

COMUNE DI SAN SALVO
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornate a seguito delle osservazioni accolte e dei Pareri espressi dagli Enti

COMPRESIVE DELLE VARIAZIONI APPORTATE CON DELIBERA C.C. 20 DEL 23/05/2015 - Piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2015-2017 " ai sensi dell'art.58 del D.L. 25/06/2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 n. 13 - APPROVATE DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA C.C. N. 20 DEL 29/03/2017 (B.U.R.A. N. 27 DEL 05/07/2017).

COMPRESIVE DELLE VARIAZIONI INERENTI LA RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA IN C/DA STAZIONE APPROVATE DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA C.C. N. 49 DELL'11/10/2013 (B.U.R.A. N.9 DEL 05/3/2014).

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

- Art. 1 Fisionomia giuridica ed ambito di applicazione del piano
- Art. 2 Stato fisico e giuridico del territorio comunale
- Art. 3 Efficacia, salvaguardia e validità del piano
- Art. 4 Contenuto del piano
- Art. 5 Dimensionamento del piano

Titolo II PARAMETRI, INDICI E STANDARD

- Art. 6 Parametri di base urbanistico-edilizi e criteri per la loro misurazione
- Art. 7 Indici urbanistici e criteri per la loro applicazione
- Art. 8 *Standard* urbanistici ed edilizi

Titolo III PROGETTO DI PIANO

- Art. 9 Progetto urbanistico
- Art. 10 Interventi strategici
- Art. 11 Zonizzazione
- Art. 12 Modalità di attuazione del P.R.G.
- Art. 13 Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio delle concessioni edilizie
- Art. 14 Attività ammesse negli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente
- Art. 15 Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 16 Edilizia economica e popolare

Titolo IV MODALITÀ DI INTERVENTO NEI SOTTOAMBITI DI PIANO

- Art. 17 Centro storico
- Art. 18 Zone ex-centro storico
- Art. 19 Struttura insediativa consolidata del Capoluogo
- Art. 20 Struttura insediativa consolidata della Marina
- Art. 21 Struttura insediativa in formazione
- Art. 22 Zone per l'edilizia economica e popolare
- Art. 22 BIS Zona da classificare in C/da Stazione
- Art. 23 Struttura insediativa di frangia
- Art. 24 Zone a progettazione unitaria approvata
- Art. 25 Consolidamento della struttura insediativa (semi-estensiva)
- Art. 26 Consolidamento della struttura insediativa (estensiva)
- Art. 27 Piani di lottizzazione in corso di attuazione
- Art. 28 Fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso
- Art. 29 Ferrovia
- Art. 30 Autostrada
- Art. 31 Viabilità esistente

- Art. 32 Miglioramento della viabilità esistente
- Art. 33 Realizzazione di nuova viabilità
- Art. 34 Aree per il soddisfacimento degli *standard*
- Art. 35 Servizi di interesse generale
- Art. 36 Servizi per il turismo
- Art. 37 Attività agricola
- Art. 38 Attività produttive di competenza del Consorzio Industriale
- Art. 39 Attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio
- Art. 40 Attività commerciali
- Art. 41 Attività turistico-ricettive
- Art. 42 Attività di interesse generale (ludico-ricettive)
- Art. 43 Attività di interesse comune (sanitarie-assistenziali)
- Art. 44 Fascia di salvaguardia ambientale
- Art. 45 Fascia di salvaguardia dei corsi e specchi d'acqua
- Art. 46 Fascia di salvaguardia del demanio tratturale
- Art. 47 Fascia di salvaguardia ed uso del demanio marittimo
- Art. 48 Fascia di rispetto delle infrastrutture
- Art. 49 Fascia di rispetto cimiteriale
- Art.49 BIS Lotto particella 18
- Art. 50 Aree per installazione telefonia cellulare

Titolo V DISPOSIZIONI SPECIALI

- Art. 51 Parcheggi privati
- Art. 52 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica
- Art. 53 Disposizioni speciali connesse al vincolo archeologico
- Art. 54 Disposizioni speciali connesse al vincolo idrogeologico e forestale
- Art. 55 Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi
- Art. 56 Rapporti con il vincolo paesistico
- Art. 57 Perequazione urbanistica (trasferimento di cubatura)
- Art. 58 Disposizioni transitorie

Titolo I CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO

Art. 1 Fisionomia giuridica ed ambito di applicazione del piano

Il presente strumento urbanistico si configura come Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di San Salvo ai sensi dell'art. 9 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, 10/77, 457/78, 47/85 (nei testi vigenti) e della L.R.18/83 (nel testo vigente).

Il P.R.G., costituito dagli elaborati indicati nella presente normativa, si applica all'intero territorio comunale e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare del territorio comunale.

Le disposizioni del presente P.R.G. disciplinano l'attività urbanistica diretta ed indiretta sul territorio comunale, ovvero l'attuazione diretta per mezzo di concessione e/o di autorizzazione delle previsioni di intervento edilizio e l'attuazione indiretta per mezzo degli strumenti urbanistici esecutivi delle scelte urbanistiche generali; esse quindi si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, all'intervento sul patrimonio edilizio esistente, al restauro ed al risanamento degli edifici, alla ristrutturazione ed alla sostituzione dei fabbricati, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alla trasformazione d'uso degli immobili, alla realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché a qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di San Salvo.

Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco ed alle altre autorità competenti, a termini di legge, ottemperando agli obblighi di cui alla Legge 10/77.

Art. 2 Stato fisico e giuridico del territorio comunale

Gli elaborati del P.R.G. identificano le infrastrutture, gli edifici esistenti e le aree libere, che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal P.R.G. indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso; le eventuali omissioni di rappresentazione e/o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel P.R.G. non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

Indipendentemente dalle indicazioni grafiche del presente piano e facendo quindi ammenda di eventuali errori materiali, qualora proprietà private siano considerate nello stato di fatto come pubbliche, senza la esplicita e specifica

indicazione grafica dell'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio, laddove non sussistano contenziosi in atto, è da intendersi estesa ad esse la destinazione di piano adiacente.

I perimetri dei comprensori urbanistici di attuazione entro i quali si applica un atto di pianificazione urbanistica attuativa, sono graficamente individuati dal P.R.G.

In sede di elaborazione del progetto relativo al comprensorio, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G., riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne cadano in prossimità e comunque non oltre i mt.5 - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del comprensorio vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G. ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18.

Ove all'interno dei comparti siano presenti strade di progetto previste dal P.R.G., le stesse sono da intendersi computabili, in termini di superficie, ai fini edificatori; tale opportunità sarà mantenuta anche se la cessione gratuita della superficie a strada dovesse avvenire prima della redazione dell'intervento a progettazione unitaria, nei casi in cui l'Amministrazione C.le intendesse procedere alla esecuzione della strada prevista.

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

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

Art. 3 Efficacia, salvaguardia e validità del piano

Il P.R.G. è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è soggetto alle procedure previste all'art. 10 ed all'art. 11 della L.R. 18/83 così come modificati dalla L.R. 70/95 nonché L.R.11/99 e 26/00.

Dalla data di adozione del P.R.G. e fino alla sua approvazione il Sindaco è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande di autorizzazione e/o di concessione edilizia e sulle istanze di lottizzazione in contrasto con le previsioni e prescrizioni del piano: gli immobili che, alla data di adozione del piano, risultino in contrasto con la disciplina urbanistica e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme del piano.

Il presente P.R.G. ha validità decennale: prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione di provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica, il piano può essere soggetto a revisione, con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna autorizzazione preventiva, come disposto dall'art.33 della L.R.18/83 (nel testo vigente).

La revisione del P.R.G., da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge, con la pubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione ed ha efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del presente P.R.G., in caso di eventuale non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di eventuale difformità tra elaborati grafici a diversa scala prevale quello alla scala con denominatore minore; in caso di eventuale erronea trasposizione grafica della localizzazione dei vincoli sovraordinati prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario.

Art. 4 Contenuto del piano

Il presente P.R.G. si compone dei seguenti elaborati, che ne costituiscono tutti parte integrante e sostanziale:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 - 1.a Corografia territoriale (1: 100.000)
 - 1.b Inquadramento comprensoriale (1: 25.000)

2. VINCOLI SUL TERRITORIO
 - 2.a Carta dei vincoli (1 :5.000)

- 2.b Aree demaniali ed usi civici (1: 5.000)
- 3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO
 - 3.a Stato di fatto: infrastrutture esistenti (1:5.000)
 - 3.b Stato di fatto: uso del suolo (1:5.000)
 - 3.c Stato di fatto: sistema insediativo (1:5.000)
- 4. PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE
 - 4.a Progetto: zonizzazione (1:5.000)
 - 4.b Progetto: sistema della mobilità (1:5.000)
 - 4.c Delimitazione del "centro edificato" ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71 (1:5.000)
- 5. PROGETTO DELLE ZONE URBANE
 - 5.a Progetto urbano del Capoluogo (1:2.000)
 - 5.b Progetto urbano della Marina (1:2.000)
 - 5.c Progetto urbano della zona stazione (1:2.000)
 - 5.d Dettaglio progettuale delle zone ex-centro storico (1:2.000)
 - 5.e Proprietà comunali e *standard* del Capoluogo (1:2.000)
 - 5.f Proprietà comunali e *standard* della Marina (1:2.000)
 - 5.g Proprietà comunali e *standard* della zona Stazione (1:2.000)
- 6. INFRASTRUTTURE TECNICHE
 - 6.a Impianti a rete: fognario ed idrico
 - 6.b Impianti a rete: gas metano e pubblica illuminazione
- 7. VERIFICHE URBANISTICHE
 - 7.a Verifica zona B di completamento
- 8. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 9. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Art. 5 Dimensionamento del piano

Ai sensi del secondo comma dell'art. 91 della L.R. 18/83, così come modificato dall'art. 50 della L.R. 70/95, il presente piano si avvale della facoltà di non attenersi ai criteri di dimensionamento di cui al primo comma dello stesso articolo, dimensionando il proprio incremento residenziale teorico entro il limite previsto per il Comune di San Salvo dal Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Chieti adottato all'art.56, pari al 20% del patrimonio edilizio esistente così come risultante dalla verifica delle dichiarazioni ICI.

Ai sensi del terzo comma del suddetto art. 91 della L.R. 18/83, le previsioni di piano che superano il dimensionamento di cui al primo comma dello stesso articolo sono tutte e solo quelle ricomprese nel sottoambito di intervento

destinato alla "fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso" di cui al successivo art.28 delle presenti norme.

In questo sottoambito di intervento, dunque, le previsioni di piano, secondo il disposto del quarto comma dello stesso art. 91 della L.R. 18/83 vanno attuate obbligatoriamente attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione. L'applicazione del Programma Pluriennale di Attuazione diviene facoltativa dal momento della vigenza del P.T.P.

Titolo II PARAMETRI, INDICI E STANDARD

Art. 6 Parametri di base urbanistico-edilizi e criteri per la loro misurazione

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti parametri di base:

- SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
superficie del lotto edificabile, misurata al netto delle superfici destinate dal piano a strade, piazze, spazi pubblici ed attrezzature o servizi di interesse generale, esistenti o da realizzare (si esprime in mq);
- SUPERFICIE TERRITORIALE (St)
superficie complessiva risultante dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria, misurata al lordo delle superfici per spazi pubblici esistenti o da realizzare all'interno della zona ed al netto delle superfici destinate dal piano a strade e piazze all'esterno della zona e comunque non nella disponibilità del soggetto che propone l'intervento (si esprime in ha);
- SUPERFICIE COPERTA (Sc)
proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio al piano terra (si esprime in mq);
- SUPERFICIE OCCUPATA (So)
proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne di massimo ingombro dell'edificio fuori terra (si esprime in mq);
- SUPERFICIE EDIFICABILE (Se)
superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde dei vari piani dell'edificio entro e fuori terra (si esprime in mq);
- AREA D'INVILUPPO (Ainv)
area individuata dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti la superficie occupata (So) o dal loro prolungamento, che serve per posizionare l'edificio entro i limiti delle distanze di piano e per verificare in tal senso la rispondenza tra progetto e realizzazione;

- **AREA INSEDIABILE (Ains)**
area risultante dall'area d'inviluppo (Ainv) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di ml. 2,50 oppure ml. 7,00 su ciascun lato a seconda che si tratti rispettivamente di edifici privati o pubblici, che serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza la necessità della variante di ubicazione, purché non in violazione delle distanze e/o dei distacchi minimi di piano;
- **ALTEZZA DEL FABBRICATO (h)**
media delle altezze dei vari fronti dell'edificio (si esprime in ml);
- **VOLUME DEL FABBRICATO (v)**
somma dei prodotti della superficie edificabile (Se) dei singoli piani, fuori terra, dell'edificio per le rispettive altezze da pavimento a pavimento e fino all'estradosso dell'ultimo solaio (si esprime in mc).

La superficie edificabile (Se) si calcola al lordo delle murature interne e perimetrali escludendo:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali balconi, porticati e logge;
- i sottotetti praticabili e non abitabili aventi altezza media utile, ricavata dal rapporto volume utile/superficie utile escluso terrazzi, non superiore a ml. 2,40, ovvero con non più di mq. 9,00 di altezza media utile virtuale superiore o uguale a ml. 2,70
- i locali interrati (ovvero con non più di ml. 0,70 fuori terra misurati all'intradosso del solaio) purché destinati ad autorimessa, cantina o servizi tecnologici ed igienici;
- i locali al piano terra o al piano seminterrato di altezza netta non superiore a ml. 2,40 destinati ad autorimessa, fino ad una superficie massima pari al limite dei parcheggi obbligatori ai sensi della Legge 122/89.
- i vani scala, le rampe, con i relativi pianerottoli ed androni d'ingresso;
- i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- nelle zone di completamento, per le attività commerciali esistenti alla data di adozione del presente piano, in possesso di regolare licenza commerciale, è consentito l'ampliamento "una tantum" di una superficie coperta (S.c.) pari al 30% max di quella commerciale esistente, da destinare ed utilizzare, ai fini pertinenziali ed accessori all'attività principale ovvero per attrezzature tecniche e depositi necessarie a garantire una più adeguata funzionalità dell'attività stessa.

L'altezza del fabbricato (h) è costituita dalla media delle altezze dei vari fronti dell'edificio. L'altezza di ogni fronte è pari alla media delle altezze dello stesso calcolate a partire dalla quota del marciapiede antistante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta, con alterazione delle quote originarie non superiore a ml. 1,20 per ogni fronte. In nessun fronte dell'edificio l'altezza potrà comunque superare per più di ml. 2,00 l'altezza massima consentita.

Per gli edifici con copertura piana e/o a terrazzo l'altezza si misura fino all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura; in caso che il solaio di copertura abbia una camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza.

Nessun ambiente o parte di ambiente deve trovarsi al di sopra di tale quota; fanno eccezione i volumi tecnici strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dagli indici urbanistici (per una quantità totale non superiore al 40% della superficie edificabile dell'ultimo piano abitabile e con altezza utile non superiore a ml. 2,40), nonché i parapetti di protezione delle coperture piane (che non possono superare i ml. 1,20 di altezza).

Per gli edifici con copertura a tetto, inclinato o voltato, l'altezza si misura:

- in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui la traccia della linea di imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) sia a quota inferiore o uguale dell'estradosso stesso;
- in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) nel caso in cui l'imposta del tetto sia a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile;

Non sono ammessi tetti con la distanza tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile superiore a ml. 3,00;

L'altezza di una parete in ritiro si misura dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo tra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Limitatamente agli edifici esistenti è consentita la sola installazione di ascensori e montacarichi, per adeguamenti ai sensi della L.13/89, anche in deroga ai minimi di distanze ed altezze

Art. 7 Indici urbanistici e criteri per la loro applicazione

In tutto il territorio comunale, in funzione delle prescrizioni del presente P.R.G., l'edificazione è regolata dai seguenti indici urbanistici:

- LOTTO MINIMO (Sm)
superficie minima ammissibile per ogni intervento unitario (si esprime in mq);
- LOTTO MASSIMO (SM)
superficie massima ammissibile per ogni intervento unitario (si esprime in mq)

- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (U_t)
rapporto massimo tra superficie edificabile (S_e) e superficie territoriale (S_t) (si esprime in mq/ha);
- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U_f)
rapporto massimo tra superficie edificabile (S_e) e superficie fondiaria (S_f) (si esprime in mq/mq);
- INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (I_t)
rapporto massimo tra volume edificabile (v) e superficie territoriale (S_t) (si esprime in mc/ha);
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (I_f)
rapporto massimo tra volume edificabile (v) e superficie fondiaria (S_f) (si esprime in mc/mq);
- INDICE DI COPERTURA (I_c)
rapporto percentuale massimo tra superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f) (si esprime in %);
- INDICE DI OCCUPAZIONE (I_o)
rapporto percentuale massimo tra superficie occupata (S_o) e superficie fondiaria (S_f) (si esprime in %);
- ALTEZZA MASSIMA (H)
altezza massima edificabile (si esprime in ml);
- NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (p)
numero massimo dei piani totalmente fuori terra edificabili, con esclusione del piano interrato, seminterrato, sottotetto e/o locali tecnici; (si esprime in n.);
- DISTACCO MINIMO DAL CIGLIO STRADALE (d_s)
distacco minimo dal ciglio stradale da rispettare nell'edificazione (si esprime in ml);
- DISTACCO MINIMO DAL CONFINE (d_c)
distacco minimo dal confine del lotto da rispettare nell'edificazione (si esprime in ml);
- DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI (d_f)
distacco minimo tra fronti prospicienti dei fabbricati da rispettare nell'edificazione, intendendo per fronte la parete tamponata del fabbricato; (si esprime in ml).

Gli indici di utilizzazione e fabbricabilità territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme prevedano intervento urbanistico indiretto per mezzo di strumenti esecutivi, nonché nel caso in cui siano introdotti come elemento di verifica della capacità insediativa globale del piano.

Gli indici di utilizzazione e fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti nel caso in cui le presenti norme prevedano intervento urbanistico diretto e/o sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici esecutivi; in tale ultimo caso la superficie utile edificabile ed il volume complessivo derivanti dall'applicazione degli indici di utilizzazione e di fabbricabilità fondiaria alla superficie fondiaria dei singoli lotti non dovrà in ogni modo essere superiore alla superficie utile ed al volume risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione e di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale di intervento.

Il distacco minimo dal confine è riferito al confine di proprietà e non a quello di zona;

Tutti i distacchi vanno computati a partire dal massimo ingombro di qualsiasi elemento architettonico che superi la lunghezza di ml. 1,60 intendendo che in caso di aggetti inferiori, quali rampe, scale e relativi pianerottoli, balconi, cornicioni, spioventi, pensiline e simili, per fronte si considera la parete dell'edificio.

In merito all'applicazione del distacco minimo tra fabbricati nelle zone in cui deve essere garantita la distanza pari al fabbricato più alto nei fabbricati che superino l'altezza di ml. 10,00 è ammesso l'arretramento del fronte dell'edificio anche solo per la parte che eccede detta altezza, specificando che le parti strutturali al di sopra dell'altezza di ml. 10,00 possono essere mantenute nel rispetto del solo distacco minimo dal confine.

Art. 8 Standard urbanistici ed edilizi

Il presente piano è redatto nel rispetto degli *standard* urbanistici di cui al D.M. 1444/68, assumendo però come dotazione ottimale quella prevista dal Piano Territoriale della Provincia di Chieti adottato, pari a mq. 24 per ogni abitante insediato o da insediare, così suddivisi:

- attrezzature scolastiche	4,5 mq/ab
- attrezzature di interesse comune	2,0 mq/ab
- attrezzature sportive e parchi urbani	12,0 mq/ab
- parcheggi pubblici	5,5 mq/ab

I requisiti minimi degli alloggi e degli edifici in genere (*standard* edilizi) sono stabiliti nel Regolamento Edilizio redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 così come modificato dall'art. 12 della L.R. 70/95.

Titolo III PROGETTO DI PIANO

Art. 9 Progetto urbanistico

Il P.R.G. contiene al suo interno i due diversi momenti che congiuntamente definiscono la politica urbanistica del Comune:

- la proposta operativa di intervento che l'Amministrazione Comunale intende porre in attuazione assumendo in proprio l'iniziativa esecutiva (contenuto operativo);
- l'insieme delle norme, delle regole e delle prescrizioni che i soggetti pubblici e privati devono osservare per la trasformazione del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente e che sanciscono lo stato di diritto della proprietà fondiaria ed immobiliare (contenuto regolativo).

La parte operativa del piano si organizza per "interventi strategici"; la parte regolativa del piano ricorre all'uso della "zonizzazione" per definire le modalità qualitative e quantitative dell'intervento.

Art. 10 Interventi strategici

La proposta operativa del piano si basa sui seguenti interventi strategici:

- rivitalizzazione del centro cittadino;
- riorganizzazione della viabilità di circonvallazione, in particolare lungo l'asse di via Madonna delle Grazie – via san Rocco nel capoluogo;
- riorganizzazione dell'area di Colle Pagano – zona Ripalta nel capoluogo;
- riorganizzazione funzionale ed infrastrutturale della zona della Marina;
- realizzazione del sistema ambientale di collegamento del capoluogo con la Marina lungo il torrente Buonanotte.
- Razionalizzazione delle zone di espansione residenziale sottoposte a comparto con l'ottimizzazione dei perimetri di attuazione anche in base alle effettive proprietà catastali;
- Aggiornamento ed adeguamento del piano alle sopravvenute esigenze di carattere normativo, legislativo e operativo

Detti interventi strategici trovano spazio operativo potenziale nell'ambito della zonizzazione del piano in contemperanza con le esigenze di tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio, del territorio in genere e del paesaggio agrario in particolare; essi assumono operatività concreta in relazione alle scelte del "programma dei lavori pubblici da eseguire nel triennio" da redigere ai sensi dell'art. 14 della Legge 109/94, modificata dal D.L. 101/95, convertito con modificazioni nella Legge 216/95.

Per l'attuazione degli interventi strategici l'Amministrazione Comunale può ricorrere anche agli "accordi di programma", di cui all'art. 8*bis* ed all'art. 8*ter* della L.R. 18/83 così come introdotti dalla L.R. 70/95, al "programma integrato di intervento" e/o al "programma di recupero urbano" di cui rispettivamente all'art. 30*bis* ed all'art. 30*ter* della L.R. 18/83 così come introdotti dall'art. 20 della L.R. 70/95.

La componente regolativa del piano, oltre a normare le modalità d'uso e di trasformazione di tutto il territorio comunale, si fonda sul recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sul controllo delle forme di insediamento nelle zone agricole e sulla riqualificazione delle zone produttive.

Per il raggiungimento di questi obiettivi progettuali il piano utilizza lo strumento della zonizzazione, che comunque concorre anche alla realizzazione dei contenuti qualificanti degli interventi strategici.

Art. 11 Zonizzazione

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

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

Sulla base delle suddette perimetrazioni, a seguito di analisi delle tipologie insediative ed in base a criteri di scelta progettuale, è stata effettuata la zonizzazione dell'intero territorio comunale basata sui seguenti ambiti territoriali e sottoambiti di intervento:

1. **AMBITI TERRITORIALI AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE**

1.1. territorio edificato

- 1.1.1. centro storico
- 1.1.2. zone ex-centro storico
- 1.1.3. struttura insediativa consolidata del Capoluogo
- 1.1.4. struttura insediativa consolidata della Marina
- 1.1.5. struttura insediativa in formazione
- 1.1.6. zone per l'edilizia economica e popolare
- 1.1.7. struttura insediativa di frangia

1.2. territorio urbanizzato

- 1.2.1. zone a progettazione unitaria approvata
- 1.2.2. consolidamento della struttura insediativa (semi-estensiva)
- 1.2.3. consolidamento della struttura insediativa (estensiva)

1.3. territorio da urbanizzare

- 1.3.1. piani di lottizzazione in corso di attuazione
- 1.3.2. fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso

2. **AMBITI TERRITORIALI AD USO DIVERSO**

2.1. sistema della mobilità

- 2.1.1. ferrovia
- 2.1.2. autostrada
- 2.1.3. viabilità esistente
- 2.1.4. miglioramento della viabilità esistente
- 2.1.5. realizzazione di nuova viabilità
- 2.1.6. ampliamento della sede viaria esistente per viale urbano

2.2. sistema dei servizi

- 2.2.1. aree per il soddisfacimento degli standard

- 2.2.2. servizi di interesse generale
- 2.2.3. servizi per il turismo
- 2.2.4. servizi infrastrutturali: porto turistico
- 2.3. attività produttive
- 2.3.1. attività agricola
- 2.3.2. attività produttive di competenza del Consorzio Industriale
- 2.3.3. attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio
- 2.3.4. attività commerciali
- 2.3.5. attività turistico-ricettive
- 2.3.6. attività di interesse generale (ludico-ricettive)
- 2.3.7. attività di interesse comune (sanitarie-assistenziali)
- 2.4. fasce di salvaguardia e di rispetto
- 2.4.1. fascia di salvaguardia ambientale
- 2.4.2. fascia di salvaguardia dei corsi e specchi d'acqua
- 2.4.3. fascia di salvaguardia del demanio tratturale
- 2.4.4. fascia di salvaguardia ed uso del demanio marittimo
- 2.4.5. fascia di rispetto delle infrastrutture
- 2.4.6. fascia di rispetto cimiteriale

Art. 12 Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di San Salvo si attua per "intervento urbanistico diretto" o per "intervento urbanistico indiretto".

Nei sottoambiti nei quali le presenti norme prevedono l'attuazione mediante "intervento urbanistico diretto", il P.R.G. si attua attraverso il rilascio delle singole concessioni edilizie, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano; il rilascio delle singole concessioni edilizie ~~può essere~~ è subordinato alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione, ~~ed è può altresì essere~~ subordinato all'asservimento all'edificio previsto delle aree libere di pertinenza, con specifico atto trasposto dal comune nella mappa di cui all'art. 61 della L.R.18/83.

Nei sottoambiti nei quali le presenti norme prevedono l'attuazione mediante "intervento urbanistico indiretto", il P.R.G. si attua attraverso i relativi strumenti esecutivi o mediante progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 laddove esplicitamente previsto dalle presenti norme.

~~La programmazione temporale delle fasi attuative del P.R.G. è regolata dal programma di intervento in esso contenuto per tutti gli ambiti e sottoambiti di intervento tranne che per il sottoambito destinato alla "fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso" nel quale, in base a quanto disposto dal precedente art.5 delle presenti norme, l'attuazione avviene obbligatoriamente attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione, in generale reso facoltativo dall'art. 37 della L.R. 70/95 che~~

~~modifica l'art. 65 della L.R. 18/83, ma in particolare reso obbligatorio per le zone di cui al secondo comma dell'art. 91 della L.R. 18/83.
L'applicazione del Programma Pluriennale di Attuazione diviene facoltativa dal momento della vigenza del P.T.P.~~

Art. 13 Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio delle concessioni edilizie

In tutti i sottoambiti nei quali il presente P.R.G. si attua per intervento diretto (ed a seguito dello specifico piano esecutivo laddove il P.R.G. si attua per intervento indiretto) condizione necessaria alla edificabilità delle aree è comunque la effettiva esistenza, adeguatezza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria o la loro realizzazione contestuale al fabbricato da parte del richiedente la concessione edilizia.

Sono definite opere di urbanizzazione primaria: *le strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili; spazi di sosta, di parcheggio e piazze; rete fognante ed impianti di depurazione; rete idrica; reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline; reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse; spazi di verde residuali di arredo e di rispetto; spazi di verde attrezzato; barriere di protezione dal rumore; spazi per la raccolta dei rifiuti*

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: *gli asili nidi e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i 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 civili; attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere; parcheggi pubblici*

Le disposizioni di cui ai commi precedenti e altre opere assimilate sono disciplinate dalla L.R. n.89/1998

Art. 14 Attività ammesse negli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente

Gli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente sono destinati alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questi ambiti sono pertanto esclusi i capannoni industriali ed i laboratori artigianali di produzione, i macelli, gli allevamenti ed i ricoveri per animali, le caserme e gli istituti di pena; gli edifici di questo tipo eventualmente già esistenti in detti ambiti ~~potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso~~ dovranno adeguarsi alle prescrizioni del piano.

Negli ambiti territoriali ad uso residenziale sono invece ammessi i laboratori artigianali, artistici e di servizio, nonché le attività commerciali, le attività direzionali pubbliche e private, gli studi professionali, le strutture per lo spettacolo, le attrezzature di servizio, le palestre, i ritrovi, le sale giochi, ecc..

È ammessa anche la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per pensioni, alberghi, ostelli, *residence*, ristoranti, bar, dancing e/o balere (questi ultimi da collocare comunque in edifici nei quali non siano presenti alloggi residenziali) ed ogni altro edificio per la recettività turistica, sempreché gli interventi siano realizzati nel rispetto degli indici, delle tipologie e delle prescrizioni del piano e della presente normativa.

È ammessa la costruzione di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto delle distanze e delle norme di sicurezza che vigono in materia *ed in particolare delle disposizioni di cui al D. Lgs. 11 febbraio 1998, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, anorma dell'art.4, comma 4, lettera c), della Legge 15 marzo 1997, n.59"*

Art. 15 Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo le specifiche prescrizioni di sottoambito di cui ai successivi articoli delle presenti norme, sono possibili in linea generale i seguenti interventi:

- a) *manutenzione ordinaria*, come definita al punto Ia dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);
- b) *manutenzione straordinaria*, come definita al punto Ib dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);
- c) *restauro conservativo*, come definito al punto Ic dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), degli edifici di particolare valore artistico e storico identificati con apposita simbologia nelle tavole di piano;
- d) *risanamento igienico ed edilizio*, come definito al punto Id dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);
- e) *ristrutturazione edilizia*, come definita al punto Ie dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);
- f) *sostituzione edilizia* mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di piano, come definita al punto If dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);
- g) *ristrutturazione urbanistica*, come definita al punto II dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), ovvero mediante sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, con un insieme sistematico di interventi edilizi anche con le modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete

stradale; tali interventi sono subordinati alla redazione di progetti unitari come presupposto al rilascio delle singole concessioni edilizie, al rispetto degli indici di piano, alla eventuale cessione di aree per destinazioni ed usi pubblici definiti nei progetti unitari tenuto riguardo dello stato dei servizi e delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.

Art. 16 Edilizia economica e popolare

Il dimensionamento della quota di fabbisogno abitativo da riservare all'edilizia economica e popolare, ai sensi della normativa vigente, considerato che la L.R. 11/99 all'art.49 comma 6 dispone l'abrogazione della lettera l) del 3 comma dell'art.7 della L.R. 18/83 e dell'art.24 commi 1 e 2 della stessa legge, dà la possibilità all'Amministrazione Comunale di eliminare la quantificazione e la localizzazione delle aree PEEP, ovvero di eliminare le previsioni di insediamento di dette aree.

Nella predisposizione del presente Piano l'Amministrazione Comunale, in base alle esigenze abitative riscontrate sul proprio territorio, si avvale della possibilità suddetta eliminando nei sottoambiti di intervento 1.2.2. "consolidamento della struttura insediativa (semi-estensiva)", 1.2.3. "consolidamento della struttura insediativa (estensiva)" le quote destinate ad edilizia popolare, e riservandosi di individuare in fase di successiva programmazione eventuali aree da destinare all'edilizia economica e popolare.

Ferma restando tale scelta, si è individuata in zona Stazione, nei pressi della esistente area PEEP, un'ulteriore porzione di territorio da assoggettarsi ad analoga destinazione.

In ogni caso la individuazione delle porzioni di aree su cui realizzare gli alloggi di edilizia economica e popolare spetta al Consiglio Comunale e l'area resta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 24 della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

Titolo IV MODALITÀ DI INTERVENTO NEI SOTTOAMBITI DI PIANO

Art. 17 Centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come "centro storico" (1.1.1.) il P.R.G. si attua secondo le prescrizioni e gli indici del vigente Piano di Recupero del Centro Storico, adottato con delibera C.C. n. 36 del 20/07/2000 ed approvato con delibera C.C. n.3 del 18/01/2001, che il presente P.R.G. fa proprio confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte.

Art. 18 Zone ex-centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come "zone ex-centro storico" (1.1.2.) sono ricomprese quelle porzioni di struttura urbana immediatamente a ridosso del centro storico che per tipologia e tessuto urbano possono considerarsi parte integrante dell'agglomerato stesso

In esse il presente P.R.G. si attua di norma per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	5,00
H	Altezza massima	ml	13,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	4
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	0
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati (nuova edif.)	ml	10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza;

Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente (sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanza dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica.

Nel caso che mediante l'applicazione dei suddetti indici di piano non siano possibili interventi di sopraelevazione di fabbricati esistenti strettamente necessari all'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi ed al miglioramento della qualità generale della condizione abitativa, è possibile sopraelevare i fabbricati esistenti, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria e nel rispetto di tutti gli altri indici di piano, fino al raggiungimento della linea di gronda del fabbricato contermine più basso, previa dimostrazione del corretto inserimento del nuovo volume nel contesto architettonico, da comprovare mediante verifica planovolumetrica da effettuare sulla base dell'intero isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G..

In tutte le zone ricomprese in questo sottoambito di intervento è, inoltre, consentito l'intervento di "ristrutturazione urbanistica" da effettuare obbligatoriamente sulla dimensione minima dell'isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G., nel limite complessivo della cubatura preesistente, aumentata di una quantità doppia di quella eventualmente

destinata nel progetto di ristrutturazione urbanistica alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale per destinazioni di interesse pubblico (parcheggi coperti, servizi civici, percorsi pedonali coperti, ecc.).

Art. 19 Struttura insediativa consolidata del Capoluogo

Nel sottoambito di intervento definito come "struttura insediativa consolidata del Capoluogo" (1.1.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	3,00
H	Altezza massima	ml	13,50
P	Numero dei piani fuori terra	n	4
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	0
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente,(sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanze dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica, previa verifica del rispetto di quanto disposto dal D.M. 1444/68 prima del rilascio della concessione edilizia.

*L'ambito perimetrato con il puntinato, individuato come **R**, è sottoposto a proposta di iniziativa privata di Piano di Recupero per la sopraelevazione, nel rispetto dei parametri definiti nella zona A dal DM n.1444/68 relativi ad altezze e volumetrie (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.23).*

L'area individuata con il simbolo del triangolo può essere utilizzata ai soli fini del calcolo volumetrico, inibendo su di essa l'edificazione vista la vicinanza all'incrocio stradale esistente (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.61).

Art. 20 **Struttura insediativa consolidata della Marina**

Nel sottoambito di intervento definito come "struttura insediativa consolidata della Marina" (1.1.4.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto.

Dato, però, l'eccessivo carico di volumetria già esistente non è consentito alcun nuovo aumento volumetrico, ma sono consentiti solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti al precedente art. 15 delle presenti norme.

Sono ammesse destinazioni d'uso nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Art. 21 **Struttura insediativa in formazione**

Nel sottoambito di intervento definito come "struttura insediativa in formazione" (1.1.5.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità (anche eventualmente in deroga al previsto distacco minimo dal ciglio stradale), in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,00
H	Altezza massima	ml	13,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	4
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

E' possibile derogare alla distanza minima dal ciglio stradale (ds) laddove le larghezze stradali siano maggiori di mt.10.00

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Nel caso l'intervento, limitatamente alla zona della Marina, preveda esclusivamente attività ricettiva alberghiera, previo vincolo di destinazione d'uso decennale, il solo indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc/mq 3,00, fermi restando i restanti parametri della sopra riportata tabella.

Art.22 Zone per l'edilizia economica e popolare

Nel sottoambito di intervento denominato "zone per l'edilizia economica e popolare" (1.1.6.) è ricompresa quella della zona Marina nella quale è in essere lo specifico "piano P.E.E.P. per la zona della Marina", adottato il 22.01.82 ed approvato il 26.03.86, che il presente P.R.G. fa proprio confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte, per cui il presente P.R.G. si attua in aderenza alle sue prescrizioni.

Art. 22 BIS Zona da classificare in C/da Stazione:

Consolidamento della struttura insediativa – area da riqualificare in C.da Stazione

E' l'area già disciplinata dall'art. 22 delle NTA cui viene data una nuova funzione in ragione dell'intervenuta scadenza dei vincoli espropriativi. Tale area era stata ritenuta funzionale nella risposta al fabbisogno di edilizia economica e popolare e, per tale ragione, idonea per l'uso edificatorio.

L'intervenuta scadenza dei vincoli pone la necessità di una riclassificazione che tenga nella dovuta considerazione l'opportunità di rispondere alle esigenze abitative anche ricorrendo alla residenza di tipo convenzionata rimessa anche all'iniziativa privata.

Trattandosi di un intervento di nuovo impianto e sentita l'esigenza di garantire le attività di servizio e di dare un assetto alla maglia viaria, si ritiene indispensabile il ricorso ad una pianificazione di dettaglio, anche per rispondere ad un più corretto assetto del territorio su un'area significativamente estesa e collocata a ridosso del sistema infrastrutturale.

In ragione di ciò, il PRG in questo ambito trova attuazione tramite la procedura di accordo di programma di cui agli artt. 8 bis e 8 ter della L.R. 18/1983 ovvero attraverso il Programma Integrato di Intervento disciplinato dall'art. 30 bis della medesima normativa, procedura da attivarsi su iniziativa pubblica o privata.

L'ambito dell'intervento è esteso all'intera area contraddistinta dalla specifica campitura e la pianificazione dovrà essere unitaria e contestuale per l'intera zona, al fine di evitare interventi sporadici e frazionati inidonei a rispondere alle esigenze indicate.

In ogni caso lo strumento di dettaglio dovrà rispettare i seguenti indici e parametri in conformità a quanto stabilito dall'art. 7 delle NTA.

It	Indice di fabbricabilità territoriale	Mc/ha	15.000
Ic	Indice di copertura	%	50%
H	Altezza massima	MI	13,50
p	Numero dei piani fuori terra	N	4
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	MI	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	MI	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	MI	10,00
	Superficie di cessione	%	50%

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Lo strumento attuativo del comparto dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Non è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti per i quali il piano attuativo dovrà prevedere la preventiva demolizione. In assenza di Pianificazione gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 30 della L.R. 18/1983.

Lo strumento attuativo individuerà le superfici di cessione da destinare alla realizzazione del sistema di collegamento con il capoluogo e con la Marina, ai parcheggi pubblici ed alle aree verdi e disciplinerà gli accordi compensativi tra intervento privato e vantaggio pubblico definendo il relativo rapporto proporzionale. Ferma la quantità minima di cessione, la pianificazione dovrà comunque rispettare gli standards previsti dal piano nella misura di 24 mq/ab come da D.M. 1444/1968.

Le destinazioni di uso ammesse sono quelle di cui all'art. 14 di cui alle presenti norme con la specifica che almeno il 60% del volume dell'intera edificabilità dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata i cui prezzi e la cui disciplina dovranno rispettare i parametri e le condizioni determinati dalla disciplina regionale vigente al momento della definizione della procedura urbanistica e troveranno regolamentazione in una specifica convenzione che dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei titoli abilitativi secondo il testo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale, in uno allo strumento attuativo.

La redazione del programma integrato e progettazione degli edifici, come da prescrizioni contenute nel documento del Servizio Manutenzione ed Ambiente del Comune di S.Salvo n. 15201 dell'11/07/2012 di non assoggettabilità a V.A.S. della variante al P.R.G. relativa alla "classificazione dell'area in C/da Stazione di proprietà del Consorzio di Bonifica", dovrà prevedere la riduzione al minimo del consumo di suolo, ricorrendo a soluzioni progettuali che consentano di liberare il suolo da coltri impermeabili di asfalto o calcestruzzi e simili, ed impedire la totale chiusura delle visuali verso il mare.

Art. 23 Struttura insediativa di frangia

Nel sottoambito di intervento definito come "struttura insediativa di frangia" (1.1.7.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità (anche eventualmente in deroga al previsto distacco minimo dal ciglio stradale), in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
H	Altezza massima	ml	10,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	3
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire, ai fini di una migliore utilizzazione del territorio, all'interno del rispettivo lotto di pertinenza, una dotazione di verde privato pari al 20% della Superficie fondiaria;

La dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, oltre al soddisfacimento della dotazione minima nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art.51 delle presenti norme, dovrà prevedere, laddove i parcheggi siano interrati, anche una dotazione aggiuntiva di posti macchina a raso nella misura di 1mq/10mc di volumetria edificata.

Nei casi di ampliamento e/o ammodernamento della sede viaria esistente, in caso di cessione gratuita della porzione di terreno interessata dall'eventuale

esproprio, l'area interessata è da intendersi computabile, in termini di superficie, ai fini edificatori, anche se la cessione dovesse avvenire prima della realizzazione dell'intervento edificatorio.

Art. 24 Zone a progettazione unitaria approvata

Nel sottoambito di intervento definito "zone a progettazione unitaria approvata" (1.2.1.) il presente P.R.G. si attua secondo le modalità e le prescrizioni tutte delle progettazioni unitarie approvate ai sensi delle prescrizioni del previgente P.R.G. e che il presente P.R.G. fa proprie confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte.

Sugli edifici esistenti, facenti parte di lotti interessati a progettazioni unitarie già eseguite e completate, sono consentiti solo interventi di ristrutturazione edilizia senza alcun incremento volumetrico;

Art. 25 Consolidamento della struttura insediativa (semi-estensiva)

Nel sottoambito di intervento destinato al "consolidamento della struttura insediativa (semi-estensiva)" (1.2.2.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

It	Indice di fabbricabilità territoriale	Mc/ha	15.000
H	Altezza massima	Ml	17,00
p	Numero dei piani fuori terra	N	5
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	Ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	Ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	Ml	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

In ogni singolo progetto di intervento la superficie fondiaria di concentrazione della volumetria non potrà superare il 59% della superficie territoriale disponibile; il restante 41% dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune nell'ambito del rapporto convenzionato e sarà destinato per il 14% alle strade di distribuzione interna ed a spazi per la manovra, la fermata e la sosta degli autoveicoli e per il 27% a *standard* urbanistici (ripartiti in 20% per verde attrezzato e 7% per parcheggi pubblici), pari a 18 mq/ab.

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Il progetto unitario del comparto dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nelle more di vigenza dello strumento attuativo, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione e la ristrutturazione edilizia.

Art. 26 Consolidamento della struttura insediativa (estensiva)

Nel sottoambito di intervento destinato al "consolidamento della struttura insediativa (estensiva)" (1.2.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

It	Indice di fabbricabilità territoriale	Mc/ha	10,000
H	Altezza massima	MI	10,50
p	Numero dei piani fuori terra	N	3
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	MI	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	MI	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	MI	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

In ogni singolo progetto di intervento la superficie fondiaria di concentrazione della volumetria non potrà superare il 66% della superficie territoriale disponibile; il restante 34% dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune nell'ambito del rapporto convenzionato e sarà destinato per il 14% alle strade di distribuzione interna ed a spazi per la manovra, la fermata e la sosta degli autoveicoli e per il 20% a standard urbanistici (ripartiti in 15% per verde attrezzato e 5% per parcheggi pubblici), pari a 20 mq/ab.

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Il progetto unitario del comparto dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nelle more di vigenza dello strumento attuativo, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione e la ristrutturazione edilizia.

Art. 27 Piani di lottizzazione in corso di attuazione

Nel sottoambito di intervento destinato ai "piani di lottizzazione in corso di attuazione" (1.3.1.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico indiretto, secondo le modalità e le prescrizioni tutte dei piani di lottizzazione in corso di attuazione che il presente P.R.G. fa propri confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte.

Art. 28 Fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso

Nel sottoambito di intervento definito come "fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso" (1.3.2.), nel rispetto della esigenza di salvaguardare il paesaggio agrario, è ammesso l'insediamento residenziale sparso.

L'edificazione si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante piano di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata, con specifiche modalità che salvaguardino il valore percettivo dell'insediamento stesso, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Sm	Lotto minimo	mq	3000
It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	0,60
H	Altezza massima	ml	7.50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale esistente	ml	30,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

In ogni singolo progetto di intervento è prevista la cessione delle aree da destinare a standards e a viabilità lungo la strada esistente di collegamento del Capoluogo con la zona Marina al fine di potenziare e migliorare

l'integrazione tra i due ambiti. In particolare è prevista la seguente cessione lungo la fascia stradale esistente:

- mt.11.00 da destinare a viabilità pedonale, ciclabile e carrabile di servizio alla zona residenziale di nuova formazione;
- mt.14.00 lungo la fascia precedentemente definita da destinare a verde pubblico attrezzato.

Ogni progetto unitario di intervento dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Condizione alla edificabilità delle aree ricomprese in questo sottoambito di intervento è la loro inclusione nel Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) che l'Amministrazione Comunale è tenuta a redigere secondo quanto stabilito nel precedente art. 5 delle presenti norme.

L'applicazione del P.P.A. diviene facoltativa dal momento della vigenza del P.T.P.;

Art. 29 Ferrovie

Il sottoambito di intervento destinato alla "ferrovie" (2.1.1.) è riservato esclusivamente all'adeguamento tecnico e funzionale dell'infrastruttura esistente.

In tale sottoambito sono da osservare le prescrizioni tutte contenute nel Titolo III del D.P.R. 753/80, in merito alla disciplina delle separazioni delle proprietà laterali dalla sede ferroviaria e delle attività di terzi in prossimità del tracciato ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio.

Art. 30 Autostrada

Il sottoambito di intervento destinato alla "autostrada" (2.1.2.) è riservato esclusivamente all'adeguamento tecnico e funzionale dell'infrastruttura esistente, implicando tutte le prescrizioni di cui al D.L. 285/92 ed al D.P.R. 495/92 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93 *e dal DPR n.610/96*

Art. 31 Viabilità esistente

Il sottoambito di intervento destinato alla "viabilità esistente" (2.1.3.) è riservato esclusivamente all'adeguamento tecnico e funzionale delle strade esistenti, implicando tutte le prescrizioni di cui al D.L. 285/92 ed al D.P.R. 495/92 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93 *e dal DPR n.610/96*

Art. 32 Miglioramento della viabilità esistente

Il sottoambito di intervento destinato al "miglioramento della viabilità esistente" (2.1.4.) e all'"ampliamento della sede viaria esistente per viale urbano"(2.1.6.) è riservato esclusivamente all'allargamento ed al potenziamento delle sedi stradali esistenti.

Art. 33 Realizzazione di nuova viabilità

Il sottoambito di intervento destinato alla "realizzazione di nuova viabilità" (2.1.5.) è riservato esclusivamente alla realizzazione delle nuove strade di piano.

La proposta di modifica del tratto stradale individuato come "viabilità di progetto a carattere indicativo", sarà operativa solo a seguito di recepimento da parte del Consorzio Industriale nella redigenda variante al PRT in corso ((a seguito di accoglimento dell'osservazione n.30).

Art. 34 Aree per il soddisfacimento degli standard

Nel sottoambito di intervento destinato ad "aree per il soddisfacimento degli standard" (2.2.1.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	Ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammessi interventi finalizzati, secondo quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 1444/68, a:

- AS - attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
- IC - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.);
- VA - attrezzature sportive e parchi urbani;

P - parcheggi pubblici.

Le aree ricomprese in questo sottoambito sono comunque vincolate indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione e sono riservate agli interventi indicati negli elaborati grafici del piano mediante l'apposizione delle suddette sigle.

Ai sensi della L.R. 29/88 almeno il 20% delle aree da destinare ad attrezzature di interesse comune deve essere riservato ai servizi religiosi; la previsione di nuovi servizi religiosi dovrà assicurare una superficie minima di mq. 2.000 per ogni insediamento, nonché una quota pari al 20% della superficie fondiaria destinata a parcheggio pubblico; i servizi religiosi già esistenti alla data di adozione del presente piano possono essere ampliati in deroga agli indici di edificabilità di cui al presente articolo.

Art. 35 Servizi di interesse generale

Nel sottoambito di intervento destinato a "servizi di interesse generale" (2.2.2.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

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, *nel rispetto delle norme specifiche attinenti la verifica preventiva da condurre in materia di modalità costruttive e compatibilità ambientale*

Le aree ricomprese in questo sottoambito sono comunque vincolate indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione e sono riservate agli interventi di cui sopra, che saranno successivamente localizzati, con delibera di Consiglio Comunale, in base alle esigenze di programmazione degli interventi dell'Amministrazione Comunale.

Art. 36 Servizi per il turismo

Nel sottoambito di intervento destinato a "servizi per il turismo" (2.2.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Sm	Lotto minimo	mq	10.000
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50
H	Altezza massima	ml	21.00
p	Numero dei piani fuori terra	n	6
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammesse solo attrezzature ed impianti a servizio del turismo e ricettività alberghiera (discoteche, bar, ristoranti, centri attrezzati per lo sport, il fitness e lo svago, alberghi, ecc.).

Ogni singolo progetto di intervento dovrà riservare, all'interno del rispettivo lotto di pertinenza, una congrua percentuale della superficie territoriale, *che pur restando di proprietà privata, sarà ripartita in una quota pari al 10% del totale, destinata alle strade di distribuzione interna, agli spazi per la manovra e la fermata degli autoveicoli, ed in una quota pari al 40% del totale che dovrà essere destinata a funzioni di uso pubblico (parcheggi privati di uso pubblico, in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme, aree per attività ricreative, verde privato di arredo e/o di fruizione pubblica, ecc.) da destinare all'urbanizzazione primaria*

Nella porzione di questo sottoambito di intervento che ricade in Zona A2 del vigente Piano Regionale Paesistico (P.R.P.), ferma restando la destinazione di piano, sono ammessi solo gli interventi compatibili con quanto previsto nelle "norme tecniche coordinate" del P.R.P. approvato dal Consiglio Regionale d'Abruzzo con atto n. 141/21 del 21.03.90.

Art. 37 Attività agricola

Nel sottoambito di intervento destinato alla "attività agricola" (2.3.1.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo, e destinazioni produttive e di servizio relative all'attività agricola, nel rispetto di quanto previsto al Titolo VII della L.R.18/83 (nel testo vigente).

Nel caso di interventi di cui al secondo comma dell'art. 70 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), la superficie minima del lotto su cui deve essere localizzato l'edificio è di mq. 5.000.

In questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

È ammessa la costruzione di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto delle distanze e delle norme di sicurezza che vigono in materia.

In ogni caso, nel presente sottoambito di intervento, alle disposizioni del presente articolo vanno aggiunte le prescrizioni tutte del Piano Regionale Paesistico (P.R.P.), come peraltro previsto dal successivo art. 56 delle presenti norme.

Art. 38 Attività produttive di competenza del Consorzio Industriale

Nel sottoambito di intervento destinato alle "attività produttive di competenza del Consorzio Industriale" (2.3.2.) il P.R.G. si attua in ottemperanza alle prescrizioni del vigente P.R.T. del Consorzio Industriale.

Art. 39 Attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio

Nel sottoambito di intervento destinato alle "attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio" (2.3.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto (nelle zone non ricomprese nei comparti di cui agli ultimi quattro comma del presente articolo), nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità,(anche eventualmente in deroga al previsto distacco minimo dal ciglio stradale), in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

SM	Lotto massimo	mq	1250
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,80
Ic	Indice di copertura	%	50

Io	Indice di occupazione	%	60
H	Altezza massima	ml	10,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	3
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali, di servizio, di terziario in genere e di commercio al dettaglio, è anche ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non potrà superare il 50% della superficie edificabile (Se) di ogni singolo intervento ed avere superficie lorda non superiore a quella della sottostante attività del piano terra.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Nelle zone ricomprese nei comparti indicati graficamente nelle tavole di piano, il presente P.R.G. si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano.

In detti comparti il piano si attua nel rispetto delle stesse prescrizioni ed indici di cui ai comma precedenti del presente articolo, ma nella formazione dei progetti unitari di comparto la superficie fondiaria di concentrazione della volumetria non potrà superare il 50% della superficie territoriale disponibile; il restante 50% dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune nell'ambito del rapporto convenzionato e sarà destinato per il 14% alle strade di distribuzione interna ed a spazi per la manovra, la fermata e la sosta degli autoveicoli e per il 36% a *standard* urbanistici (ripartiti in 10% per verde attrezzato e 26% per parcheggi pubblici).

Il progetto unitario del comparto dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nelle more di vigenza dello strumento attuativo, potranno essere oggetto di

interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione e la ristrutturazione edilizia.

Art. 40 Attività commerciali

Nel sottoambito di intervento destinato alle "attività commerciali" (2.3.4.) il P.R.G. si attua secondo le prescrizioni e gli indici del "piano particolareggiato per la zona G (commerciale)", adottato il 22.01.82 ed approvato il 15.12.85 (con variante approvata il 07.11.96), che il presente P.R.G. fa proprio confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte.

Art. 41 Attività turistico-ricettive

Nel sottoambito di intervento destinato alle "attività turistico-ricettive" (2.3.5.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83; la localizzazione e la estensione dei comparti unitari di intervento è indicata con apposita perimetrazione negli elaborati grafici del P.R.G..

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/ha	10.000
H	Altezza massima	ml	13,50
P	Numero dei piani fuori terra	n	4
Ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
Dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
Df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

In ogni singolo progetto di intervento la superficie fondiaria di concentrazione della volumetria non potrà superare il 40% della superficie territoriale disponibile; la restante quantità di superficie territoriale, pur restando di proprietà privata, sarà ripartita in una quota pari al 20% del totale, destinata alle strade di distribuzione interna, agli spazi per la manovra e la fermata degli autoveicoli ed a parcheggi pubblici fuori *standard*, ed in una quota pari al 40% del totale che dovrà essere destinata a funzioni di uso pubblico (parcheggi privati di uso pubblico, aree per attività ricreative, verde privato di arredo e/o di fruizione pubblica, ecc.).

Ogni progetto unitario di intervento dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato

e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Ove all'interno dei comparti di cui al presente articolo siano presenti strade di progetto previste dal P.R.G. , le stesse sono da intendersi computabili in termini di superficie ai fini delle previsioni planovolumetriche del comparto stesso (I.t. e parametro del 20% per aree pubbliche da cedere gratuitamente). Tale opportunità sarà mantenuta anche se la cessione gratuita della superficie a strada dovesse avvenire prima della redazione dell'intervento a progettazione unitaria, nei casi in cui l'Amministrazione C.le intendesse procedere alla esecuzione della strada prevista.

Sono ammesse destinazioni d'uso degli edifici nel settore della ricettività alberghiera, laboratori artigianali artistici e di servizio, attività commerciali, bar, ristoranti, direzionali pubbliche e private, studi professionali, strutture per lo spettacolo, attrezzature di servizio, palestre, ritrovi, sale giochi, ecc.; è consentita inoltre la destinazione d'uso residenziale permanente fino ad un massimo del 25% della superficie territoriale del lotto di ogni intervento unitario e con s.u. di ogni abitazione non inferiore a mq.90 per ogni unità immobiliare.

Nel caso l'intervento preveda esclusivamente attività ricettiva alberghiera, previo vincolo di destinazione d'uso decennale, il solo indice di fabbricabilità territoriale è pari a mc/Ha 15000/1, fermi restando i restanti parametri della sopra riportata tabella e la possibilità dell'intervento residenziale permanente fino ad un massimo del 25% della superficie territoriale del lotto di ogni intervento unitario e con s.u. di ogni abitazione non inferiore a mq.90 per ogni unità immobiliare.

Art. 42 Attività di interesse generale (Iudico-ricettive)

Nel sottoambito di intervento destinato alle "attività di interesse generale (Iudico-ricettive)" (2.3.6.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83, esteso all'intero perimetro individuato negli elaborati grafici di Piano; è consentito il ricorso a progetti integrati tecnico-economici complessi del tipo project financing, ecc.

In ogni caso si dovranno rispettare i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0.40
H	Altezza massima	ml	13,50
P	Numero dei piani fuori terra	n	4
Ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
Dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
Df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammesse solo attrezzature ed impianti a servizio del turismo e ricettività alberghiera (discoteche, bar, ristoranti, centri attrezzati per lo sport, il fitness e lo svago, alberghi, ecc.).

Nel progetto di intervento la superficie fondiaria di concentrazione della volumetria non potrà superare il 70% della superficie territoriale disponibile; la restante quantità di superficie territoriale pur restando di proprietà privata, sarà ripartita in una quota pari al 10% del totale, destinata alle strade di distribuzione interna, agli spazi per la manovra e la fermata degli autoveicoli, ed in una quota pari al 20% del totale che dovrà essere destinata a funzioni di uso pubblico (parcheggi pubblici, aree attrezzate per attività ricreative, verde pubblico di arredo e/o di fruizione pubblica, ecc.).

Ove all'interno dei comparti di cui al presente articolo siano presenti strade di progetto previste dal P.R.G. , le stesse sono da intendersi computabili in termini di superficie ai fini delle previsioni planovolumetriche del comparto stesso (I.t. e parametro del 20% per aree pubbliche da cedere gratuitamente). Tale opportunità sarà mantenuta anche se la cessione gratuita della superficie a strada dovesse avvenire prima della redazione dell'intervento a progettazione unitaria, nei casi in cui l'Amministrazione C.le intendesse procedere alla esecuzione della strada prevista.

Il progetto di intervento dovrà garantire al proprio interno la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

Art. 43 Attività di interesse comune (sanitarie-assistenziali)

Nel sottoambito di intervento definito come "attività di interesse comune (sanitarie-assistenziali)" (2.3.7.) il P.R.G. consente solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come definiti al precedente art. 15 delle presenti norme.

In tale sottoambito, laddove si determini la necessità di un cambio di destinazione d'uso dall'attuale Residenziale Sanitaria Assistenziale, è consentito il ripristino delle condizioni previgenti definite dall'art. 41 "Attività turistico-ricettive"

Art. 44 Fascia di salvaguardia ambientale

Nel sottoambito di intervento definito "fascia di salvaguardia ambientale" (2.4.1.) sono ammessi tutti e solo gli interventi d'uso compatibili con le disposizioni definite per la zona A1 del Piano Regionale Paesistico, in parte coincidente con il perimetro suddetto. In particolare gli usi compatibili sono quelli che hanno come scopo la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e dell'equilibrio naturale della zona stessa.

I terreni ricadenti in questo sottoambito possono essere utilizzati ai fini del computo della superficie aziendale per gli interventi da localizzare nel sottoambito destinato alla "attività agricola" (2.3.1.) se rinvenibili le condizioni di cui alla L.R. 18/83 (nel testo vigente).

In detto sottoambito è vietata ogni nuova costruzione, mentre sono consentiti, per gli edifici *esistenti e/o condonati* alla data di adozione del presente piano, adeguamenti, ristrutturazioni, modifiche della destinazione d'uso compatibili con l'uso turistico e ricreativo

Art. 45 Fascia di salvaguardia dei corsi e specchi d'acqua

Nel sottoambito di intervento definito come "fascia di salvaguardia dei corsi e specchi d'acqua" (2.4.2.) è ammessa la sola realizzazione di opere per la sistemazione idrogeologica degli alvei fluviali e per la regimentazione dei corsi d'acqua, nonché di impianti e di attrezzature per lo svolgimento di attività sportive e ricreative connesse alla fruizione del corso d'acqua stesso *nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.80 della L.R. n.18/83 nel testo vigente*

Art. 46 Fascia di salvaguardia del demanio tratturale

Nel sottoambito di intervento definito come "fascia di salvaguardia del demanio tratturale" (2.4.3.) le aree sono sottoposte alle prescrizioni della specifica legislazione in vigore ed il loro uso è regolato dal "piano quadro tratturo" vigente *e successivo piano di alienazione, approvati con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo in data 25/07/90 e 19/06/99*

Art. 47 Fascia di salvaguardia ed uso del demanio marittimo

Nel sottoambito di intervento definito come "fascia di salvaguardia ed uso del demanio marittimo" (2.4.4.) le aree sono sottoposte alle prescrizioni della specifica legislazione in vigore ed il loro uso ai fini turistico-ricreativi è regolato dal Piano Regionale di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo di cui all'art. 6 della Legge 494/93 ed alle specifiche prescrizioni del "piano spiaggia" comunale vigente.

Le aree ricomprese nella porzione di detto sottoambito perimetrata e contrassegnata con un asterisco negli elaborati grafici del P.R.G. sono state riconosciute appartenenti al demanio con sentenza del 05.12.88 dalla Corte di

Cassazione; il presente piano, in ogni caso, vincola queste aree alla inedificabilità: in caso si giunga alla effettiva cessione di dette aree al demanio marittimo, vige in esse quanto stabilito al primo comma del presente articolo; in caso contrario detta fascia è da intendersi come ulteriore fascia di protezione e salvaguardia delle aree demaniali e per questo inedificabile.

Gli edifici eventualmente esistenti in detto sottoambito possono essere solo oggetto degli interventi di cui alla lettera "a" (manutenzione ordinaria) e lettera "b" (manutenzione straordinaria) di cui all'art. 15 delle presenti norme, nonché degli interventi di modifica dei prospetti esterni senza alterazione della forma e dei volumi.

Art. 48 Fascia di rispetto delle infrastrutture

Il sottoambito di intervento definito come "fascia di rispetto delle infrastrutture" (2.4.5.) è finalizzato al mantenimento, all'ampliamento, alla modifica ed alla nuova realizzazione di infrastrutture stradali e ferroviarie.

Nelle fasce di rispetto stradale, individuate ai sensi del D.L. 285/92 e del D.P.R. 495/92 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93 *e dal DPR 610/96 nonché dalla Circolare del Min. LLPP n.6709/97*, anche se non indicate graficamente nelle tavole del presente P.R.G., è vietata di norma l'edificazione, ma è consentita la costruzione di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto delle distanze e delle norme di sicurezza che vigono in materia.

Le superfici fondiari ricomprese in questa fascia possono essere utilmente considerate nel calcolo della volumetria edificabile, da collocare però fuori della fascia stessa.

Art. 49 Fascia di rispetto cimiteriale

All'interno del perimetro che delimita la "fascia di rispetto cimiteriale" (2.4.6.) è inibito ogni intervento edilizio per residenze stabili, ai sensi della specifica normativa vigente in materia.

~~*Eventuali fabbricati esistenti all'interno di detto perimetro, fatta salva la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del presente P.R.G., non possono subire cambiamenti di destinazione d'uso e possono essere oggetto solo di interventi per la ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti al precedente art. 15 delle presenti norme.*~~

All'interno della fascia di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457

All'interno di detto perimetro i terreni possono essere destinati dagli elaborati grafici del presente P.R.G. al soddisfacimento degli *standard*, nel qual caso possono accogliere solo destinazioni d'uso che non comportino residenza permanente (verde attrezzato o parcheggi pubblici).

Art.49 BIS LOTTO PARTICELLA 18 (2.4.7.)

In tale sottoambito il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle norme tecniche del P.R.G. vigente) ed allegato progetto urbanistico di dettaglio dell'area, che potrà subire modifiche solo previo autorizzazione della G.M.:

Uf	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,70
Ic	Indice di copertura	%	30%
Ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
Dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
Df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Numero dei piani fuori terra	n.	7 Strutt. ricettive
P	Numero dei piani fuori terra	n.	2 Residenza
H*	Altezza massima	ml.	22,00 Strutt. ricettive
H*	Altezza massima	ml.	6,00 Residenza

* quota di riferimento + cm.50 dalla quota S.S. 16 Adriatica.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Gli interventi sono condizionati alla preventiva stipula della convenzione con l'amministrazione comunale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso relative ad attività turistico ricettive, a titolo esemplificativo e non esaustivo: alberghi, villaggi turistici con annessi bar, ristoranti, sale congressi, palestre e simili.

Sono inoltre consentite sistemazioni esterne con piscine ed altre attrezzature sportive e di arredo, da ubicarsi anche sull'area demaniale marittima Ramo Marina Mercantile antistante, (entro linea De Marchis), previo rilascio della concessione demaniale da parte dell'Agenzia del Demanio, secondo la normativa di settore e/o di bando di evidenza pubblica.

E' inoltre ammessa anche la destinazione residenziale nella misura massima del 30% della superficie complessiva edificabile e con un'altezza fuori terra pari a mt. 6,00.

La zona demaniale marittima antistante tale lotto, individuata con la lettera "A" nel vigente piano demaniale marittimo Comunale, sarà a servizio della struttura ricettiva destinata a talassoterapia, ombreggio, punto ristoro e relativi servizi igienici, da recepirsi con variante al vigente P.D.M. **ed assegnazione della concessione demaniale con bando di evidenza pubblica.**

I progetti dovranno garantire al proprio interno la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura di 1/10 del relativo volume. Per gli edifici con destinazione non residenziale inoltre, in aggiunta ai precedenti, devono anche essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico pari ad n.1 posto auto, (dimensioni ml. 2.50 x 5.00 ciascuno), ogni cento metri quadri di superficie edificabile (Se).

Nell'intero lotto non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

Art. 50 Aree per installazione telefonia cellulare

Ai sensi dell'art.3 della L.R. 22/01 le aree per la installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, con potenza in uscita non superiore a 5 watt e nel rispetto delle norme di cui al D.M. 381/98 e successive modifiche, vengono individuate con delibera del Consiglio Comunale. Per l'installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, ecc. valgono le vigenti disposizioni in materia

Titolo V DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 51 Parcheggi privati

A) Parcheggi privati delle abitazioni:

Ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di un metroquadrato ogni dieci metricubi di costruzione.

B) Parcheggi privati delle attività non residenziali:

Negli interventi che prevedono destinazioni non residenziali degli immobili, si applicano le prescrizioni contenute nei successivi commi.

In aggiunta ai parcheggi privati di cui al punto "A", fino a cento metri quadri di superficie edificabile (Se) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico per n.2 posti auto, (dimensioni ml. 2.50 x 5.00 ciascuno); oltre cento metri quadri di superficie edificabile (Se), in aggiunta ai precedenti, dovrà essere garantito un posto macchina ogni cinquanta metri quadri di superficie edificabile (Se) o frazione, resta fatta

salva l'applicazione delle norme contenute nella L.R. 62/99, recepite con delibera C.C. n° 37 del 20.07.2000.

Tali spazi devono essere obbligatoriamente collocati all'esterno e precisamente nel lato fronte strada dell'area di pertinenza dell'edificio;

Le disposizioni del presente articolo non si applicano nei sottoambiti di intervento definiti come "centro storico" (1.1.1.) e "zone ex-centro storico" (1.1.2.), in quanto le quote relative ai parcheggi privati di uso pubblico sono state già calcolate e ricomprese nei parcheggi pubblici esistenti e di progetto nelle zone limitrofe.

Non sono altresì assoggettati al recupero degli spazi a parcheggio di cui al presente articolo gli interventi di ristrutturazione edilizia, eseguiti su edifici ubicati nelle zone di completamento, che non comportino aumenti della superficie utile interna dello stesso oltre il 10% di cui all'art. 30, lettera "e", della L.R. 18/83, e che prefigurino destinazioni d'uso non specificamente residenziali, ma strettamente connesse ad esse (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Art. 52 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica

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

In particolare, con riferimento alle indicazioni grafiche contenute nella Tavola n. 2a del piano ("carta dei vincoli"), nelle "aree caratterizzate da maggiore pericolosità geologica" le istanze per la richiesta di concessione ad edificare devono essere accompagnate, oltre che dalla relazione geologica che verifichi la fattibilità geotecnica dell'intervento, da uno studio geologico specifico che consideri la stabilità dell'intero versante sul quale l'opera si localizza, anche in relazione alla dinamica idrologica generale.

Inoltre, al fine di mettere in essere interventi di salvaguardia attiva del territorio, l'Amministrazione Comunale può proporre:

- progetti di sistemazione idrogeologica nelle zone con maggiore pericolosità geologica;
- progetti di regolamentazione delle acque superficiali e profonde in tutte le altre zone del territorio comunale ove tale necessità sia ravvisabile;
- normative aggiuntive per la regolamentazione delle attività e dello smaltimento dei liquami in aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero.

Art. 53 Disposizioni speciali connesse al vincolo archeologico

Nelle zone di interesse archeologico soggette a vincolo, riportate graficamente nella Tavola n. 2a del piano ("carta dei vincoli"), qualsiasi intervento, ad opera di soggetti pubblici o privati, che implichi trasformazioni dello stato di fatto o comunque interessi il sottosuolo, è subordinato al preventivo

ottenimento del *nulla-osta* da parte della Soprintendenza Archeologica per l'Abruzzo.

Art. 54 Disposizioni speciali connesse al vincolo idrogeologico e forestale

Nelle zone soggette al vincolo idrogeologico, riportate graficamente nella Tavola n. 2a del piano ("carta dei vincoli"), *fermo restando che sono comunque valide anche le disposizioni contenute nell'art.52 di cui in precedenza*, eventuali movimenti di terra o tagli di piante forestali devono essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale ai sensi della Legge 3267/23.

Nelle zone non sottoposte a vincolo eventuali tagli di piante forestali disposte in gruppo o filari devono essere autorizzati dall'Ispettorato Forestale ai sensi della ~~L.R. 24/96~~ *L.R. 24/86*

Art. 55 Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi

Le acque di scarico si distinguono nelle seguenti categorie:

- acque bianche (acque piovane e derivanti dallo scioglimento della neve);
- acque nere (acque derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili);
- acque provenienti da lavorazioni industriali.

Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti e indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti nelle tabelle A e C, allegate alla Legge 319/76; tutti gli scarichi devono essere comunque autorizzati; l'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi degli articoli 5, 6, 11 e 14 della stessa Legge 319/76, così come modificati dalla Legge 650/79 *ed alle disposizioni di cui al D. Lgs. 11 maggio 1999 n.152*

Per gli insediamenti produttivi esistenti, soggetti a cambiamento di destinazione, ad ampliamenti o a ristrutturazioni, o che vengono trasferiti, deve essere richiesta nuova autorizzazione allo scarico alle autorità competenti; a tali autorità è demandata la certificazione di nuovo insediamento sulla base della documentazione presentata e di altro accertamento ritenuto utile qualora, in relazione alla ristrutturazione o all'insediamento produttivo, abbia origine uno scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente.

Art. 56 Rapporti con il vincolo paesistico

In base al combinato disposto delle LL.RR. 64/87, 81/88, 69/90, 8/91 e 44/91 il territorio comunale di San Salvo è sottoposto ai vincoli ed alle prescrizioni del Piano Regionale Paesistico (P.R.P.).

Il presente P.R.G. ha operato il recepimento integrale del P.R.P. attraverso la sua trasposizione nelle tavole di piano ed adeguamento della normativa costituito dal presente articolo.

Ai sensi della legislazione in vigore, tutti i nuovi interventi previsti dal presente P.R.G. devono sottostare ai vincoli del vigente P.R.P., per cui qualsiasi nuovo intervento deve rispettare (oltre alle presenti norme) le prescrizioni contenute nelle "norme tecniche coordinate" del P.R.P. approvato dal Consiglio Regionale d'Abruzzo con atto n. 141/21 del 21.03.90.

A tal fine nella Tavola n. 2a del presente P.R.G. contenente i vincoli esistenti sul territorio comunale è riportata la zonizzazione di dettaglio del vigente P.R.P.: le previsioni del presente P.R.G. che dalla verifica incrociata delle tavole di progetto con la tavola dei vincoli risultano ricomprese nelle zone di P.R.P. (conservazione integrale, conservazione parziale, trasformabilità mirata, trasformazione condizionata, trasformazione a regime ordinario) devono essere preventivamente verificate rispetto agli usi compatibili previsti dalle "norme tecniche coordinate" del vigente P.R.P. e devono sottostare alle procedure autorizzative del caso, compreso il ricorso alla verifica mediante studio di compatibilità ambientale.

Ai sensi dell'art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., laddove previsto dalle stesse, i nuovi interventi da effettuare sul territorio devono essere corredati da specifico "studio di compatibilità ambientale".

Art. 57 Trasferimento di cubatura - Perequazione urbanistica

PEREQUAZIONE URBANISTICA:

La perequazione urbanistica si produce solo su esclusiva iniziativa dell'Amministrazione Comunale, allo scopo di perseguire un interesse pubblico.

Ai fini della perequazione urbanistica, nelle aree destinate a standards il titolare delle medesime può cederle gratuitamente all'amministrazione Comunale, qualora l'Amministrazione C.le stessa ne abbia fatto richiesta di cessione gratuita. In tali ipotesi la potenziale cubatura corrispondente, determinata con i parametri di cui al comma successivo, può essere trasferita su area edificabile di espansione, soggetta a preventiva formazione di piano esecutivo, o su altra area ad intervento diretto, ad esclusione delle aree in zona agricola, comunque individuata in accordo con l'A.C., la quale perfeziona la proposta con atto di Giunta e successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La cubatura relativa al lotto da cedere sarà individuata tenendo conto dell'indice fondiario di 1 mc/mq. L'area a standard dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

Se oltre alla cessione delle aree, lo standard viene anche realizzato, a cure e spese del soggetto proponente, è concesso un incremento di cubatura pari al 20% del realizzabile. Sono esclusi gli incrementi volumetrici nelle aree in zona agricola.

All'interno della perimetrazione urbana, lì dove l'A.C. ravvisasse la necessità di reperimento di standards urbanistici, i proprietari degli immobili interessati a tali eventuali interventi, potranno cedere gratuitamente in favore dell'A.C., al mero fine della realizzazione degli standards, gli immobili di loro proprietà comprensive di eventuali aree pertinenziali. In tal caso è concessa loro la facoltà di trasferire i volumi esistenti in altre aree edificabili all'interno del centro urbano, con un incremento volumetrico pari al 100% del volume esistente.

Il trasferimento di cubatura derivante dalla perequazione urbanistica sarà consentito fino al raggiungimento del limite massimo dell'incremento volumetrico residenziale consentito per il Comune di San Salvo dal Piano Territoriale Provinciale, così come quantificato in relazione;

Art. 58 Disposizioni transitorie

Sono fatti salvi i "comparti edificatori" il cui progetto sia stato già approvato dall'Amministrazione Comunale (indipendentemente dalla zona di piano in cui sono ricompresi), nonché le "lottizzazioni convenzionate" e le "progettazioni unitarie" in Zona C1 del previgente P.R.G., sempreché approvate e vigenti ai sensi di legge alla data di adozione del presente piano, ancorché in corso di attuazione.

A tal proposito, mentre le "lottizzazioni convenzionate" restano in vigore ai sensi della legislazione vigente per un periodo di dieci anni, le "progettazioni unitarie" in Zona C1 del previgente P.R.G. devono essere attuate entro e non oltre il termine massimo di tre anni a decorrere dalla data di approvazione del presente piano.

Nell'ambito dei volumi in corso di costruzione o comunque assentiti ai sensi degli strumenti di cui ai precedenti due comma del presente articolo, è ammessa la modifica in corso d'opera delle destinazioni d'uso, nel rispetto di quelle ammesse dalla specifica normativa del presente piano.