi, le epigrafi, tutti i prospetti dell’immobile, la sistemazione esterna, i parchi e i giardini;
    - Atti attestanti le proprietà;
    - Elenco completo dei proprietari con indicazione di data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni);
    - Planimetria catastale con individuazione delle particelle interessate e dalla quale siano leggibili le particelle confinanti.

2. La Commissione deve esprimere il proprio parere entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta, da considerarsi perentorio.
3. Qualora la Commissione valuti il fabbricato di interesse storico-architettonico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il Comune dà comunicazione all'interessato ed alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio del procedimento di cui all'Art. 14 del D.Lgs. 42/2004. In tal caso il procedimento resta pertanto sospeso. La Commissione si esprime sulla istanza di parere preventivo, per gli aspetti inerenti la tutela delle caratteristiche tipologiche e architettoniche e degli elementi edilizi da rispettare nell'ambito dell'intervento proposto dal privato, ivi compresi gli aspetti inerenti la qualità compositiva, i materiali e l'uso dei colori.

#### **ART. 4 - OPERE D'ARTE E ARREDO URBANO**

Nelle nuove zone residenziali è obbligatorio prevedere la realizzazione di opere d'arte negli spazi pubblici. E' richiesta a tal fine la valutazione della Commissione anche per gli aspetti qualitativi e tipologici inerenti la scelta dell'arredo urbano. Gli interventi di arredo urbano e installazione di opere d'arte (sculture, lapidi, fontane, targhe, ecc.) da realizzare nell'ambito del territorio comunale sono preventivamente sottoposti al parere della Commissione.

#### **ART. 5 – COMPETENZE IN MATERIA PAESAGGISTICA**

La Commissione valuta gli interventi di qualsiasi natura (opere, manufatti e fabbricati) da realizzare nell'ambito delle zone di tutela paesaggistica ed esprime pareri relativi ad interventi in aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 sino alla istituzione della commissione del paesaggio di cui all'Art. 148 del richiamato D.Lgs 42/2004.

#### **ART. 6 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE**

La Commissione è costituita con determina dirigenziale del VI Settore, formata da funzionari pubblici di elevata competenza e specializzazione designati dalle seguenti Amministrazioni:

- n. 1 docente universitari designati dall'Università G. D'Annunzio di Pescara;
- n. 1 esperto designato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali della Regione Abruzzo
- n. 1 esperti designanti, sulla base di idoneo curriculum, dalle Associazioni costituite per la tutela degli interessi diffusi nei settori della tutela dei beni storici ed ambientali.

La Commissione è inoltre composta da n. 3 membri di diritto:

- dirigente del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio con funzione di presidente
- direttore UOT I Sezione Pianificazione Territoriale –Settore Urbanistica
- direttore UOT Amministrativo-Settore Urbanistico con funzione di segretario verbalizzante senza diritto di voto.

A tal fine il dirigente inviterà l'Università e la Soprintendenza a designare i propri rappresentanti nonché le Associazioni presenti sul territorio a designare congiuntamente un esperto. Nel caso di mancata designazione il dirigente indice una selezione pubblica con curriculum. Sono fatte salve le procedure istitutive della commissione nel frattempo seguite dal competente settore VI Settore dell'Amministrazione.

#### **ART. 7 – CONVOCAZIONE E VALIDITA' DELLA SEDUTA**

La Commissione è convocata dal Presidente. Per la validità della seduta dovranno risultare presenti almeno 5 componenti.

#### **ART. 8 - DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI DI 1A E 2A CLASSE**

1. E' vietato di norma, salvo le deroghe indicate al successivo comma 3., l'insediamento e l'ampliamento di industrie insalubri di 1a classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/1934 ed elencate dal D.M. Sanità 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle zone omogenee di tipo A, B, C, comparti perequati, ed in zone miste direzionali-terziarie-commerciali, così come risultanti dalle NTA del PRG;
2. E' consentito, previo parere favorevole della ASL ed alle condizioni in esso indicate, l'insediamento e l'ampliamento di industrie insalubri di 1a classe, nelle zone del territorio comunale destinate ad attività industriali ed artigianali, purchè le stesse non ricadano all'interno del centro abitato come individuato nel presente Piano, e a condizione che adottino i migliori accorgimenti e cautele atti ad eliminare le cause di insalubrità derivanti dall'esercizio delle attività;
3. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, saranno ammesse attività artigianali classificabili quali insalubri di 1 a classe purchè sussistano tutte le seguenti condizioni:
  - a) siano strettamente correlate alla fornitura di un servizio che abitualmente viene collocato nei centri abitati oppure alla prevalente vendita al dettaglio dei propri prodotti; si considerano come tali, a titolo di esempio le attività ceramiche, di decorazione del vetro, di lavanderia a secco, calzolai, laboratori di restauro, laboratori fotografici, copisterie e similari;
  - b) vi sia un parere esplicitamente favorevole della USL;

4. Dovrà essere specificata nella notifica al Comune, obbligatoria per legge per tutte le Industrie Insalubri, la condizione di attività insalubre di 1a classe ubicata in zona a prevalente uso residenziale. Con la comunicazione dovranno essere descritti dettagliatamente la lavorazione, le attrezzature, i locali e la loro ubicazione (con planimetrie adeguate), il rispetto di tutte le leggi relative a qualunque tipo di emissione (rifiuti solidi, scarichi fluidi, emissioni in atmosfera, emissioni sonore, emissioni elettromagnetiche se presenti, ed inoltre la dimostrazione della eliminazione di tutte le cause di insalubrità e molestia al vicinato. Entro 90 giorni dalla notifica il Comune può vietare l'ubicazione delle attività nella zona proposta. Trascorso detto termine il Comune potrà comunque imporre all'attività adeguamenti tesi a eliminare fattori di molestia od insalubrità che si verificassero.
5. Sono comunque esclusi, al di fuori delle aree a destinazione urbanistica produttiva, nuovi insediamenti ed ampliamenti di autocarrozzerie con verniciatura, se classificate insalubri di 1a classe.
6. L'ampliamento dei cicli produttivi delle attività già iscritte alle industrie insalubri deve essere comunicato al Comune come nei casi di nuova classificazione. Nel caso che ricadano in zone omogenee di tipo A, B, C, (ivi compresi i comparti perequati) ed in zone miste direzionali-terziarie-commerciali, o area ad esse contigue, detti ampliamenti sono soggetti ai vincoli ed alle procedure già indicati nel precedente comma 3.
7. Le attività già classificate insalubri di 1a classe alla data di adozione della presente Variante, ubicate nelle zone a prevalente destinazione residenziale e non ricadenti nelle eccezioni definite al precedente comma 3, potranno proseguire la loro attività, ma non potranno essere autorizzate né all'ampliamento, né al trasferimento nelle aree dello stesso tipo;
8. Le attività soggette alla classificazione di insalubrità di 1a classe, ma mai precedentemente classificate come tali, già operanti nelle zone a prevalente destinazione residenziale alla data di entrata in vigore della presente deliberazione, hanno 6 mesi di tempo per presentare al Comune notifica di classificazione di industria insalubre, ed un anno per adeguarsi ad eventuali prescrizioni dell'AUSL trascorsi inutilmente detti termini, che decorrono dall'entrata in vigore della presente deliberazione, l'attività deve essere sospesa;
9. Il Comune è tenuto ad effettuare il primo rilevamento delle Industrie Insalubri "per definizione" presenti nel territorio comunale da approfondire mediante una attività interlocutoria con le Ditte individuate e finalizzato alla stesura di un elenco definitivo da trasmettere alla ASL territorialmente competente, nonchè ad effettuarne l'aggiornamento ed il monitoraggio.
10. Costituisce presupposto per l'autorizzazione all'esercizio di lavorazioni insalubri di 1a classe il fatto che la relativa localizzazione risulti conforme alla destinazione urbanistica dell'immobile in cui l'attività viene svolta.

## **CAPO IX - DISPOSIZIONI SPECIALI E NORME TRANSITORIE**

### **ART. 1 - NORME TRANSITORIE**

1. Le presenti Norme tecniche di Attuazione integrano quelle vigenti e prevalgono per i punti in eventuale contrasto, in particolare per quanto attiene i Piani Particolareggiati o strumenti equivalenti.
2. Nelle zone omogenee di tipo B, le istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire con intervento diretto, presentate al Protocollo comunale in data anteriore a quelle di adozione delle varianti Piano dei Servizi (DCC 305/06) e Zone B (DCC 437/07), nonché, per la parte riadottata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni, così come precisato dall'Art 1 Capo X seguono la disciplina previgente, fermo restando l'obbligo di dotazione dello standard urbanistico ai sensi delle presenti norme. Sono comunque applicabili le norme in materia di vincoli idrogeologici, paesaggistici, di tutela storico-architettonica e quelle in materia di standard urbanistico di cui al presente Piano.
3. Per le aree consolidate le istanze di permesso di costruire inoltrate prima della adozione della presente variante e riferite alla disciplina previgente del PRG, dovranno essere concluse entro 6 mesi dall'approvazione del presente piano, applicando la normativa previgente. Nelle Zone omogenee di Tipo E (agricole) le istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire con intervento diretto, presentate al Protocollo comunale in data anteriore a quelle di adozione delle varianti Piano dei Servizi (DCC 305/06) e Zone B (DCC 437/07), seguono la disciplina previgente limitatamente alle norme riguardanti le coperture.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PER LE PREESISTENZE NELL'AMBITO DI TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**

1. Il lotto impegnato come superficie fondiaria con le relative superfici utili e volumetrie esistenti costituiscono preesistenza ai fini del calcolo della nuova superficie utile e della volumetria derivante dall'applicazione degli indici di zona e sono pertanto soggette alla dotazione di standard urbanistico relativa alla destinazione di zona in cui il lotto ricade. In ogni caso i preesistenti impegni urbanistici delle aree impegnate a fini edificatori prima della adozione del Piano dei Servizi costituiscono preesistenze da detrarre al nuovo indice assegnato. Costituiscono preesistenza sia il fabbricato che le aree impegnate.
2. Le volumetrie esistenti realizzate successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 06.08.1967 (Legge Ponte) vanno comunque computate anche qualora risultino assentite a seguito di sanatoria e/o condono edilizio ed in ogni caso in relazione alla tipologia degli stessi e ai relativi titoli abilitativi rilasciati.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere sempre dimostrata la legittimità dell'edificio, allegando alla richiesta copia del titolo che ne ha consentito l'edificazione oltre a specifica dichiarazione del progettista che asseveri la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato. Tale disposizione non si applica per gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 1150/42 e per quelli realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della legge 765/1967 (01/09/01968) al di fuori del perimetro del centro abitato, come definito dall'art.17 della stessa legge (approvato dal Comune di Chieti con Deliberazione di C.C. n. 1261 del 27/02/1969), in considerazione che l'art.31 della legge 1150/42, fino all'entrata in vigore della legge 765/67, obbligava la richiesta di licenza edilizia nel caso di interventi edilizi "nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7.

### **ART. 3 - DIFFORMITA' CARTOGRAFICHE**

1. Nel caso di eventuale difformità cartografica tra la perimetrazione delle Macro-MicroZone (come risultanti dagli elaborati informatizzati) e la zonizzazione del PRG vigente (cartografia cartacea in scala 1:5.000) prevale quest'ultimo.
2. In sede di approvazione del presente Piano si procederà alla rettifica delle eventuali suddette imperfezioni cartografiche integrando gli elaborati con una base catastale informatizzata aggiornata.

### **ART. 4 - DISPOSIZIONI SPECIALI CONNESSE ALLE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO: MANUTENZIONE DEI TERRENI**

1. Nelle zone disciplinate dalla presente variante al PRG, oltre alle presenti Norme, valgono le indicazioni di cui agli Artt. 16 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Chieti, PAI, ecc.

### **ART. 5 - CONFORMITA' AI PIANI SOVRAORDINATI**

1. Il presente Piano dei Servizi garantisce, relativamente alle previsioni contenute nelle Macro/MicroZone, la conformità cartografica e quella normativa congiunte ai presenti Piani e Strumenti:  
A - Piani Provinciali e Regionali:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
  - Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico pubblicato sul BURA speciale n. 12/08
  - Piano Stralcio di Difesa delle Alluvioni pubblicato sul BURA speciale n. 12/08
- B - Strumenti comunali entro i limiti del successivo Art. 6:
- Studio Geologico "Fugazza" approvato con atto di C.R. n. 114/9 del 17/05/78

2. Il Quadro Conoscitivo di cui all'Art.3 Capo I contiene inoltre le perimetrazioni degli ambiti interessati dalle disposizioni dei seguenti Piani:

- Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico pubblicato sul BURA speciale n. 12/08
- Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni pubblicato sul BURA speciale n. 12/08

Le suddette perimetrazioni costituiscono, alla scala comunale e per tutto il territorio comunale, il riferimento obbligatorio per l'applicazione delle disposizioni normative dei citati Piani e non costituiscono in alcun modo modifica cartografica agli ambiti come classificati dai citati Piani, bensì semplice rappresentazione cartografica ad una scala di maggior dettaglio.

## **ART. 6 - DISPOSIZIONI SPECIALI CONNESSE ALLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

1. In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa, l'edificazione del territorio deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia geologica, geotecnica e tecnica delle fondazioni.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica P2 (pericolosità elevata) e P3 (pericolosità molto elevata) gli interventi consentiti devono essere conformi alle disposizioni del PAI, previa redazione dello Studio di compatibilità idrogeologica, ove richiesto dalle disposizioni normative del PAI e redatto in conformità all'Allegato E delle NTA del PAI stesso ed approvato dall'Autorità di Bacino competente. La disciplina prevista dal PAI per le zone P2 e P3 prevale su quella del vincolo Fugazza in caso di concomitanza. La definizione della disciplina urbanistica degli ambiti classificati P2 e P3 dal PAI per gli interventi assentibili dalle NTA dello stesso PAI che non siano opere pubbliche o di interesse pubblico è rimandata alla Disciplina Specifica per Aree Omogenee, in coerenza con le seguenti disposizioni:

- a) Nelle aree a pericolosità molto elevata (P3) sono consentiti gli interventi previsti dagli Artt. 14, 15 e 16 del Capo II delle NTA del PAI approvato. Gli interventi di cui al comma primo, lettera m) dell' Art. 15, in via transitoria e sino alla approvazione di diversa normativa statale o regionale in materia, sono consentiti con una superficie minima di intervento pari a 1 ha, devono essere serviti da viabilità pubblica e devono garantire la dotazione di standard urbanistico ex Art. 7 Capo III delle presenti norme, nonché essere effettuati su aree con pendenza non superiore al 15%. Tenuto conto di quanto può desumersi per la definizione edilizia di edificio unifamiliare da quanto dispone l'Art. 3, lettera b) della LR n. 89/98 nonché della composizione media del nucleo familiare locale, ai fini della verifica della ammissibilità dei suddetti interventi, per edificio unifamiliare si intende un edificio terra-tetto con altezza massima di m. 7,50, utilizzabile da una sola famiglia, che presenti una superficie utile netta pari a 110 mq. L'adeguamento alla normativa regionale sopravvenuta in materia non comporterà Variante.
- b) Nelle aree a pericolosità elevata (P2) sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 17 del PAI approvato e per gli interventi di cui al comma primo lettera m) dell'Art. 15 si applica quanto stabilito con la precedente lettera a).

3. *Comma soppresso*

4. Le scarpate morfologiche, come individuate nelle Tavole del Quadro Conoscitivo e nell'Elaborato-A Progetto del presente Piano, sono conformi alle individuazioni cartografiche effettuate dal "Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (PAI), e non hanno, ai fini del presente Piano, valore prescrittivo in quanto, ai sensi dell'Art. 20 comma 3 del citato PAI, il Comune procederà ad effettuarne la corretta trasposizione alla cartografia in scala 1:5.000, prima di autorizzare qualsiasi attività edilizia. Prima della richiesta del permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, ai fini della esatta trasposizione, una specifica istanza corredata del rilievo topografico per un intorno significativo. Il Comune valuterà e definirà le fasce di rispetto a monte e a valle della scarpata morfologica nei successivi 60 giorni.

5. Le opere pubbliche ed i parcheggi pubblici (e/o di interesse pubblico) non diversamente localizzabili previsti in ambiti classificati contemporaneamente P1 (pericolosità moderata) dal PAI e ad inedificabilità assoluta dallo Studio Geologico Fugazza, sono realizzabili previa redazione dello Studio di Compatibilità Idrogeologica, ex Art. 18 comma 2 delle NTA del PAI approvato. Il suddetto Studio deve essere redatto in conformità all'Allegato E delle NTA del PAI. I parametri urbanistici di riferimento sono quelli dell'Art. 10 Capo III delle presenti norme e dovranno essere verificati nell'ambito del suddetto Studio.

6. La definizione della disciplina urbanistica degli ambiti classificati contemporaneamente P1 (pericolosità moderata) dal PAI e ad inedificabilità assoluta dallo Studio geologico Fugazza che non siano opere pubbliche o di interesse pubblico è rimandata a specifica Variante al PRG, previa redazione da parte dei soggetti interessati ricadenti all'interno delle aree come cartograficamente individuate dagli Elaborati di progetto della presente Variante dello Studio di Compatibilità Idrogeologica riferito all'intero ambito e che accerti le

condizioni di edificabilità delle aree e la conseguente possibilità di eliminazione, ed a quali condizioni, del vincolo derivante dallo Studio Geologico Fugazza. In ogni caso l'individuazione dei parametri urbanistici e delle funzioni insediabili dovrà risultare coerente con il Piano dei Servizi e, nell'ambito dello stesso, con la Disciplina delle zone circostanti. Lo Studio di Compatibilità Idrogeologica, redatto secondo l'Allegato E delle NTA del PAI, deve essere sottoposto al parere della commissione di cui al successivo Art. 9. Ai fini della predisposizione della Variante gli interessati dovranno presentare entro il termine di mesi 6 dall'approvazione della presente Variante lo Studio di compatibilità idrogeologica con l'individuazione del bacino idrogeologico di riferimento ed il Comune, entro il successivo termine di mesi sei, procederà alla adozione della variante.

7. La definizione della disciplina urbanistica degli ambiti classificati ad inedificabilità assoluta dallo Studio geologico Fugazza che non siano interessati da altri vincoli geologici, è rimandata a specifica Variante al PRG come detto per il precedente comma 6.
8. Le misure di salvaguardia apposte sul territorio comunale di Chieti dalla Regione Abruzzo con DC n. 126/46 del 29.6.99 (c.d. Progetto Chieti) sono da ritenersi superate al seguito della D.C.R. approvata con Verbale n. 44/06 nella seduta del 29.1.08, alle condizioni previste dalla delibera stessa per quanto concerne i vincoli relativi alle cavità sotterranee, salvo diverse disposizioni integrative e/o modificative in sede di pubblicazione della Delibera di C.R. stessa, nonché di successivi aggiornamenti del PAI che saranno adottati dall'Autorità di Bacino. In pendenza della precisa definizione, di competenza regionale, delle aree di influenza delle cavità sotterranee, è prescritta in via transitoria una fascia di in edificabilità assoluta rispetto all'asse della cavità avente larghezza complessiva, espressa in metri, pari a  $L = 200/P$ , dove P rappresenta la profondità del cunicolo sino alla generatrice superiore della cavità. Su tale area sono comunque assentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art.3 TU 380/01.
9. Tutti gli interventi esecutivi relativi al vincolo idrogeologico dovranno essere assoggettati alla procedura di cui al R.D. n. 1126/1926, Art.20 combinato con l'Art.74 delle vigenti Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale.
10. Restano escluse dal parere di cui all'Art. 13 della L. 64/1974 le aree vincolate dal PAI e dal PSDA, in quanto soggette a specifiche normative regionali. Per ogni opera da realizzare si dovrà procedere ad indagini geologiche con riferimento alle specifiche normative previste dal DM 11.3.1988 e dalla legislazione vigente in materia, ed acquisire conseguentemente il parere del Servizio del Genio civile Regionale.

#### **ART. 7 - MOVIMENTI DI TERRA**

1. In tutti i casi di nuova costruzione di muri di contenimento e contro terra è prescritta una altezza massima di metri 3. Qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a metri 3 con arretramento per ciascuna ripresa del muro pari all'altezza del muro più alto. Le terrazze dovranno essere sistemate a verde.  
Nel caso, per comprovate esigenze tecniche non diversamente risolvibili risulti necessario superare l'altezza di 3,00 mt. potranno essere consentite altezze superiori sentita la commissione urbanistica e previo ricorso a tecnologie alternative quali terre armate, paratie, ecc., comunque subordinando l'intervento all'impiego di opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico.  
I muri dovranno essere muniti di dreni a tergo mediante messa in opera di massiccio filtrante avvolto in geotessile con scarico delle acque drenate mediante un adeguato numero di filtri, in una cunetta realizzata al piede del muro. Le acque dovranno essere smaltite nella rete di raccolta delle acque bianche, se esistente, oppure allontanate fino al più vicino sistema di raccolta pubblico o privato, mediante canaletta o tubazione a tenuta. La realizzazione di gabbionature e muri fioriti è sempre consentita.
2. Nella progettazione ed esecuzione di qualunque struttura di sostegno, anche di altezza inferiore a metri 3, devono essere previste soluzioni di mitigazione dell'inserimento nel contesto territoriale e ambientale, utilizzando soluzioni perseguibili con l'applicazione di rivestimenti lapidei (preferibilmente materiale autoctono) o in laterizio o con il ricorso a tecnologie di ingegneria naturalistica.
3. In applicazione del principio di precauzione, sui pendii, le scelte architettonico-progettuali dovranno essere volte al ridimensionamento dei volumi di sterri e riporti rispettando il più possibile la morfologia preesistente. Ove tecnicamente possibile sono vietati gli elevati fronti di scavo dovendo gli interventi conformarsi alla tipologia di sistemazione a gradonatura utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica. L'inclinazione massima dei fronti di scavo per i quali non si prevedono opere di sostegno definitive dovrà essere individuata dal geologo incaricato e adeguatamente giustificata. Nello studio geologico dovranno essere fornite verifiche di stabilità del versante e delle opere di contenimento in cui vengano simulati i carichi progettuali gravanti sul profilo morfologico a sistemazione di progetto. L'intervento deve prevedere la progettazione delle opere drenanti e di smaltimento delle acque di cui tutti gli interventi (strade, edifici, muri di sostegno e contenimento) dovranno essere dotati.
4. Tutti i volumi di riporto e le superfici di sterro dovranno prevedere rinverdimento e piantumazione di tipo arbustivo o comunque dovranno prevedere sistemazioni antierosive utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

5. I movimenti di terra eccedente le ordinarie lavorazioni agricole del suolo devono essere preventivamente autorizzati; il progetto dovrà essere corredato della documentazione idonea finalizzata ad individuare l'originario piano di campagna e l'insieme delle modifiche proposte mediante anche la riproduzione di sezioni ad hoc.

#### **ART. 8 - DISPOSIZIONI SPECIALI**

Le presenti NTA sostituiscono integralmente quanto previsto nelle seguenti Delibere:

- DCC n. 1324 del 3/8/1979 "Problemi urbanistici inerenti l'applicazione delle vigenti normative in materia-provvedimenti"
- DGM n. 6029 del 22/4/1988 "Zone di espansione per le quali sono decaduti i piani esecutivi mai attuati-normativa da applicarsi-determinazioni"
- DGM n. 6558 del 21/7/1988 "Interventi nei PP in zone di verde privato-provvedimenti".

#### **ART. 9 - ISTITUZIONE DI UNA COMMISSIONE TECNICA PER GLI INTERVENTI IN AREA A RISCHIO IDROGEOLOGICO**

1. Al fine di corredare del necessario parere tecnico le istruttorie relative agli interventi di cui agli Artt. 4, 5 e 6 è istituita una Commissione tecnica così composta:
  - Dirigente VI Settore;
  - Responsabile del Servizio Geologico comunale;
  - Direttore UOT Pianificazione Territoriale;
  - n. 1 Geologo e n. 1 Ingegnere (possibilmente con specializzazione geotecnica) che saranno nominati con Determina Dirigenziale con avviso pubblico comunale.
2. La Commissione è convocata dal Dirigente e la Commissione è ritenuta valida con la presenza di almeno 3 componenti, di cui almeno 2 geologi.

#### **ART. 10 – DISPOSIZIONI INERENTI LA REDAZIONE DELLO STUDIO GEOLOGICO**

1. Lo studio geologico riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento dovrà essere effettuata ai sensi della normativa tecnica e amministrativa vigente in materia; in particolare, lo studio dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento. Lo studio geologico dovrà essere firmato da geologo abilitato ai sensi di legge.
2. In particolare a titolo esemplificativo sono soggette alle indagini geognostiche preventive le seguenti opere, come disposto dalle norme di legge e dalle disposizioni amministrative in materia:
  - tutti gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli che non prevedono incrementi di carico sul suolo;
  - manufatti di terreno sciolto, rinterri e riporti di volumi > 60 m<sup>3</sup>
  - gallerie e manufatti sotterranei
  - stabilizzazione dei pendii naturali e dei fronti di scavo
  - fattibilità geotecnica di opere su grandi aree
  - discariche e colmate
  - apertura di fronti di scavo anche temporanei
  - consolidamento dei terreni
  - ancoraggi
  - bonifica siti inquinati
3. Il programma d'indagine va pianificato di volta in volta e deve interessare un'areale significativamente più ampio del sito in oggetto. La programmazione delle indagini deve essere adeguatamente motivata nelle quantità e nelle tipologie e deve esserne dato atto adeguatamente nell'elaborato progettuale.
4. L'indagine verrà svolta con tutti i mezzi appropriati conosciuti, a titolo esemplificativo:
  - rilevamento di campagna geologico, geomorfologico e idrogeologico
  - Trincee esplorative eseguite con mezzi meccanici
  - sondaggi geognostici areali, con installazione nei fori di sondaggio di inclinometri e piezometri
  - prove penetrometriche statiche o dinamiche superpesanti, prove dilatometriche, prove pressiometriche. Le prove penetrometriche DM (DL030) verranno accettate e considerate verticale d'indagine solo ed esclusivamente in situazioni dove non sia possibile logisticamente eseguire altro tipo di sondaggio.
  - indagini geofisiche atte anche alla definizione della categoria di suolo;
  - analisi di laboratorio geotecnico con campioni indisturbati.e ogni altro tipo di indagine che l'evoluzione delle tecnologie metterà a disposizione dei progettisti. da cui poter procedere alla ricostruzione del sottosuolo con sezioni stratigrafiche e litotecniche dalle quali evincere le eventuali cause di un dissesto potenziale o in atto.

5. Il geologo stabilirà di volta in volta in accordo con gli altri progettisti la tipologia, la disposizione e la quantità di indagini in sito e di laboratorio necessarie, in funzione del progetto da realizzare al fine di pervenire alla corretta definizione del modello geologico, alla individuazione delle problematiche geologiche applicative e alla individuazione delle soluzioni tecnico-progettuali da adottare.
6. Per gli interventi di nuova edificazione relativi a:
  - edifici strategici, edifici pubblici o privati di pubblico interesse;
  - costruzioni private di particolare rilevanza (con ciò intendendosi edifici superiori a 4 impalcati escluso il solaio di copertura e comunque superiori a mc. 2000);
  - infrastrutture primarie, sopraelevazioni che raggiungono 3 impalcati escluso il solaio di copertura, ampliamenti e/o cambi di destinazioni d'uso che comportino significativi aumenti dei carichi di esercizio in relazione alla destinazione d'uso da attuare;sono da prevedersi indagini puntuali di caratterizzazione geologico-tecnica dei primi 30 metri di sottosuolo ivi compresa la caratterizzazione sismica del sito, attraverso specifiche indagini quali, a titolo esemplificativo: la realizzazione di almeno una base sismica a rifrazione (con un offset minimo di 120m) in onde P ed SH da associarsi ad una indagine monodimensionale tipo MASW e/o mediante la realizzazione di un sondaggio geognostico strumentato per l'esecuzione di una down-hole in onde P ed SH con l'utilizzo di un sistema ricevente costituito da un geofono da pozzo tridimensionale e con l'eventuale integrazione di indagini con microtremiti e similari, e comunque con qualsiasi altra tecnica di indagine prevista dalle vigenti normative di riferimento.
7. Nel caso particolare in cui si dovrà eseguire un abbattimento temporaneo o prolungato della superficie freatica occorrerà valutare le iterazioni con i terreni di fondazione degli immobili limitrofi e dei sottoservizi che tale operazione può comportare; se necessario (obbligatoriamente per scavi > 300 m3) occorrerà fornire il dimensionamento del Raggio di Influenza dell'emungimento da effettuare, ottenuto attraverso l'analisi di prove di portata su pozzetti di prova. Dovrà inoltre essere individuata la tipologia degli accorgimenti tecnici da utilizzare per eventuali consolidamenti, temporanei o permanenti, dei fronti di scavo, in funzione anche dell'entità degli emungimenti da effettuare. Tale studio dovrà essere finalizzato alla corretta progettazione e dimensionamento delle eventuali opere di sostegno, dell'impianto di aggotamento della falda, delle strutture di consolidamento temporaneo o permanente, dei drenaggi e dei filtri necessari.

#### **ART. 11 – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI TUTELA ANTISISMICA**

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino interventi su elementi strutturali come definiti dalla normativa vigente, ivi compresi i mutamenti di destinazione d'uso che comportino aumenti di carico funzionale, i progetti edilizi dovranno essere corredati da verifiche statiche e dinamiche sulle strutture esistenti. qualora tali verifiche non siano soddisfatte, l'intervento è subordinato all'adeguamento delle strutture esistenti alla vigente normativa antisismica. In ogni caso dovrà essere fornito con la dichiarazione di fine lavori, il certificato di idoneità statica dell'intero edificio, anche in caso di interventi parziali.
2. Il Comune provvederà alla redazione delle elaborazioni utili alla definizione del grado di pericolosità e rischio sismico del territorio comunale sulla base di criteri di microzonazione sismica. Le suddette elaborazioni verranno inserite con relativa disciplina nel Quadro Conoscitivo del PRG.

#### **ART. 12 - IMPIANTI DI POMPAGGIO E SERBATOI DI ACCUMULO**

1. Nel caso di nuove costruzioni la presenza dei serbatoi di accumulo con i relativi impianti di sollevamento deve essere indicata negli elaborati progettuali a cui è riferita la concessione edilizia. I dispositivi di sollevamento eventualmente installati dai privati devono essere idraulicamente disconnessi dalla rete di distribuzione mediante un serbatoio. In ogni caso il contatore deve essere posto a monte del serbatoio di accumulo.
2. Gli impianti di autoclave devono essere provvisti di apposito serbatoio di accumulo dotato di rubinetto di arrivo con chiusura a galleggiante per interrompere la continuità tra la rete di acquedotto e l'impianto di sollevamento, nonché di valvola di non ritorno. È vietato, in ogni caso, l'inserimento diretto di pompe sulle condotte di derivazione. Gli impianti di autoclave devono essere messi in opera a regola d'arte, al fine di impedire ogni possibile ritorno dell'acqua nella rete idrica pubblica secondo le prescrizioni indicate dal Gestore.

#### **ART. 13 – DISPOSIZIONI FINALI IN MATERIA DI SUE**

1. Il termine per la presentazione, da parte del richiedente il Permesso di Costruire, della documentazione integrativa (documentazione completa) è stabilito pari a 90 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione effettuata dal Responsabile del Procedimento. Un ulteriore termine, comunque non superiore a 60 giorni, può essere concesso dal Responsabile del Procedimento, su istanza motivata del richiedente.

Decorsi inutilmente i termini di cui sopra il Responsabile del Procedimento comunicherà il prediniego e successivo diniego dell'istanza.

## **CAPO X - DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 1 – DISPOSIZIONI FINALI PER IL TERRITORIO AGRICOLO**

1. Tenuto conto che il Comune di Chieti ha recepito con DCC n. 285/99 i contenuti della L.R. n. 12/99, e che l'iter non è stato perfezionato con l'adozione della necessaria variante al PRG, e che pertanto le istanze di permesso di costruire in zona agricola sono state presentate ed istruite con affidamento giuridico secondo la sopracitata DCC n. 285/99, le istanze presentate precedentemente alla data di adozione della presente "Variante di adeguamento" e in attuazione delle disposizioni contenute nella citata DCC 285/99, sono istruite e assentite secondo le norme dell'Art. 71 comma 2 L.R. 18/83 e s.m.i..
2. Per effetto della intervenuta approvazione di Osservazione (3/7) alla Variante Generale-Piano dei Servizi approvata con DCC n. 586 del 14/7/08 è conseguentemente soppressa, per incompatibilità, la parte normativa della Disciplina Specifica per Aree Omogenee dell'Area 10-13 della MacroZona 16 - Parco Territoriale che viene riformulata come da specifica Disciplina della stessa Scheda 16.

### **ART. 2 – DISPOSIZIONI FINALI**

Le integrazioni normative previste negli articoli:

- Capo II Art. 1 comma 2 pagina 10 eccetto ultima frase;
- Capo III Art. 4 pagina 18 limitatamente alle modifiche introdotte ai commi 2 e 7 e Art. 8 pagina 19;
- Capo IX Art. 10, 11, e 12 pagine 40 e 41;
- Capo X Art. 1 pagina 42;

costituiscono specificazione della normativa già approvata e pertanto già vigente di cui non comportano variazioni ma soltanto chiarimenti normativi volti ad evitare dubbi interpretativi. Le predette integrazioni non costituiscono variante alla vigente normativa urbanistica in quanto non incidono sui parametri urbanistici di nessun genere così come risultano già approvati con la Variante Generale-Piano dei Servizi di cui alla DCC n. 586 del 14/7/08.

Allo stesso modo, quanto sopra vale anche per le integrazioni normative previste nella Disciplina Specifica della Macrozona 16 Area 10-13 – Parco Territoriale; Macrozona 1 Area 04 e Area 20; Elaborati L ed M; Elaborato G per la parte relativa alle quote di monetizzazione e al parametro R.C.

