

# Piano Regolatore Generale

Comune di  
Lanciano

*Città medaglia d'oro al valor militare*

Comune di  
Lanciano

*Città medaglia d'oro  
al valor militare*



**REGIONE ABRUZZO**  
*Provincia di Chieti*

**Amministrazione comunale:**

*Il Sindaco*  
**Dott. Mario Pupillo**

*L'Assessore all'urbanistica*  
**Ins. Pasquale Sasso**

*Il Segretario Comunale*  
**Dott.ssa Daniela Giancristofaro**

*Il Dirigente*  
**Arch. Luigina Mischiatti**

*Il Progettista*  
**Arch. Vincenzo Di Fabio**

*Collaborazione scientifica*  
**Prof. Roberto Mascarucci**

*Collaborazione al progetto*

**Pian. Terr. Giuseppe Fiorillo**

## Elaborato

## N.T.A.

## Norme Tecniche di Attuazione

**Dicembre 2018**

COMUNE DI LANCIANO

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

*Dicembre 2018*

## INDICE

<b>Titolo I</b>	<b>CARATTERI GENERALI DEL PIANO</b>	1
<b>Capo I</b>	<b>Obiettivi, contenuti ed efficacia</b>	1
Art. 1	Finalità e riferimenti	1
Art. 2	Validità ed efficacia	2
Art. 3	Riferimenti cartografici e documentari	2
Art. 4	Stato di fatto e stato di diritto	3
Art. 5	Elaborati del piano	3
Art. 6	Misure di salvaguardia	4
<b>Capo II</b>	<b>Condizionamenti sovraordinati</b>	5
Art. 7	Quadro legislativo di riferimento	5
Art. 8	Pianificazione territoriale	5
Art. 9	Pianificazione di settore	5
Art. 10	Vincoli e trasformabilità dei suoli	6
<b>Capo III</b>	<b>Impostazione della pianificazione comunale</b>	10
Art. 11	Criteri generali	10
Art. 12	Norme di zona	10
Art. 13	Destinazioni d'uso	10
Art. 14	Vincoli pre-vigenti preordinati all'esproprio	11
Art. 15	Principi della manovra perequativa	11
Art. 16	Sostenibilità del processo di piano	12
Art. 17	<i>Governance</i> e risorse	12
<b>Titolo II</b>	<b>ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	13
<b>Capo I</b>	<b>Parametri, indici e standard</b>	13
Art. 18	Parametri di base	13
Art. 19	Indici urbanistici	13
Art. 20	Applicazione di parametri e indici	14
Art. 21	<i>Standard</i> urbanistici	15
Art. 22	Oneri di concessione e di urbanizzazione	16
<b>Capo II</b>	<b>Modalità di intervento</b>	17
Art. 23	Tipologia degli interventi	17
Art. 24	Interventi di recupero	17
Art. 25	Interventi di nuova costruzione	19
Art. 26	Interventi di demolizione	19
Art. 27	Titoli edificatori	19
Art. 28	Distacchi e visuali libere	20
Art. 29	Usi del territorio	21
<b>Capo III</b>	<b>Strumenti e azioni</b>	24
Art. 30	Strumenti attuativi	24
Art. 31	Azioni, progetti e studi di fattibilità	24
Art. 32	Attuazione della manovra perequativa	25
Art. 33	Il piano dei servizi	28
Art. 34	I nuovi interventi strategici	29

<b>Titolo III</b>	<b>PROGETTO DI PIANO</b>	31
<b>Capo I</b>	<b>Impianto del progetto di piano</b>	31
Art. 35	Riferimenti di scala vasta	31
Art. 36	Progetto del territorio comunale	31
Art. 37	Zone di piano	32
<b>Capo II</b>	<b>Sistema infrastrutturale</b>	35
Art. 38	Rete stradale	35
Art. 39	Rete ferroviaria	36
Art. 40	Reti tecniche	36
Art. 41	Sistema dei parcheggi	37
<b>Capo III</b>	<b>Aree per il soddisfacimento dello <i>standard</i> minimo</b>	40
Art. 42	Lo <i>standard</i> minimo	40
Art. 43	Aree per l'istruzione (AI)	41
Art. 44	Aree per attrezzature di interesse comune (IC)	41
Art. 45	Aree a verde attrezzato (VA)	42
Art. 46	Aree per i parcheggi pubblici (PP)	43
<b>Capo IV</b>	<b>Aree per il soddisfacimento dello <i>standard</i> aggiuntivo</b>	44
Art. 47	Lo <i>standard</i> aggiuntivo	44
Art. 48	Parchi urbani (PU)	44
<b>Capo V</b>	<b>Aree per i servizi di rango superiore</b>	46
Art. 49	Attrezzature per l'istruzione superiore	46
Art. 50	Strutture sanitarie	46
Art. 51	Impianti cimiteriali	47
<b>Capo VI</b>	<b>Aree a prevalente destinazione residenziale</b>	48
Art. 52	Attività ammesse nelle aree a prevalente destinazione residenziale	48
Art. 53	Zona A1, città storica	49
Art. 54	Zona A2, residenziale di riqualificazione urbana	50
Art. 55	Zona B1, residenziale di ristrutturazione	51
Art. 56	Zona B2, residenziale di completamento	52
Art. 57	Zona B3, residenziale perequata	53
Art. 58	Zona C1, residenziale di espansione	55
Art. 59	Zona C2, residenziale di sviluppo strategico	56
<b>Capo VII</b>	<b>Aree a prevalente destinazione produttiva</b>	58
Art. 60	Attività ammesse nelle aree a prevalente destinazione produttiva	58
Art. 61	Zona D1, agglomerato di Lanciano centro	58
Art. 62	Zona D2, aree produttive esistenti e/o dismesse	60
Art. 63	Zona D3, artigianato produttivo integrato	60
Art. 64	Zona D4, strutture commerciali esistenti	61
Art. 65	Zona D5, terziaria di sviluppo strategico	62
Art. 66	Zona D6, attività fieristiche e servizi connessi	63
<b>Capo VIII</b>	<b>Area agricola</b>	65
Art. 67	Attività ammesse nell'area agricola	65
Art. 68	Zona E1, agricola	65
Art. 68bis	Zona agricola di interesse paesistico	67

<b>Titolo</b>	<b>IV</b>	<b>DISPOSIZIONI SPECIALI</b>	69
<b>Capo I</b>		<b>Pianificazione in essere</b>	69
Art. 69		Validità ed efficacia dei processi in corso	69
Art. 70		Titoli edificatori rilasciati	69
<b>Capo II</b>		<b>Norme di tutela</b>	70
Art. 71		Edifici isolati di pregio	70
Art. 72		Verde privato	70
Art. 73		Disposizioni speciali connesse al risparmio energetico	71
Art. 74		Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica	71
Art. 75		Disposizioni speciali connesse alla tutela ambientale	72
Art. 76		Misure per il contenimento dell'inquinamento acustico	78
Art. 77		Misure per il contenimento dell'inquinamento elettromagnetico	78
Art. 78		Regole sulla qualità dell'insediamento	78
<b>Capo III</b>		<b>Disposizioni finali</b>	81
Art. 79		Fabbricati esistenti in contrasto con le previsioni del piano	81
Art. 80		Fabbricati esistenti negli ambiti della strumentazione attuativa	81
Art. 81		Norme transitorie per l'edilizia residenziale pubblica	82
Art. 82		Monitoraggio	82

## **Titolo I CARATTERI GENERALI DEL PIANO**

### **Capo I OBIETTIVI, CONTENUTI ED EFFICACIA**

#### **Art. 1 Finalità e riferimenti**

1. Il presente strumento urbanistico si configura come Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Lanciano, ai sensi dell'Art. 9 della LR 18/1983.
2. Il PRG persegue obiettivi di sviluppo sostenibile, di integrazione territoriale e produttiva, di riqualificazione urbana, di rinnovo dell'impianto della città, in un quadro di convergenza nell'uso delle risorse, di pieno utilizzo del patrimonio immobiliare, di tutela del sistema ambientale e del paesaggio agrario, di risparmio nel consumo di territorio.
3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento degli edifici, la trasformazione d'uso, la realizzazione di servizi, impianti e infrastrutture, nonché qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Lanciano.
4. Il PRG è costituito dagli elaborati indicati nel successivo Art. 5 delle presenti norme e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare.
5. Il nuovo PRG viene formato in coerenza con i contenuti e con le procedure di cui agli Artt. 9, 10 e 11 della LR 18/1983 come successivamente modificata e integrata, alle normative di settore nazionali e regionali, oltre che in conformità con gli indirizzi del processo di pianificazione territoriale sovraordinato e in particolare del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e del Piano Territoriale delle Attività Produttive (PTAP) assumendone criticamente i contenuti.
6. Il PRG è aperto a prospettive di pianificazione intercomunale, ai sensi di legge, con i comuni di cintura, con prioritario riferimento ai Comuni di Atesa, Mozzagrogna, Paglieta e Sant'Eusanio del Sangro, per l'attuazione in forma coordinata della zona integrata di sviluppo strategico di cui al successivo Art. 66 delle presenti norme, anche in conformità agli indirizzi della Giunta Regionale di cui alla Deliberazione 410/2007, nonché a forme di copianificazione a livello Provinciale ai sensi dell'Art. 58 delle NTA del P.T.C.P.

## **Art. 2 Validità ed efficacia**

1. Nei limiti della legislazione di riferimento e nel rispetto delle misure di salvaguardia, il PRG è efficace sull'intero territorio comunale, tenuto conto della pianificazione urbanistica in essere, come richiamata dalle presenti norme. Esso assume la valenza di strumento urbanistico generale ai sensi delle leggi vigenti.

2. Negli ambiti del territorio comunale ricompresi entro gli agglomerati industriali del Consorzio ASI Sangro si opera secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Territoriale (PRT) del Consorzio ASI Sangro, salvo attivare nuove procedure di intervento, in coerenza con quanto previsto dalla intervenuta LR 23/2011, in regime di co-pianificazione tra Provincia di Chieti, Azienda Regionale per le Attività Produttive (ARAP) e Comune di Lanciano, in conformità al Comma 4 dell'Art. 14 e al Comma 1 dell'Art. 4 delle norme di attuazione del PTAP, in coordinamento con gli altri Comuni interessati.

3. Il PRG opera con validità giuridica a tempo indeterminato, come previsto dal Comma 2 dell'Art. 9 della LR 18/1983 integrata "Il P.R.G., con riferimento alle indicazioni del Piano territoriale disciplina l'intero territorio Comunale per un arco temporale non superiore al decennio".

## **Art. 3 Riferimenti cartografici e documentari**

1. Il PRG assume come riferimento la nuova cartografia in versione digitale del catasto terreni, con aggiornamenti delle sagome dei fabbricati (esistenti e di progetto) non ancora riportati sulle mappe catastali, come documentate anche attraverso le immagini satellitari, con il relativo grado di approssimazione. In tale quadro, la cartografia tecnica di piano ha provveduto, utilizzando empiricamente diversi riferimenti cartografici, all'aggiornamento, alla ridefinizione e alla messa in mappa anche della rete delle strade principali.

2. Eventuali difformità tecniche tra il nuovo disegno di piano e la cartografia del PRG vigente, in ragione dei diversi riferimenti utilizzati oltre che delle diverse datazioni e aggiornamenti, verranno risolte assumendo come riferimento primario la nuova base cartografica in versione digitale, di cui al precedente comma, tenuto conto altresì, per gli assetti proprietari, degli effettivi aggiornamenti catastali disponibili.

#### **Art. 4 Stato di fatto e stato di diritto**

1. Gli elaborati del PRG identificano gli edifici esistenti e le aree impegnate da titoli edificatori non ancora utilizzati che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

2. Per fabbricati e suoli per i quali siano in corso procedimenti giudiziari, l'applicazione delle presenti norme è subordinata alla definizione della procedura giudiziaria in corso. Al fine di agevolare il superamento di eventuali contenziosi, con particolare riguardo all'esigenza di assicurare le migliori condizioni di attuazione del PRG, anche in relazione ai legittimi interessi di terze proprietà, il Comune si riserva di ricorrere, se del caso, all'utilizzo di specifiche strumentazioni attuative e di pratiche di perequazione urbanistica, nei modi individuati dal successivo Art. 32 delle presenti norme.

3. Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal PRG indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso. Eventuali omissioni di rappresentazione e/o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel PRG non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto. L'inclusione nella cartografia del PRG 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.

4. 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 PRG.

#### **Art. 5 Elaborati del piano**

1. Gli elaborati del PRG sono costituiti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA – comprensivo dell'allegato "Indirizzi per l'attuazione degli ambiti di intervento"), dalla Relazione Illustrativa (RI) e dai seguenti elaborati grafici:

Tav. 1 – Stato di fatto, in scala 1:10.000;

Tav. 2 – Carta dei vincoli (A, B), in scala 1:10.000;

Tav. 3 – Progetto urbano (A, B, C, D), in scala 1:5.000;

Tav. 4 – Progetto urbano, sintesi (A, B), in scala 1:10.000;

Tav. 5 – Inquadramento territoriale, in scala 1:20.000.

Tav. 6 – Schema Strutturale, fuori scala

Fa parte del presente PRG l'elenco degli allegati riportati nella delibera di Adozione.

2. In caso di difformità o anche in caso di difficoltà interpretative tra gli elaborati e i documenti del PRG, prevalgono comunque le NTA. Tra gli elaborati grafici, la Tav. 3 (Progetto urbano) prevale sulle altre tavole, fermi restando vincoli e tutele di cui alla Tav. 2 (Carta dei vincoli).

#### **Art. 6 Misure di salvaguardia**

1. L'applicazione delle misure di salvaguardia, di cui alla Legge 1902/1952 e successive modifiche e integrazioni, è obbligatoria per l'intero territorio comunale, a far data dall'adozione del PRG e fino alla sua approvazione. Resta fermo quanto previsto in materia dall'Art. 57 della LR 18/1983 nel testo in vigore e a quanto disposto dal combinato disposto di cui all'art. 15, comma 4 del DPR 380/2010.

## **Capo II      CONDIZIONAMENTI SOVRAORDINATI**

### **Art. 7      Quadro legislativo di riferimento**

1. Il presente PRG è formato e approvato in conformità alla LR 18/1983 integrata. Per quanto non previsto si applica altresì la legislazione urbanistica e di settore di carattere statale e regionale. In particolare trovano applicazione, con specifico riferimento alle procedure di VAS e alle procedure di VINCA, le normative di cui rispettivamente al DLgs 152/2006 e successive modifiche e integrazioni e al DPR 357/1997 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 8      Pianificazione territoriale**

1. La pianificazione territoriale in atto è costituita dal Quadro Regionale di Riferimento (QRR), dal Piano Regionale Paesistico (PRP), dal Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), dal PTCP, dal PTAP, dal PRT del Consorzio ASI Sangro, dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), dal Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA), i cui diversi riferimenti sono riportati nella "carta dei vincoli" di cui alla Tav. 2 del PRG.

2. Per la formazione del PRG assume un diretto valore di riferimento il PTCP con particolare riguardo a quanto previsto al Capo 4 IV (Rete urbana intermedia) e al Titolo V (Pianificazione comunale) delle norme tecniche di attuazione, nonché il PTAP con specifico riferimento agli ambiti industriali del fondovalle Sangro e di Lanciano centro, in coerenza con quanto previsto dalla intervenuta LR 23/2011.

### **Art. 9      Pianificazione di settore**

1. Il presente PRG è formato in coerenza con le normative e con i piani di settore operanti a vario titolo sul territorio comunale, con particolare riferimento alle politiche in campo ambientale.

2. In caso di difformità, tali normative e pianificazioni di settore prevalgono sulle presenti norme; in assenza di definizioni adeguate nei diversi elaborati di PRG, tali normative e specifiche prescrizioni trovano comunque applicazione nell'attuazione del piano.

3. In base al principio di sussidiarietà e in conformità alla pratica della co-pianificazione, la formazione del PRG di Lanciano, con la sua specifica strumentazione attuativa, si sviluppa in forma coordinate con la messa in attuazione del PTAP, in collaborazione con la Provincia di Chieti e con l'ARAP. In particolare tali forme di co-pianificazione

riguardano l'“agglomerato di Lanciano centro” (Art. 61), di cui si ipotizza lo stralcio in sede di nuovo PRT, e la “zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro” (Art. 66). A tal fine si assumono i riferimenti procedurali e programmatici di cui all'Art. 4, all'Art. 7 e all'Art. 14 delle norme tecniche del PTAP, anche in rapporto ad una nuova individuazione degli ambiti di competenza dei PRT vigenti, come ridefiniti nei contenuti dal Comma 5 dell'Art. 14 delle citate norme tecniche.

## **Art. 10 Vincoli e trasformabilità dei suoli**

1. La Tav. 2 del PRG (Carta dei vincoli) riporta i vincoli di tutela e i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore in vigore sul territorio comunale, la cui applicazione si sovrappone alle previsioni del progetto di piano di cui alla Tav. 3 (Progetto urbano).

2. Facendo riferimento alla zonizzazione della Tav. 2, comunque, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico si applica quanto previsto dal DLgs 42/2004; nelle aree sottoposte a vincolo archeologico si applica ancora il DLgs 42/2004; nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico-forestale, si applica il RDL 3267/1923; nelle aree e negli immobili sottoposti a vincolo monumentale, si applica il DLgs 42/2004; nelle aree sottoposte a vincolo sismico si applica la normativa di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003; nelle aree sottoposte al PAI e al PSDA si applicano le relative prescrizioni, nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme; nelle aree di rispetto cimiteriale si applicano le norme del DPR 803/1975, nei limiti di quanto previsto al successivo Art. 51 delle presenti norme; nelle aree di rispetto degli elettrodotti, si applicano le fasce di rispetto prescritte dall'ente di gestione, fatti salvi eventuali *nulla osta* da richiedere all'ente di gestione; nelle fasce di rispetto stradale, in conformità al Codice della Strada, si applica quanto previsto al successivo Art. 38 delle presenti norme; nelle aree di rispetto del metanodotto, è vietata ogni nuova edificazione. Sugli edifici esistenti, eventualmente ricompresi nelle suddette aree, sono ammessi esclusivamente interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R.3) e di *ristrutturazione edilizia con conferma del volume e della sagoma* (R4.1), come definiti al successivo Art. 24 delle presenti norme.

3. Nei fiumi, nei corsi d'acqua e nelle golene fluviali è vietata qualsiasi nuova edificazione.

4. Nelle fasce di rispetto di fiumi e torrenti, come individuati nelle Tavv. 2 e 3 del presente PRG o in ogni caso come individuati nella cartografia allegata alla relazione geologica, nel rispetto dell'Art. 80 della LR 18/1983, oltre che nel rispetto del Comma 4 dell'Art. 15 delle norme tecniche di attuazione del PTCP, è vietata ogni nuova edificazione entro una distanza di ml 50 dal corso d'acqua (limitata a ml 10 entro il perimetro del centro urbano). Sui fabbricati e sugli impianti esistenti, entro tale fascia, sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R.3) e di *ristrutturazione edilizia con conferma del volume e della sagoma* (R4.1), come definiti al successivo Art. 24 delle presenti norme, con la conferma degli usi esistenti.

5. Ai fossi non riportati nelle tavole 2 e 3 del PRG, e che non hanno il carattere della demanialità, non si applicano le fasce di rispetto previo progetto di compatibilità idrogeologica e nel rispetto delle disposizioni normative del PAI e PSDA.

6. Nei boschi, nelle aree boscate e di rimboschimento, nelle aree calanchive, nelle scarpate morfologiche, nelle scarpate golenali, nelle aree agricole di rispetto ambientale, come individuate nelle Tavv. 2 e 3, nel rispetto dell'Art. 14 delle norme tecniche di attuazione del PTCP, è vietata ogni nuova edificazione. Sui fabbricati e sugli impianti esistenti sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R.3) e di *ristrutturazione edilizia con conferma del volume e della sagoma* (R4.1), come definiti al successivo Art. 24 delle presenti norme, con la conferma degli usi esistenti e nel rispetto comunque dei limiti e delle procedure di cui alle norme di attuazione del PAI e del PSDA.

7. Nelle fasce di rispetto delle scarpate morfologiche, definite come nell'Art. 20 delle norme tecniche del PAI e riportate nella Tav. 2 del presente PRG, si opera nei limiti di quanto previsto nel citato Art. 20 delle norme tecniche del PAI. Qualora tali limiti non consentano la piena applicazione delle norme di zona, come riportate nella zonizzazione di cui alla Tav. 3, il Comune si riserva di contribuire alla tutela delle attività insediate e alla utilizzazione dei diritti edificatori, ricorrendo (se del caso) all'utilizzo di pratiche di perequazione urbanistica, nei modi individuati dal successivo Art. 32 delle presenti norme, con priorità per la tutela delle attività produttive esistenti.

8. Tenuto conto delle possibili mancate corrispondenze cartografiche, dovute all'utilizzo nei citati PAI e PSDA e nel PRG di cartografie di scala e datazione diverse, e delle conseguenti possibili imprecisioni nella definizione delle fasce di rispetto delle scarpate

morfologiche, tenuto conto altresì della complessità tecnica e parametrica dell'applicazione della citata normativa PAI e PSDA, è data facoltà alle proprietà interessate di dimostrare che l'effettiva distanza di fabbricati e suoli di proprietà dalle scarpate morfologiche, come anche l'effettivo sviluppo della relativa fascia di rispetto, siano diverse rispetto a quanto riportato nel PRG alla Tav. 2, mediante una verifica dello stato dei luoghi da effettuarsi alla presenza di tecnici comunali, consistente in un rilievo topografico e conseguenti elaborazioni parametriche a firma di tecnico abilitato. Il rilascio del relativo titolo edificatorio è subordinato all'acquisizione del *nulla osta* dell'Autorità di Bacino, da richiedere e ottenere seguendo la procedura di cui alla Circolare della stessa Autorità di Bacino Prot. n. RA/44509 del 11.04.2008. In tal caso si opera applicando il limite della fascia di rispetto come più precisamente definito attraverso tale procedura, con il puntuale estendimento della zona adiacente e delle relative normative. I medesimi criteri si applicano per l'effettiva individuazione dei confini di zona del PAI. Allorquando la Tav. 2.B riporta graficamente il ciglio delle scarpate morfologiche, la relativa fascia di rispetto di cui all'Art. 20 delle norme tecniche del PAI in vigore, si intende comunque efficace anche qualora non individuata graficamente nella medesima Tav. 2.B del PRG. Infine, nel caso di scarpate morfologiche esistenti non individuate cartograficamente e che generano una relativa fascia di rispetto, quest'ultima si intende comunque efficace.

9. Nelle aree tratturali demaniali, come individuate nelle Tavv. 2 e 3, nel rispetto dell'Art. 24 delle norme tecniche di attuazione del PTCP, oltre che della normativa di tutela paesistica e quanto disposto dal Piano Quadro e previo parere vincolante della Soprintendenza ai BB.AA., sono ammesse esclusivamente le attività di conduzione agricola dei suoli. Sui fabbricati e sugli impianti esistenti sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria (R1)*, *manutenzione straordinaria (R2)*, *restauro e risanamento conservativo (R.3)* e di *ristrutturazione edilizia con conferma del volume e della sagoma (R4.1)*, come definiti al successivo Art. 24 delle presenti norme, con la conferma degli usi esistenti, fermo restando quanto previsto per le attività produttive all'ultimo comma del successivo Art. 69 delle presenti norme. Per la gestione e per una più chiara e dettagliata definizione delle relative modalità di utilizzo e salvaguardia, si rinvia al Piano Tratturi vigente.

10. Per le aree di interesse archeologico, come individuate nella Tav. 2 del presente PRG, nel rispetto dell'Art. 22 delle norme tecniche di attuazione del PTCP, tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsivoglia genere dovranno essere

sottoposte, previo invio del relativo progetto, all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo, che si riserva di valutare la fattibilità delle opere, di richiedere saggi archeologici preliminari, di dettare in esito ai saggi ulteriori prescrizioni o modifiche dei progetti a tutela dei resti di interesse archeologico e/o di procedere (se del caso) all'apposizione di vincoli di inedificabilità ai sensi del DLgs 42/2004.

11. Nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC) del Bosco di Mozzagrogna, come individuato nella Tav. 2 del presente piano, si opera secondo i criteri definiti in sede di procedura di VINCA, attività ai sensi DPR 357/1997 e successive modifiche e integrazioni. A tal fine il Comune si riserva in fase attuativa la facoltà di sviluppare autonome procedure di VINCA sulla nuova viabilità prevista nel piano, anche con riferimento a suoli limitrofi, secondo quanto indicato nel giudizio n. 783 del 26.07.2011 del Comitato di Coordinamento Regionale della VINCA.

12. Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (ricomprese nelle D.P.A.), sono consentiti gli interventi previsti dalle rispettive norme di zona, purché i proprietari dimostrino la determinazione dell'effettiva fascia di rispetto secondo gli specifici indici e parametri definiti dall'ente gestore.

## **Capo III IMPOSTAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

### **Art. 11 Criteri generali**

1. Il presente PRG prevede linee strategiche di ammodernamento e riassetto dell'impianto urbano, in primo luogo nel proporre un ridisegno delle nuove essenziali infrastrutture di trasporto, con priorità al nuovo asse viario casello autostradale/centro urbano/fondo valle, perseguendo sistematicamente logiche di integrazione urbana e di messa in rete.

2. Il PRG propone un processo puntuale di riconversione della città esistente, come già inquadrata nella strumentazione urbanistica precedente, individuando inoltre alcuni essenziali momenti strategici innovativi sui versanti del sistema urbano e del sistema produttivo.

3. Il PRG propone altresì una marcata riconversione del sistema dei servizi sociali, perseguendo obiettivi di rispondenza alla domanda, oltre che di sostenibilità gestionale, utilizzando lo strumento del "piano dei servizi", come definito al successivo Art. 33 delle presenti norme.

### **Art. 12 Norme di zona**

1. Le norme di zona del PRG sono strutturate e articolate attraverso una appropriata combinazione delle modalità di intervento e degli usi del territorio di cui al successivo Capo II del Titolo II, cui si aggiungono di volta in volta specifiche norme di carattere gestionale.

2. Oltre a tale combinazione strutturale di usi e modalità di intervento, le norme di zona possono contenere specifiche prescrizioni riferite alla capacità insediativa o più in generale alle modalità urbanistiche di utilizzazione dei suoli interessati e alle procedure attuative.

### **Art. 13 Destinazioni d'uso**

1. Agli effetti di quanto previsto nel precedente articolo, per destinazione d'uso s'intende l'insieme degli usi previsti per le diverse zone del PRG.

2. Nell'ambito di quanto previsto dalle presenti norme, a seconda delle esigenze indotte dal processo di attuazione del PRG, sono ammessi adeguamenti e parziali rettifiche ai diversi usi previsti nell'ambito delle varie zone, da introdurre secondo le prescritte procedure di legge.

## **Art. 14 Vincoli pre-vigenti preordinati all'esproprio**

1. Al fine di risolvere in maniera organica e duratura il problema della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, senza ricorrere ad improprie reiterazioni, alle aree di proprietà non comunale o demaniale vincolate dal pre-vigente PRG a servizi pubblici e non attuate viene attribuito dal presente PRG un Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) condizionato all'attivazione di un meccanismo perequativo.

2. Dette aree sono ricomprese in una apposita "zona residenziale perequata", di cui al successivo Art. 57 delle presenti norme, nella quale si interviene applicando le regole della manovra perequativa di cui al successivo Art. 32 delle presenti norme.

## **Art. 15 Principi della manovra perequativa**

1. In conformità all'Art. 57 delle norme tecniche di attuazione del PTCP, ai fini del perseguimento di un'equa distribuzione dei diritti edificatori e nella ricerca di un alto grado di sostenibilità ed efficacia attuativa, il PRG mette in atto una articolata e diversificata manovra di governo dei suoli attraverso l'applicazione di pratiche di urbanistica perequativa imperniate sul sistema e sulle procedure attuative dello stesso PRG.

2. A seconda delle situazioni urbane e in ragione della specificità dell'impianto attuativo del PRG, tali pratiche assumono caratteri di diretta efficacia nelle presenti norme, ovvero vengono attivate attraverso successivi specifici strumenti, provvedimenti amministrativi e procedure concorrenziali di evidenza pubblica, secondo quanto previsto nel successivo Art. 32 delle presenti norme.

3. In tale quadro, le presenti norme utilizzano, o promuovono l'utilizzo, ove opportuno, di pratiche mirate, sia di trasferimento verso altri suoli sia di "ospitalità" da parte di terze proprietà, dei diritti edificatori, come anche di uso dei cosiddetti *standard* a distanza.

4. Il trasferimento di cubatura può essere previsto all'interno di un'area di piano, allo scopo di concentrare la cubatura realizzabile e liberare parte dell'area per la realizzazione di servizi pubblici ("perequazione interna") o all'esterno dell'area, andando ad atterrare in altre zone di piano consentite, allo scopo di rendere completamente disponibile ad usi pubblici l'area di partenza, senza penalizzare la sua capacità edificatoria ("perequazione esterna").

5. Sui principi della manovra perequativa si basa il "piano dei servizi" di cui al successivo Art. 33 delle presenti norme.

6. Il Comune si riserva la facoltà di attivare l'utilizzo di pratiche di urbanistica perequativa, se del caso in forme integrate e coordinate con l'attuazione del PRG, anche per l'acquisizione di sedimi stradali necessari al riassetto del sistema della viabilità di piano. Il Comune si riserva, più in generale, di utilizzare analoghe pratiche di perequazione urbanistica, nelle fasi di attuazione del PRG, anche qualora non previsto dalle presenti norme.

7. Al fine di sviluppare la suddetta manovra e in particolare per organizzare in termini appropriati il trasferimento e la riorganizzazione dei diritti edificatori, sono individuate specifiche modalità di attuazione nel successivo Art. 32 delle presenti norme e all'interno del "Regolamento alla Perequazione" opportunamente predisposto dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 16    Sostenibilità del processo di piano**

1. Ai fini della sostenibilità e dell'efficacia, oltre che nella ricerca di adeguati gradi di equità, delle proprie previsioni, il PRG prevede il ricorso a pratiche estese e articolate di perequazione urbanistica, con le modalità richiamate nelle linee generali di cui al precedente articolo delle presenti norme, oltre che ricorrendo all'utilizzo di risorse patrimoniali pubbliche e di risorse di mercato, rese disponibili dalle stesse scelte di piano.

#### **Art. 17    Governance e risorse**

1. Per i momenti strategici dello sviluppo urbano, il piano propone un processo attuativo sostenuto da specifiche forme di *governance* e copianificazione, estese nei limiti di legge ai soggetti pubblici e privati interessati.

**Titolo II ATTUAZIONE DEL PIANO**

**CAPO I PARAMETRI, INDICI E STANDARD**

**Art. 18 Parametri di base**

1. Per l'applicazione delle presenti norme ci si avvale dei seguenti parametri di base urbanistico-edilizi, così come definiti dal Regolamento Edilizio:

- Superficie territoriale (St)
- Superficie fondiaria (Sf)
- Superficie coperta (Sc)
- Superficie utile lorda (Sul)
- Altezza del fabbricato (h)
- Volume del fabbricato (v)
- Distanza dal ciglio stradale (ds)
- Distanza dai confini (dc)
- Distanza tra fabbricati (df)

2. I criteri specifici per la misurazione di detti parametri di base sono quelli definiti dallo stesso Regolamento Edilizio.

**Art. 19 Indici urbanistici**

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

- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (IUT) è il rapporto massimo ammissibile tra Sul e St espresso in mq/mq;
- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF) è il rapporto massimo ammissibile tra Sul e Sf espresso in mq/mq;
- RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (RMC) è il rapporto massimo ammissibile tra Sc e Sf espresso in percentuale;
- SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI) è la minima estensione richiesta per la Sf di ogni intervento edilizio diretto o per la St di ogni piano urbanistico attuativo;

- ALTEZZA MASSIMA (H) è l'altezza massima del fabbricato consentita dal piano nelle diverse zone;
- DISTACCO MINIMO DAL CIGLIO STRADALE (DMS) è la distanza minima dalla strada alla quale deve essere posto il fabbricato nelle diverse zone di piano;
- DISTACCO MINIMO DAI CONFINI (DMC) è la distanza minima dai confini alla quale deve essere posto il fabbricato nelle diverse zone di piano;
- DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI (DMF) è la distanza minima tra fabbricati nelle diverse zone di piano;
- SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (SOUP) è la superficie minima da riservare alle opere di urbanizzazione primaria;
- SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (SOUS) è la superficie minima da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria.
- SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurate al netto delle murature perimetrali.

#### **Art. 20 Applicazione di parametri e indici**

1. L'Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT) si applica nel caso di rinvio delle prescrizioni del piano generale alla pianificazione urbanistica attuativa.
2. L'Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) si applica per l'intervento sui singoli lotti, sia nel caso di attuazione dei piani urbanistici attuativi, sia nel caso di edificazione su unità fondiaria comprese in zone che non richiedono tali piani.
3. L'Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) definisce la Sul realizzabile su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a piano urbanistico attuativo, il totale delle Sul calcolate applicando l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) alla Superficie fondiaria (Sf) dei singoli lotti non può superare la Sul calcolata applicando l'Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT) alla Superficie territoriale (St). L'utilizzazione completa dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) su una unità fondiaria esclude ogni richiesta successiva di nuova costruzione sull'unità stessa, salvo i casi di intervento di recupero dell'edilizia esistente ammessi, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.
4. Su – Superficie utile. La Su è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, fuori ed entro terra, eccettuati:

- a. vani ascensore, scale e androni fino a 25 mq per ogni corpo scala;
- b. autorimesse e relativi collegamenti verticali che non eccedano del 60% le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali;
- c. sottotetti che non presentino alcun requisito di agibilità fissato dal Regolamento Edilizio Comunale;
- d. cantine, archivi e depositi di servizio fino ad un massimo complessivo del 30% della SU, nel caso in cui i locali a ciò adibiti non presentino alcun requisito di agibilità fissato dal Regolamento Edilizio Comunale;
- e. servizi tecnici generali, portici privati, anche di uso pubblico, logge coperte, balconi e serre bioclimatiche;
- f. piani completamente interrati e i piani seminterrati che hanno un'altezza massima fuori terra fino a 100 cm.

Nel caso delle abitazioni agricole – definibili tali ai sensi dell'Art. 70 della LR 18/83 integrata – si opera nel rispetto di quanto previsto dalla stessa Legge Regionale 18/83.

#### **Art. 21 Standard urbanistici**

1. Sulla base dei criteri di cui all'Art. 12 della LR 18/1983 integrata e in conformità alle dotazioni fissate per i comuni della "rete urbana intermedia" di cui all'Art. 56, Comma 7, delle norme tecniche di attuazione del PTCP, il nuovo PRG assume uno *standard* urbanistico di progetto pari a 24 mq/ab. L'articolazione del suddetto *standard* urbanistico tra i diversi tipi di servizio opera comunque nel rispetto, a livello dell'intero comune, degli *standard* funzionali minimi fissati dall'Art. 4 del DM 1444/1968.
2. In conformità a quanto previsto dal citato Art. 56, Comma 7, delle norme tecniche di attuazione del PTCP, l'abitante convenzionale viene fatto corrispondere al parametro di 30 metri quadri di Sul a destinazione prevalentemente residenziale.
3. Il "piano dei servizi" di cui al successivo Art. 33 delle presenti norme provvede a riorganizzare strutturalmente la rete dei servizi di quartiere di cui ai commi precedenti per l'intero territorio comunale.
4. Nell'eventuale mancanza del suddetto "piano dei servizi" e qualora non previsto in modo specifico nella Tav. 3, la specifica dotazione di aree riservate ai diversi tipi di servizio nei piani urbanistici attuativi a destinazione prevalentemente residenziale, articolati tra aree per l'istruzione (AI), aree per attrezzature di interesse comune (IC),

aree a verde attrezzato (VA) e aree per i parcheggi pubblici (PP), viene individuato dal Comune in sede di gestione del PRG, in ragione della effettiva domanda sociale. Resta ferma, comunque, nei piani urbanistici attuativi, una dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico, non inferiore a 2,5 mq/ab nei programmi di ristrutturazione urbanistica e non inferiore a 5 mq/ab nei programmi di nuovo insediamento.

5. Nei piani urbanistici attuativi a destinazione non residenziale trovano conferma nel PRG gli *standard* urbanistici minimi di cui all'Art. 5 del DM 1444/1968, salvo soglie più elevate previste in modo specifico dalle presenti norme.

6. Gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale sono previsti dal PRG nel rispetto dell'Art. 4, Comma 5, del citato DM 1444/1968.

7. I requisiti minimi degli alloggi e degli edifici in genere (*standard* edilizi) sono quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio redatto ai sensi dell'Art. 16 della LR 18/1983 (così come modificato dall'Art. 12 della LR 70/1995) e dell'Art. 4 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

## **Art. 22    Oneri di concessione e di urbanizzazione**

1. Il Comune provvede, con specifica Deliberazione Consiliare, in conformità alle leggi vigenti, ad una definizione degli oneri di concessione e di urbanizzazione primaria e secondaria, in coerenza con il nuovo quadro urbanistico complessivo introdotto con il PRG, e in conformità alle definizioni di legge delle suddette opere.

2. La deliberazione di cui al precedente comma provvede altresì ad individuare i casi speciali in cui è ammesso il ricorso alla monetizzazione degli *standard* urbanistici, con le relative modalità, in coerenza con il "piano dei servizi" di cui al successivo Art. 33 delle presenti norme.

## **CAPO II MODALITÀ DI INTERVENTO**

### **Art. 23 Tipologia degli interventi**

1. Le modalità di intervento diretto, su singola unità immobiliare o su singola unità fondiaria riprendono le classificazioni introdotte dall'Art. 3 del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001). Tali classificazioni sono assunte come prevalenti rispetto a quelle di cui all'Art. 30 della LR 18/1983 integrata.

2. Gli interventi si suddividono in interventi di recupero (R) e interventi di nuova costruzione (NC). Nel caso di interventi su fabbricati esistenti con aumento di Sul, ai sensi di quanto previsto alla lettera "d" del Comma 1 dell'Art. 3 del citato Testo Unico per l'Edilizia (TUE), sono considerati interventi di "recupero" quelli con superficie in aumento non superiore al 20% dell'esistente in caso di zone residenziali e non superiore al 25% negli ambiti produttivi.

3. Le norme di zona di cui al successivo Titolo III delle presenti norme riprendono gli interventi di cui al presente Capo, individuando quali tra essi risultano utilizzabili nelle diverse zone del PRG.

### **Art. 24 Interventi di recupero**

1. Nel rispetto dell'art. 30 L.R. 18/1983 e del TUE, nonché altre disposizioni in materia contenute nella Legge 106/2011 e nei conseguenti provvedimenti legislativi regionali, il PRG opera con l'obiettivo di sostenere processi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente. A tal fine, gli interventi di recupero, come definiti nel presente articolo, hanno facoltà (ove previsto dalle specifiche norme di zona) di avvalersi *una tantum* per il periodo di validità del PRG di una capacità edificatoria di riferimento più elevata di una quota premiale rispetto alla capacità prevista dalle norme di zona per gli interventi di nuova costruzione (nel qual caso sono esclusi altri interventi premiali previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali). Il PRG sostiene altresì interventi di riuso, intesi come interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con cambi di destinazione d'uso ricompresi tra gli usi previsti nella zona urbanistica di riferimento.

2. Gli interventi di recupero (R) del PRG sono i seguenti:

R1 *manutenzione ordinaria*, ovvero gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

R2 *manutenzione straordinaria*, ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

R3 *restauro e risanamento conservativo*, ovvero gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; è consentito l'insediamento di nuove funzioni mediante il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti solo se compatibili con l'edificio esistente;

R4 *ristrutturazione edilizia*, ovvero gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tali interventi si articolano ulteriormente in:

R4.1 *ristrutturazione edilizia con conferma del volume e della sagoma*, l'edificio deve essere conservato nel rispetto della sagoma e del sedime, senza variazioni volumetriche; è consentita la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

R4.2 *ristrutturazione edilizia con aumento della Sul e modifiche della sagoma*, l'edificio può essere ristrutturato modificando la sagoma e il sedime, anche con aumento una tantum della sul nei limiti di quanto previsto al Comma 2 del precedente Art. 23 delle presenti norme;

R4.3 *ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione*, l'edificio può essere ristrutturato anche demolendolo e ricostruendolo in tutto o in parte, con eventuale

modifica della sagoma e del sedime e con aumento una tantum della sul nei limiti di quanto previsto al Comma 2 del precedente Art. 23 delle presenti norme.

#### **Art. 25 Interventi di nuova costruzione**

1. Gli interventi di nuova costruzione (NC) del PRG sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, ivi compresi quelli di cui alle lettere da "e.1" a "e.7" del Comma 1 dell'Art. 3 del TUE e quelli di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti che superino i limiti di quanto previsto al Comma 2 del precedente Art. 23 delle presenti norme, articolati come segue:

NC.1 interventi di nuovo impianto su Unità Fondiarie (UF) libere ed edificabili, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona;

NC.2 interventi di nuova costruzione attuabili in diretta esecuzione di strumenti urbanistici attuativi che ne definiscono dettagliatamente le caratteristiche planovolumetriche attraverso specifiche indicazioni normative e grafiche.

#### **Art. 26 Interventi di demolizione**

1. Gli interventi di demolizione di qualsiasi tipo devono essere comunque autorizzati ed eventualmente sottoposti a specifiche prescrizioni relativamente alle modalità di smaltimento e del conferimento in discarica, oltre che praticati nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza.

#### **Art. 27 Titoli edificatori**

1. Gli interventi di *manutenzione ordinaria* (R1) e gli altri interventi individuati all'Art. 6 del TUE possono essere eseguiti, nei limiti di legge, senza titolo abilitativo. Gli altri interventi di cui al presente articolo sono subordinati al rilascio del titolo abilitativo previsto dalla legislazione in vigore (DIA, SCIA o PdC).

2. Gli interventi di demolizione di fabbricati esistenti in contrasto con le previsioni di PRG sono sottoposti a PdC ovvero autorizzati nel quadro degli strumenti amministrativi di norma utilizzati a tal fine. Gli interventi di demolizione ricompresi nella *ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione* (R4.3) sono sottoposti a specifico PdC nel caso in cui siano previsti in termini sfalsati nel tempo rispetto alle relative ricostruzioni; in caso contrario i titoli abilitativi l'intervento possono assumere un carattere unitario.

3. Ai soli effetti della disciplina dei parcheggi pertinenziali (P3), di cui al successivo Art. 41 delle presenti norme, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono assimilati agli

interventi di nuova costruzione; ai medesimi effetti gli interventi di recupero non comprendono manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 28 Distacchi e visuali libere**

1. Le norme di zona possono recare prescrizioni specifiche relative all'altezza massima degli edifici e ai loro distacchi minimi dalle strade, dai confini e tra gli edifici stessi; nel caso in cui tali norme non prevedano proprie prescrizioni, si applicano i minimi indicati nel presente articolo, che sono comunque considerati inderogabili.

2. I distacchi minimi da applicare in caso di interventi di nuova costruzione sono quelli previsti dal DM 1444/1968 all'art.9.

3. Per gli interventi di recupero di tipo R1, R2, R3, R4.1, di cui al precedente Art. 24 delle presenti norme, si mantengono i distacchi preesistenti.

4. Il distacco di cui ai precedenti comma non si applica alla costruzione di cabine elettriche e di altri analoghi impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato.

5. È ammessa la costruzione in aderenza rispetto all'edificio preesistente costruito a confine; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purché l'intervento sia oggetto di pre-progetto unitario sottoscritto dalle parti interessate.

6. Fermo restando il rispetto delle norme di distanza previste dal Codice della Strada (DLgs 285/1992) e del relativo regolamento (DPR 405/1992), in mancanza di specifiche prescrizioni di zona, all'interno dei centri abitati i nuovi edifici devono rispettare un distacco dal ciglio stradale pari ad almeno ml 5,00.

7. Qualora le distanze tra fabbricati, tra i quali sia interposta una strada, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Le norme di zona e gli strumenti attuativi, con particolare riferimento alla città esistente, prescrivono eventuali obblighi relativamente alla conferma dei fili stradali (allineamenti) e dei sedimi esistenti.

8. La Visuale libera, fermo restando il rispetto della distanza minima di Mt. 5 dai confini, si applica in tutte le Zone di cui al Titolo III Capo III, V, VI e VII, fatto salvo il caso di un'unica proprietà fondiaria. È definita come rapporto tra altezza del fronte del

fabbricato ( $H_f$ ) e distanza  $D_1$  dai confini di proprietà,  $D_2$  dai confini di zona e  $D_3$  dai fabbricati, secondo quanto di seguito riportato:

- $VI=H_f/D_1, D_2= 0,4$  ;negli interventi di ristrutturazione edilizia
- $VI=H_f/D_1, D_2= 0,5$  ;negli interventi di nuova costruzione
- $VI=H_f/D_3= 1$  ; negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione

Per i fronti di fabbricati prospicienti la visuale libera si calcola solo per il fabbricato in costruzione.

## **Art. 29 Usi del territorio**

1. Le categorie di uso urbanistico del territorio utilizzate dalle presenti norme al fine di definire, attraverso una loro appropriata combinazione, le destinazioni d'uso delle diverse zone di cui al Titolo III, sono elencate al secondo comma del presente articolo. Insieme ai detti usi vengono individuate le dotazioni di parcheggi pertinenziali P3, come definiti nel successivo Art. 41 delle presenti norme, richieste per ognuno di tali usi, in rapporto agli interventi di recupero (con l'eccezione degli interventi di manutenzione) e nuova costruzione, nel rispetto comunque delle dotazioni minime di cui al Comma 2 dell'Art. 2 della Legge 122/1989 previste per gli interventi di nuova costruzione (fatte salve comunque specifiche prescrizioni delle norme di zona).

2. Gli usi del suolo previsti dal PRG sono i seguenti:

- *usi residenziali* (residenza permanente e temporanea, commercio di vicinato, artigianato di servizio, ecc.);
- *usi ricettivi* (ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, studentati, convitti, case di cura, centri per anziani, ecc.);
- *usi culturali e ricreativi* (attività di rappresentanza, centri culturali, strutture museali, attrezzature ricreative e per lo spettacolo, centri per lo sport e per il fitness, servizi per il tempo libero e l'attività ludica, ecc.);
- *usi direzionali* (uffici pubblici e privati, centri di affari, studi professionali, agenzie, sportelli bancari, ecc.);
- *usi terziari* (attività fieristica, attività logistica, strutture espositive, centri congressuali, commercio all'ingrosso, commercio tematico, autosaloni, ecc.);

- *usi produttivi* (attività industriali, artigianato produttivo, impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli non integrati in aziende agricole insediate sul territorio comunale, fabbricati destinati all'attività zootecnica di carattere intensivo o industriale non integrati in aziende agricole insediate sul territorio comunale, strutture per il commiato, ecc.);

- *usi agricoli* (coltivazione agricola, coltivazione in serra, locali per il ricovero degli animali integrati in aziende agricole, impianti per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli integrati in aziende agricole, artigianato di servizio all'agricoltura, ecc.);

- *media e grande distribuzione commerciale* (come rispettivamente definite dal DLgs 114/1998 e dalla LR 23/2018), si specifica altresì che fino al 2021 vige la moratoria per la grande distribuzione;

- *attrezzature urbane* (parcheggi pubblici, verde attrezzato, scuole, università e centri di ricerca, attrezzature tecniche, edifici per il culto, centri per il benessere fisico, ecc.).

3. Ove si presenti la necessità di realizzare interventi con presenza di usi non specificatamente previsti al comma precedente, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio, fermo restando quanto previsto all'art. 5 della LR 49/2012.

4. In tutte le aree a destinazione pubblica, di uso pubblico o per attrezzature generali, che risultano libere, ovvero edificate con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti norme, all'atto della loro adozione, il PRG stabilisce che, in via transitoria, il Comune può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private compatibili delle aree stesse nel rispetto delle norme di salvaguardia di cui al combinato disposto dell'art. 15, comma 4 del DPR 380/2010 e art. 57 della L.R. 18/83. Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di PdC. Tutte le utilizzazioni autorizzate dal Sindaco sono a titolo precario e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo (deliberazione comunale, approvazione di piano urbanistico attuativo, rilascio di titolo edificatorio, ecc.) con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del PRG nella zona di cui trattasi. L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa. In ogni caso il Comune, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del PRG,

produca disturbi, intralci la circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi e alla salute pubblica. Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, ivi compresa la qualità chimica e fisica dei suoli, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami e alla risistemazione del terreno. In particolare potrà essere prevista:

- la realizzazione di depositi provvisori e transitori all'aperto, privati o di uso pubblico, purché di materiali non molesti, non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente con pavimentazione permeabile e con le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi, nel solo caso dei cantieri edili;
- la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a ml 1,50;
- la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
- la presenza temporanea di attrezzature per gli spettacoli ambulanti (in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile).

In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

## **CAPO III STRUMENTI E AZIONI**

### **Art. 30 Strumenti attuativi**

1. Il PRG utilizza la strumentazione attuativa resa disponibile dalla LR 18/1983 integrata, con riferimento ai piani attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata: il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (Art. 19 della LR 18/1983 integrata); il Piano per gli Insediamenti Produttivi (Art. 25); il Programma Integrato di Intervento (Art. 30*bis*); e di iniziativa privata, il Piano di Lottizzazione (Art. 23). L'utilizzo di tali strumenti deriva dalla specifica efficacia di ognuno di essi, dalle effettive condizioni urbanistiche, oltre che dai caratteri dell'assetto proprietario degli ambiti considerati. Il Comune si riserva altresì di utilizzare, al medesimo fine, altri strumenti attuativi resi disponibili dalla legislazione urbanistica centrale vigente. Per l'attuazione di tali strumenti si rimanda, oltre a quanto già previsto dal quadro legislativo nazionale e regionale, anche all'art. 5 comma 13 della L 106/2011.

2. A fronte di specifiche difficoltà attuative, il Comune si riserva l'utilizzo dello strumento del "comparto", di cui all'Art. 26 della LR 18/1983 integrata, anche per l'attuazione delle aree a servizio; come anche di utilizzare strumenti attuativi di iniziativa pubblica in luogo di strumenti di iniziativa privata. Il Comune si riserva altresì la possibilità di utilizzare il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica anche qualora non previsto esplicitamente dalle presenti norme.

3. In condizioni di particolare complessità, previa sottoscrizione di specifico atto unilaterale d'obbligo per le necessarie garanzie di corretta collaborazione, il Comune si riserva la possibilità di coinvolgere proprietà private interessate nella formazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

4. L'utilizzo dei diversi strumenti urbanistici attuativi è richiamato nelle specifiche norme di zona di cui al Titolo III delle presenti norme. A fronte di specifiche difficoltà attuative è facoltà dei proprietari, o di parte di essi, richiedere al Comune l'utilizzo dello strumento del "comparto", di cui all'Art. 26 della LR 18/1983 integrata, assumendosene i relativi oneri.

### **Art. 31 Azioni, progetti e studi di fattibilità**

1. Nel nuovo quadro di assetto territoriale definito dal PRG, l'attuazione del processo di piano, oltre agli strumenti di cui al precedente articolo delle presenti norme, prevede il ricorso ad azioni e progetti, di carattere relativamente informale, sostenuti anche grazie all'utilizzo di risorse di matrice perequativa e patrimoniale, rese disponibili dalle stesse

scelte di PRG, oltre che di risorse espresse dall'insieme del sistema pubblico, dalla finanza di progetto e dall'eventuale apporto di risorse di mercato.

2. Per "azioni" si intendono iniziative e programmi capaci di mettere in atto con l'apporto di soggetti diversi, con particolare riguardo ai momenti associativi, un complesso di risorse territoriali e urbane, pubbliche e private, per attivare percorsi integrati e convergenti, al fine di sostenere specifiche fasi attuative. Il PRG rappresenta lo scenario programmatico e normativo di riferimento per tali iniziative.

3. Per "progetti" si intendono iniziative tecnicamente caratterizzate e studi di fattibilità finalizzati su obiettivi urbanistici specifici o su contesti relativamente complessi non altrimenti governabili, per individuare appropriate soluzioni a problemi che il PRG propone in linea di impostazione generale e/o preliminare, ivi comprese le pratiche di perequazione urbanistica.

4. Nel quadro delle iniziative di cui ai comma precedenti, il Comune si riserva di ricorrere a specifici momenti di concertazione con soggetti attuatori pubblici e privati, utilizzando ai sensi di legge strumenti quali gli Accordi di Programma, i Protocolli di Intesa, gli Atti Unilaterali d'Obbligo, nonché altri strumenti di possibile analogo utilizzo.

5. In prima applicazione l'utilizzo degli strumenti di cui al presente articolo è richiamato in modo specifico nel Titolo III delle presenti norme, senza escludere la possibilità di un loro utilizzo anche qualora non previsto in modo specifico dalle norme di zona.

### **Art. 32 Attuazione della manovra perequativa**

1. La manovra perequativa di cui al precedente Art. 15 delle presenti norme può avere efficacia diretta in applicazione delle presenti norme o può essere subordinata alla preventiva approvazione di particolari strumenti per la formazione dei quali sono necessari specifici provvedimenti amministrativi.

2. Essa è direttamente efficace nei seguenti casi:

- in caso di accordo pubblico/privato per il superamento di eventuali controversie (Comma 2 dell'Art. 4 delle presenti norme) e/o per la traslazione di diritti edificatori al di fuori dalle fasce vincolate (Comma 7 dell'Art. 10, Comma 5 dell'Art. 55 e Comma 3 dell'Art. 71 delle presenti norme);

- in caso di trasformazione condizionata di edifici produttivi esistenti con cambio di destinazione d'uso (Comma 2 dell'Art. 62 e Comma 3 dell'Art. 64 delle presenti norme);

- in tutti i casi in cui la manovra perequativa è l'esito di un accordo tra il Comune e i proprietari delle aree necessarie a dare attuazione a specifiche previsioni del PRG, ovvero per la realizzazione di infrastrutture (Art. 38 delle presenti norme), per la dotazione di *standard* urbanistici (Art. 42 delle presenti norme), per la realizzazione dei servizi di rango superiore (Artt. 49 e 50 delle presenti norme), per l'acquisizione e la demolizione di fabbricati esistenti in contrasto con le previsioni di piano (Art. 79 delle presenti norme), ecc.;

- in caso di cessione totale e/o parziale delle aree destinate a "parco urbano" di cui al successivo Art. 48 delle presenti norme, con trasferimento in altra zona delle cubature perequate;

- nell'attuazione degli interventi in zona B3 "residenziale perequata" di cui al successivo Art. 57 delle presenti norme.

Nei casi di efficacia diretta della manovra perequativa, l'intervento è subordinato solo alla stipula di accordo con il Comune in merito alle caratteristiche tutte della manovra perequativa (cessioni gratuite al Comune, disponibilità delle aree di atterraggio delle cubature, rispetto degli *standard*, ecc.).

Per l'attuazione della manovra perequativa, l'Amministrazione Comunale inviterà i proprietari privati a riunirsi in consorzio. A costituire tale consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedentemente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

3. La manovra perequativa è invece subordinata all'avvio di specifiche procedure nel caso in cui il Comune intenda dare attuazione compiuta e coordinata a comparti significativi e strategici all'interno delle seguenti zone:

- zona C2 "residenziale di sviluppo strategico", di cui al successivo Art. 59 delle presenti norme;

- zona D1 "agglomerato di Lanciano centro", di cui al successivo Art. 61 delle presenti norme;

- zona D5 "terziaria di sviluppo strategico", di cui al successivo Art. 65 delle presenti norme;

- zona D6 "attività fieristiche e servizi connessi", di cui al successivo Art. 66 delle presenti norme.

In questi casi la manovra perequativa può avere efficacia solo dopo l'approvazione degli specifici strumenti di attuazione previsti dalle presenti norme per le diverse zone di piano, qualora essi lo prevedano.

4. Sia che scaturiscano dagli interventi direttamente efficaci (di cui al Comma 2), sia che provengano dalle procedure appositamente avviate con specifici ulteriori atti amministrativi (di cui al Comma 3), la manovra perequativa può configurarsi come "perequazione interna" e/o come "perequazione esterna". Nel primo caso, i trasferimenti di cubatura sono interni all'area di piano. Nel secondo caso, le cubature provenienti dalla manovra perequativa possono atterrare in qualunque area e/o zona del PRG tra quelle ricomprese nel Capo VI e nel Capo VII del Titolo III delle presenti norme, con esclusione della Zona A1 "città storica", della Zona A.2 "residenziale di riqualificazione urbana", della Zona B.1 "residenziale di ristrutturazione" e della Zona E1 "agricola".

5. Le cubature provenienti da "perequazione esterna" possono atterrare nelle prescritte zone e sottozone del PRG con un aumento degli indici di zona che, con riferimento alla classificazione di cui al Comma 9 del successivo Art. 37 delle presenti norme, non eccedano:

- il 20% nelle "zone territoriali omogenee B";

- il 40% nelle "zone territoriali omogenee C e D".

Gli aumenti di cubatura non sono cumulabili con qualsiasi altra forma di premialità prevista dalle presenti norme e/o da leggi in vigore sia nazionali che regionali.

6. I trasferimenti di cubatura provenienti da "perequazione esterna" devono comunque garantire il rispetto dello *standard* urbanistico, prevedendo una dotazione aggiuntiva di aree commisurata allo *standard* minimo di cui al successivo Art. 42 delle presenti, garantita:

- nell'ambito del progetto di intervento, qualora possibile, attraverso la cessione gratuita al Comune di aree da destinare a verde attrezzato e parcheggi pubblici;

- attraverso il cosiddetto *standard* a distanza, ovvero la cessione al Comune della stessa quantità di aree prescritta, in altra zona del piano, ma comunque all'interno della stessa zona omogenea del sito di atterraggio delle cubature perequate;

- in alternativa, attraverso la "monetizzazione" delle cessioni prescritte, con le regole e le modalità di cui alla LR 49/2012 e 62/2012.

### **Art. 33 Il piano dei servizi**

1. Avvalendosi di uno specifico "piano dei servizi" il PRG promuove un programma organico di riassetto e ammodernamento della rete dei servizi di quartiere (servizi scolastici fino all'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato per il gioco e per lo sport, parcheggi pubblici), anche nella ricerca di formule aggiornate e innovative di attuazione e di gestione che possano rendere più efficace e sostenibile la rispondenza della suddetta rete dei servizi alla domanda sociale.

2. Il "piano dei servizi" ha lo scopo di aggiornare il sistema dei servizi e di ottimizzare l'uso delle aree a ciò riservate dal PRG, anche avvalendosi di formule di gestione integrata pubblico/privato, di procedure di *project financing*, di un utilizzo mirato di risorse patrimoniali di proprietà comunale, di un'applicazione strategica della manovra perequativa.

3. Il "piano dei servizi" dovrà, in particolare, definire nel dettaglio il sistema degli *standard* urbanistici, nel rispetto delle soglie minime previste dal DM 1444/1968 e dall'Art. 56, Comma 7, delle norme tecniche di attuazione del PTCP, e quindi:

- proporre una complessiva manovra di riconversione del sistema dei servizi urbani, perseguendo obiettivi di rispondenza alla domanda sociale, oltre che di sostenibilità gestionale (Comma 3 dell'Art. 11 delle presenti norme);

- riorganizzare strutturalmente la rete dei servizi di quartiere, nel rispetto della dotazione di *standard* prevista dal DM 1444/1968 (Comma 3 dell'Art. 21 delle presenti norme);

- definire le regole per la possibile "monetizzazione" degli *standard* urbanistici, con riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia (Comma 2 dell'Art. 22 delle presenti norme);

- articolare nel dettaglio il sistema dei parcheggi pubblici, in relazione alla domanda locale (Comma 2 dell'Art. 41 delle presenti norme);

- specificare la destinazione d'uso delle aree necessarie al soddisfacimento dello *standard* minimo, articolando nel dettaglio il sistema dei servizi complementari al sistema insediativo nelle quattro componenti previste dal DM 1444/1968 (Comma 1 dell'Art. 42 delle presenti norme);
- individuare la destinazione più consona per le aree di cessione previste dalle norme di attuazione delle zone perequate (Comma 3 dell'Art. 57 delle presenti norme);
- precisare la destinazione d'uso delle aree di cessione previste dalle norme di attuazione delle zone di espansione del PRG (Comma 6 dell'Art. 58 delle presenti norme).

4. Al fine di garantire altresì la massima efficacia dei programmi di riassetto e ammodernamento della rete dei servizi, il "piano dei servizi" dovrà assicurare un'ampia flessibilità nell'uso articolato nel tempo alle aree e agli ambiti riservati ai suddetti servizi. Nei limiti degli usi richiamati dalle presenti norme, nelle successive fasi attuative, il Comune ha facoltà di far ruotare i diversi usi previsti nelle singole aree, attraverso specifica deliberazione della Giunta Comunale, senza che ciò comporti variante al PRG. Per meglio garantire quanto detto, nella tav. 3 del PRG, sono state individuate le cosiddette "Aree per la flessibilità dello standard"; riguardano aree di previsione di servizi del PRG per le quali non è stata definita una funzione specifica ma verrà individuata nel tempo per rispondere alla domanda del momento e garantire pertanto la flessibilità e la rotazione degli usi finora descritti.

5. Con riferimento alle zone del PRG di cui al successivo Titolo III delle presenti norme, il "piano dei servizi" potrà attivare motivatamente, nelle forme di legge e in base al principio di sussidiarietà, modalità e formule attuative, gestionali e di uso del suolo, di tipo pubblico, di uso pubblico, privato, in partenariato, in concessione, in diritto di superficie, in *project financing*, con modalità anche transitorie, finalizzate al miglior rendimento amministrativo e alla più efficace sostenibilità economica e sociale degli interventi e dei programmi di realizzazione, gestione e manutenzione della rete dei servizi. In tale logica sono ammissibili soluzioni su più piani. Nei casi di regime misto pubblico/privato, le parti private si dovranno far carico dell'impegno della manutenzione delle opere, con servitù permanente da garantire con appropriate formule amministrative.

#### **Art. 34 I nuovi interventi strategici**

1. Durante la fase di attuazione del PRG, su iniziativa pubblica e/o privata, possono essere proposti nuovi interventi ritenuti "strategici" per le intervenute mutate condizioni

di contesto spazio-temporali. Detti interventi possono riguardare nuove infrastrutture non previste dal PRG (ad integrazione e/o implementazione dell'assetto programmato), come anche nuove localizzazioni puntuali (di carattere residenziale, ricettivo, terziario e produttivo) o nuove attrezzature di servizio.

2. La proposta di nuovi interventi deve essere coerente con una delle quattro "dimensioni" della visione strategica approvata dal Consiglio Comunale con delibere n. 135/2011 e n. 4/2012, la loro ammissibilità deve essere suffragata da una verifica *ex ante* del saldo positivo di convenienza pubblica e deve comunque essere seguita la procedura di legge prevista per la variante specifica al PRG.

3. Per l'attuazione degli interventi strategici l'Amministrazione Comunale può ricorrere anche agli "accordi di programma", di cui all'Art. 8*bis* e all'Art. 8*ter* della LR 18/1983 così come introdotti dalla LR 70/1995, al "programma integrato di intervento" e/o al "programma di recupero urbano" di cui rispettivamente all'Art. 30*bis* e all'Art. 30*ter* della LR 18/1983 così come introdotti dall'Art. 20 della LR 70/1995.

**Titolo III PROGETTO DI PIANO**

**CAPO I IMPIANTO DEL PROGETTO DI PIANO**

**Art. 35 Riferimenti di scala vasta**

Il presente PRG si confronta in modo dinamico con le decisioni di politica territoriale e urbanistica assunte alla scala vasta, ponendosi in relazione interattiva con i programmi in corso ai diversi livelli.

In particolare:

- alla scala regionale, lo specifico approfondimento che il PRG ha riservato agli aspetti paesaggistici e ambientali si configura come contributo di conoscenza e di indirizzo per il redigendo PRP;
- alla scala provinciale, il PRG è redatto in conformità con i contenuti del PTCP del quale condivide l'impostazione e recepisce gli indirizzi strategici;
- alla scala locale, il PRG è redatto in congruenza con le scelte urbanistiche effettuate dai comuni contermini e con le decisioni infrastrutturali in corso di definizione per l'intorno territoriale prossimo.

**Art. 36 Progetto del territorio comunale**

1. Il PRG si fonda su un progetto di assetto del territorio comunale che contiene al suo interno i diversi momenti che congiuntamente definiscono la politica urbanistica del Comune di Lanciano e segnatamente:

- la proposta operativa di intervento che l'Amministrazione Comunale intende porre in attuazione assumendo in proprio l'iniziativa esecutiva;
- 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.

2. 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.

3. Gli interventi strategici già individuati dal progetto del territorio comunale 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 di intervento triennale che costituisce parte integrante del piano. Gli eventuali nuovi interventi strategici possono essere inseriti come specificato nel precedente Art. 34 delle presenti norme.

### **Art. 37 Zone di piano**

1. Agli effetti di quanto previsto nel precedente articolo, per destinazione d'uso s'intende l'insieme degli usi previsti per le diverse zone e sottozone del piano, di cui ai successivi articoli delle presenti norme.

2. Il "sistema infrastrutturale", di cui al successivo Capo II del presente Titolo, è articolato in:

- la rete stradale (Art. 38);
- la rete ferroviaria (Art. 39);
- le reti tecniche (Art. 40);
- il sistema dei parcheggi (Art. 41);

3. Le "aree per il soddisfacimento dello *standard* minimo", di cui al successivo Capo III del presente Titolo, comprendono:

- le aree per l'istruzione (Art. 43);
- le aree per attrezzature di interesse comune (Art. 44);
- le aree a verde attrezzato (Art. 45);
- le aree per i parcheggi pubblici (Art. 46).

4. Le "aree per il soddisfacimento dello *standard* aggiuntivo", di cui al successivo Capo IV del presente Titolo, comprendono:

- i parchi urbani (Art. 48).

5. Le "aree per i servizi di rango superiore", di cui al successivo Capo V del presente Titolo, comprendono:

- le attrezzature per l'istruzione superiore (Art. 49);
- le strutture sanitarie (Art. 50);
- gli impianti cimiteriali (Art. 51).

6. Le "zone a prevalente destinazione residenziale", di cui al successivo Capo VI del presente Titolo, comprendono:

- la città storica (Art. 53);
- la zona residenziale di riqualificazione urbana (Art. 54);
- la zona residenziale di ristrutturazione (Art. 55);
- la zona residenziale di completamento (Art. 56);
- la zona residenziale perequata (Art. 57);
- la zona residenziale di espansione (Art. 58);
- la zona residenziale di sviluppo strategico (Art. 59).

7. Le "zona a prevalente destinazione produttiva", di cui al successivo Capo VII del presente Titolo, comprendono:

- l'agglomerato di Lanciano centro (Art. 61);
- le aree produttive esistenti e/o dismesse (Art. 62);
- la zona per l'artigianato produttivo integrato (Art. 63);
- le strutture commerciali esistenti (Art. 64);
- la zona terziaria di sviluppo strategico (Art. 65);
- la zona per le attività fieristiche e servizi connessi (Art. 66).

8. La "zona agricola", di cui al successivo Capo VIII del presente Titolo, comprende:

- la zona agricola (Art. 68).

9. Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2 del DM 1444/1968 e quindi dell'Art. 17 della Legge 765/1967, nonché di tutte le leggi successivamente intervenute in proposito, sono considerate ricomprese in:

#### ZONA OMOGENEA "A"

- la città storica (Art. 53);
- la zona residenziale di riqualificazione urbana (Art. 54);

#### ZONA OMOGENEA "B"

- la zona residenziale di ristrutturazione (Art. 55);

- la zona residenziale di completamento (Art. 56);
- la zona residenziale perequata (Art. 57);

#### ZONA OMOGENEA "C"

- la zona residenziale di espansione (Art. 58);
- la zona residenziale di sviluppo strategico (Art. 59).

#### ZONA OMOGENEA "D"

- l'agglomerato di Lanciano centro (Art. 61);
- le aree produttive esistenti e/o dismesse (Art. 62);
- la zona per l'artigianato produttivo integrato (Art. 63);
- le strutture commerciali esistenti (Art. 64);
- la zona terziaria di sviluppo strategico (Art. 65);
- la zona per le attività fieristiche e servizi connessi (Art. 66).

#### ZONA OMOGENEA "E"

- la zona agricola (Art. 68).

#### ZONA OMOGENEA "F"

- le aree per l'istruzione (Art. 43);
- le aree per attrezzature di interesse comune (Art. 44);
- le aree a verde attrezzato (Art. 45);
- le aree per i parcheggi pubblici (Art. 46);
- i parchi urbani (Art. 48).

## **CAPO II SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

### **Art. 38 Rete stradale**

1. La zona destinata dal PRG alla "rete stradale" comprende le aree di sedime delle infrastrutture stradali esistenti e di progetto, le relative fasce di rispetto e le zone di territorio comunque destinate dal piano alla realizzazione delle nuove infrastrutture (assi stradali, svincoli e raccordi) non definite a livello esecutivo in sede di PRG. Il disegno, riportato nella Tav. 3, delle nuove aste stradali e dei relativi svincoli è indicativo. Nei limiti della zona destinata dal PRG alla rete stradale, il Comune si riserva di procedere in fase attuativa a più precise definizioni progettuali secondo le procedure di legge, così come di ricorrere a specifiche strumentazioni attuative nell'intorno dei nodi infrastrutturali di maggiore complessità, nonché alle ordinarie procedure di esproprio, oltre che alle pratiche di perequazione urbanistica nei modi previsti al precedente Art. 32 delle presenti norme.

2. In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni. Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di recupero di tipo R1, R2, R3, R4. Qualora detti interventi comportino incrementi della Sul, essi sono ammessi solo se tale incremento si posiziona sul lato opposto al fronte stradale o in sopraelevazione non aggettante.

3. All'interno della zona potranno essere realizzati, oltre alle infrastrutture stradali stesse, sedi indipendenti per il traffico ciclo-pedonale, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e di sosta degli autoveicoli, nonché attrezzature connesse alla mobilità quali stazioni di servizio e rifornimento carburanti. Per questi ultimi si opera nei limiti del regolamento comunale vigente e in conformità a quanto previsto dalla LR 10/2005. I distributori esistenti possono essere sottoposti ad interventi di recupero.

4. Relativamente alla rete stradale e alle fasce di rispetto stradale si applica nel PRG la normativa prevista dal Codice della Strada (DLgs 285/1992) agli Artt. 2, 16 e 17, e dal relativo Regolamento (DPR 405/1992) all'Art. 26, con le classificazioni di cui al Comma 2 dell'Art. 2 del medesimo Codice della Strada, anche in conformità agli Artt. 32, 33 e 34 delle norme tecniche di attuazione del PTCP.

5. Al di fuori dei centri abitati, come individuati nella Tav. 2, il Distacco Minimo dal Ciglio Stradale (DMS), come definito al precedente Art. 19 delle presenti norme, è pari a ml 30 per le strade di tipo C e a ml 20 per le strade di tipo F (ridotti a ml 10 per le vicinali); fuori dai centri abitati e dalle zone previste edificabili e trasformabili dal PRG, per

recinzioni e muri di cinta di qualsiasi natura il Distacco Minimo dal Ciglio Stradale non può essere inferiore a ml 3 per le strade di tipo C e F.

6. Il PRG opera in conformità programmatica all'Art. 29 delle norme tecniche di attuazione del PTCP e individua primi indirizzi per la logistica delle merci a scala territoriale nelle normative relative alla zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro di cui al successivo Art. 66 delle presenti norme e a scala urbana (*transit point*) nelle normative relative all'agglomerato di Lanciano centro di cui al successivo Art. 61 delle presenti norme, al fine di razionalizzare, in quest'ultimo caso, il trasporto merci a favore degli esercizi commerciali della città storica e della prima periferia, riducendone l'impatto.

7. L'impianto stradale del PRG persegue essenziali logiche di rete, nella ricerca di adeguati livelli di integrazione con il sistema insediativo esistente e di progetto, utilizzando sistematicamente criteri e fattori di sostenibilità derivanti dall'applicazione di pratiche di urbanistica perequativa, attraverso l'utilizzo di risorse patrimoniali liberate dal processo di piano, oltre che di risorse pubbliche e di risorse di mercato (*project financing*).

8. La nuova asta compresa tra il casello autostradale, il territorio comunale di Treglio, Lanciano centro e il fondovalle Sangro, con i relativi raccordi alla rete esistente, viene concepita dal progetto di PRG come un'asta stradale a capacità implementabile nel tempo da due a quattro corsie, svincoli canalizzati o rotatorie a uno e/o due livelli, integralmente protetta dagli accessi diretti e dai passi carrai nei suoi fronti stradali, con recapiti obbligati agli svincoli esistenti e di progetto.

#### **Art. 39 Rete ferroviaria**

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

2. Sull'intera rete e sui relativi immobili sono ammessi interventi di tipo R1, R2, R3, R4.1, in una conferma degli usi di servizio al sistema ferroviario.

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

#### **Art. 40 Reti tecniche**

1. Il progetto di PRG, e in particolare la Tav. 4, rappresenta il quadro di riferimento programmatico per l'aggiornamento e la modernizzazione delle reti tecnologiche, ivi

comprese le reti telematiche e informatiche e le tecnologie telefoniche, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 89/1998. Circa gli impianti della telefonia mobile, si rimanda allo specifico regolamento. Le aree riservate alle piste ciclabili, esistenti e di progetto, sono individuate nella Tav. 3.

2. Le aree riservate, in seguito ad accordi tra proprietari e soggetti gestori, a sottostazioni tecnologiche, vengono classificate come aree destinate ad attrezzature urbane di uso pubblico.

3. Circa l'impianto di gas metano dell'azienda erogatrice (cabina di decompressione in località Follani), collocata in parziale corrispondenza del sedime della nuova infrastruttura stradale, si procederà a tenerne conto in fase attuativa e/o in fase di progettazione definitiva/esecutiva. Sull'impianto stesso si applica una fascia di rispetto secondo le normative di riferimento, fermi restando comunque i diritti edificatori dei suoli corrispondenti, trasferibili su aree di proprietà, adiacenti e non.

#### **Art. 41 Sistema dei parcheggi**

1. Il progetto di PRG si organizza su una rete diversificata di parcheggi pubblici e di uso pubblico, oltre che sulla dotazione regolamentare di parcheggi privati pertinenziali, anche sulla base di quanto previsto per la logistica urbana del trasporto persone dall'Art. 29 delle norme tecniche di attuazione del PTCP.

2. Sono parcheggi pubblici i "parcheggi di urbanizzazione primaria" (P1) e i "parcheggi di urbanizzazione secondaria" (P2), così come definiti dai successivi comma del presente articolo. Sono parcheggi privati i "parcheggi pertinenziali" (P3), così come definiti dai successivi comma del presente articolo. Sono parcheggi privati di uso pubblico i parcheggi di cui devono obbligatoriamente essere dotate le strutture commerciali ai sensi del successivo settimo comma del presente articolo. Sia i parcheggi P1 che i parcheggi P2 concorrono al soddisfacimento dello *standard* minimo di cui al successivo Art. 42 delle presenti norme, nel rispetto delle prescrizioni di cui al DM 1444/1968, e la loro distribuzione nel territorio comunale è meglio specificata nel "piano dei servizi" di cui al precedente Art. 33 delle presenti norme.

3. I "parcheggi di urbanizzazione primaria" (P1), indicati nella Tav. 3, puntano a sostenere un uso integrato di mezzi di trasporto pubblici e privati (parcheggi di interscambio), nonché a garantire l'accessibilità servendo direttamente la città storica e le sue polarità più accentuate (parcheggi di attestamento).

4. I "parcheggi di urbanizzazione secondaria" (P2), indicati nella Tav. 3, puntano a svolgere funzioni di sosta al servizio degli insediamenti esistenti e di previsione (parcheggi di servizio) e sono dislocati in modo combinato con la viabilità esistente e di progetto.

5. I "parcheggi pertinenziali" (P3), individuati in rapporto ai diversi usi urbani nel successivo comma del presente articolo, rappresentano la dotazione minima di parcheggi e autorimesse private negli interventi di nuova costruzione e (ove previsto) nei casi di recupero e ristrutturazione edilizia; tali dotazioni devono comunque rispettare le dotazioni minime per le nuove costruzioni di cui all'Art. 2 della Legge 122/1989.

6. Ai sensi dell'art. 41<sup>sexies</sup> della Legge 1150/1942 così come modificato dall'Art. 2 della Legge 122/1989, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq 1 ogni mc 10 di costruzione.

7. Negli interventi che prevedono destinazioni d'uso non residenziali degli immobili, oltre al rispetto delle prescrizioni tutte della LR 62/1999 e in aggiunta ai parcheggi privati di cui al precedente comma, per ogni mq 100 di Sul devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico nelle seguenti quantità (in relazione al tipo di destinazione d'uso, con riferimento al precedente Art. 29 delle presenti norme):

- usi ricettivi mq 50 (NC) mq 20 (R)
- usi culturali e ricreativi mq 30 (NC)
- usi direzionali mq 45 (NC) mq 20 (R)
- usi terziari mq 100 (NC) mq 50 (R)
- usi produttivi mq 30 (NC)
- attrezzature urbane mq 40 (NC)

Per gli edifici destinati alla media e grande distribuzione commerciale, la quantità di parcheggi prescritta è quella di cui alla LR 23/2018.

Per le attrezzature destinate allo spettacolo sportivo, vale quanto previsto al terzo comma del successivo Art. 45 delle presenti norme.

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

alla parte non residenziale deve comunque essere esterna all'edificio. È comunque consentita la realizzazione di parcheggi interrati con uso pubblico sovrastante. Per le attività fieristiche tali spazi possono essere garantiti anche sotto forma di prati consolidati concessi in uso periodicamente. Le disposizioni del presente comma non si applicano alla "zona territoriale omogenea A", essendo le quote relative ai parcheggi privati di uso pubblico già calcolate e ricomprese nei parcheggi pubblici esistenti e di progetto nelle zone limitrofe.

## **CAPO III AREE PER IL SODDISFACIMENTO DELLO STANDARD MINIMO**

### **Art. 42 Lo standard minimo**

1. Per *standard* minimo si intende quello di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, pari a 18,0 mq/ab. Il presente PRG individua le aree che sono destinate al soddisfacimento di detto *standard* minimo nella Tav. 3 e rinvia al "piano dei servizi" di cui all'Art. 33 delle presenti norme l'articolazione del sistema dei servizi complementari al sistema insediativo nelle quattro componenti previste dallo stesso DM 1444/1968:

- AI, aree per l'istruzione (4,5 mq/ab);
- IC, aree per attrezzature di interesse comune (2,0 mq/ab);
- VA, aree a verde attrezzato (9,0 mq/ab);
- PP, aree per i parcheggi pubblici (2,5 mq/ab).

2. Nelle zone di piano destinate al soddisfacimento dello *standard* minimo, il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, con un Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) pari a 0,40 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00; riguardo ai parametri e le distanze tra i fabbricati, si conferma quanto previsto dalle presenti norme. Qualora dette aree siano di proprietà privata, per la loro acquisizione il Comune può ricorrere alla manovra perequativa di cui al precedente Art. 32 delle presenti norme, consentendo al proprietario di trasferire la cubatura in altra area dietro cessione gratuita al Comune dell'area stessa.

3. Nell'attuazione del piano, attraverso un opportuno utilizzo delle aree destinate a servizi di quartiere, il Comune garantisce comunque l'accesso a terze proprietà non diversamente accessibili.

4. Al fine di valorizzare le aree libere pubbliche e gli edifici pubblici esistenti nell'intero territorio comunale e renderli più appetibili alle esigenze di mercato, è data possibilità (con apposita Delibera della Giunta Comunale) del cambio di destinazione d'uso nel rispetto e compatibilmente con il contesto insediativo-funzionale nel quale si insediano; è data altresì possibilità, nel caso di edifici esistenti, di realizzare volumi aggiuntivi legati alle necessità di adeguamenti architettonici, tecnologici e/o funzionali e, nel caso di aree libere, di superare gli indici previsti da Piano per rispondere ad eventuali e particolari esigenze pubbliche.

Ad esclusione degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del centro storico, è data possibilità di usufruire delle premialità volumetriche così come previste dal "Documento

di recepimento della L.R 49/2012 e successive leggi" (Delibera C.C. N. 3 del 29/01/2013).

#### **Art. 43 Aree per l'istruzione (AI)**

1. Nell'ambito del più complessivo sistema dei servizi, le aree per l'istruzione sono destinate a fornire i servizi per l'istruzione complementari al sistema insediativo, garantendo il soddisfacimento dello *standard* minimo di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, pari a 4,5 mq/ab.

2. Come servizi per l'istruzione si devono intendere scuola materna, asilo nido, scuola elementare, scuola media, cioè il complesso dei servizi relativi ai vari cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivo di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi di pertinenza destinate al gioco e allo sport.

#### **Art. 44 Aree per attrezzature di interesse comune (IC)**

1. Nell'ambito del più complessivo sistema dei servizi, le aree per attrezzature di interesse comune sono destinate a fornire i servizi di interesse comune complementari al sistema insediativo, garantendo il soddisfacimento dello *standard* minimo di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, pari a 2,0 mq/ab.

2. Come attrezzature di interesse comune si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere sociosanitario e assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, le attrezzature destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica e all'esercizio dei diritti civili, uffici pubblici e/o pubblici ad uso privato (comprensivi dei locali accessori e di servizio quali ad esempio depositi, magazzini, parcheggi, impianti tecnologici, ecc.) i maneggi e le strutture dedicate alla ippoterapia, le attrezzature religiose, gli edifici per il culto e ogni servizio complementare.

3. Sugli edifici esistenti già destinati ad attrezzature di interesse comune sono ammessi interventi di tipo R1, R2, R3, R4; sono altresì confermati gli usi esistenti, nel caso di edifici privati vengono estesi gli usi commerciale e direzionale.

4. Nelle aree per attrezzature di interesse comune di nuovo insediamento, pubblici o privati ad uso pubblico, sono ammessi interventi per attrezzature tecniche urbane, parcheggi pubblici e di uso pubblico, attività culturali, ricreative, sportive e per lo spettacolo (ivi comprese le aree attrezzate per gli spettacoli viaggianti e lo stazionamento dei camper), centri per anziani, ricettività a fini sociali, comunità di

recupero, ecc. In queste aree il PRG si attua per intervento diretto, con un Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) pari a 0,3 mq/mq.

5. Per l'area di Villa Riseis viene confermata la proposta *in itinere* a suo tempo presentata ai sensi dell'Art. 5 del DPR 447/1998, con parcheggio privato interrato e parcheggio pubblico ridotto a vantaggio del verde, tenuto conto dell'esigenza di tutela di un adeguato intorno del fabbricato vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali.

6. Nell'area di Torre Sansone (ex IPA) gli interventi si effettuano previa formazione del comparto di cui all'Art. 26 della LR 18/1983 integrata, con oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione gratuita delle relative aree ai sensi di legge previsti a carico della proprietà e fissati nella convenzione attuativa in riferimento alla allegata scheda urbanistica prescrittiva ai fini dimensionali, funzionali, manutentivi, nonché di conservazione e attrezzamento; potranno inoltre essere confermate le volumetrie esistenti attraverso interventi del tipo R3 o R4.1 di cui al precedente Art. 24 delle presenti norme; il progetto di comparto dovrà essere redatto anche in relazione a regole e norme comportamentali coerenti con il perseguimento dei principi di sostenibilità ambientale e territoriale mediante l'uso di tecnologie e materiali correlati alla bio-edilizia, al risparmio e riutilizzo delle risorse idriche anche in riferimento alle disposizioni di cui al Titolo II della LR 16/2009; è altresì prescritta la realizzazione di cortine verdi perimetrali nelle quali mettere a dimora essenze arboree e arbustive autoctone, nonché la piantumazione delle aree a verde attraverso la messa a dimora di essenze autoctone.

#### **Art. 45 Aree a verde attrezzato (VA)**

1. Nell'ambito del più complessivo sistema dei servizi, le aree a verde attrezzato sono destinate a fornire i servizi di verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport complementari al sistema insediativo, garantendo il soddisfacimento dello *standard* minimo di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, pari a 9,0 mq/ab.

2. Le aree a verde pubblico attrezzato sono destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini e parchi pubblici, di attrezzature per il verde di quartiere e per il verde sportivo; in tali aree devono essere curate le alberature esistenti e gli arredi, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione e più in generale sviluppato l'impianto del verde, con i relativi servizi e le eventuali strutture sportive. In queste aree il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, subordinato allo studio di un tecnico con competenza specifica nella cura e tutela del verde. La Tav. 3 individua

in modo specifico le aree destinate a verde pubblico parchi e giardini, oltre che a verde pubblico attrezzato per lo sport.

3. Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo, è previsto uno *standard* di parcheggio P2 pari a mq 15 ogni mq 100 di SF.

4. E' consentita l'installazione di chioschi destinati ad attività di carattere commerciale e di ristoro le cui modalità attuative e le relative specifiche di progetto sono contenute nel Regolamento per l'occupazione di suolo pubblico mediante strutture a finalità commerciali.

5. In caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di tipo R1, R2, R3, R4; sono altresì confermati gli usi esistenti.

#### **Art. 46 Aree per i parcheggi pubblici (PP)**

1. Nell'ambito del più complessivo sistema dei servizi, le aree per i parcheggi pubblici sono destinate a fornire i servizi di parcheggio complementari al sistema insediativo, garantendo il soddisfacimento dello *standard* minimo di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, pari a 2,0 mq/ab.

## **CAPO IV AREE PER IL SODDISFACIMENTO DELLO STANDARD AGGIUNTIVO**

### **Art. 47 Lo standard aggiuntivo**

1. Per *standard* aggiuntivo si intende quello di cui al Comma 7 dell'Art. 56 delle norme tecniche di attuazione del PTCP, che prevede di aumentare la quota destinata al soddisfacimento degli *standard* urbanistici da 18,0 a 24,0 mq/ab, con una quota aggiuntiva pari a 6,0 mq/ab.

2. Il presente PRG affida il compito di soddisfare la quota aggiuntiva di cui al precedente comma alla realizzazione dei "parchi urbani", di cui al successivo Art. 48 delle presenti norme.

### **Art. 48 Parchi urbani (PU)**

1. Nella zona riservata ai "parchi urbani", così come individuata nella Tav. 3, il PRG si attua attraverso procedura perequativa rivolta alle proprietà interessate. Tali proprietà maturano diritti edificatori per destinazioni prevalentemente residenziali (oltre che per altre eventuali destinazioni remunerative) a fronte della cessione gratuita al Comune dei suoli necessari alla realizzazione del parco urbano. I suddetti diritti edificatori si materializzano previo trasferimento entro gli ambiti urbanistici a ciò riservati dal PRG, secondo quanto disposto al precedente Art. 32 delle presenti norme.

2. Per la procedura di cui al precedente comma si opera con soglie di edificabilità dei suoli del parco urbano ricomprese entro un Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) non superiore a 0,1 mq/mq.

3. La realizzazione del parco urbano avverrà tramite masterplan di iniziativa pubblica e/o privata. La progettazione dovrà essere mirata alla valorizzazione e tutela del paesaggio; dovranno essere rispettati i caratteri morfologico strutturali del sito; prevedere interventi di ingegneria naturalistica e di inserimento paesaggistico per la messa in sicurezza di elementi naturalistici la quale integrità è stata compromessa da interventi antropici; il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio; l'adozione di tipologie costruttive affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali e assicurare la continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o elementi naturalistici; la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei luoghi tutelando pertanto le preesistenze significative e i relativi contesti. Si dovrà altresì tenere conto e favorire la continuità del sistema del verde e i

collegamenti/relazioni con gli ambienti circostanti garantendo continuità paesaggistica ed ambientale.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di tipo *R1, R2, R3, R4 (R4.1, R4.2, R4.3)*; gli usi sono quelli compatibili con le funzioni circostanti e legati alla caratterizzazione ambientale delle aree (*residenziali, ricettivi, culturali e ricreativi, direzionali, commercio media e grande distribuzione, attrezzature urbane*).

5. E' data una premialità (oltre a quelle già previste) pari al 20% della SU esistente per interventi che perseguono regole e norme comportamentali coerenti con il perseguimento dei principi di sostenibilità ambientale, territoriale e paesaggistica; l'uso di tecnologie e materiali correlati alla bio-edilizia, al risparmio e riutilizzo delle risorse idriche, che provvedano infine alla messa in sicurezza di eventuali porzioni di territori compromessi dall'attività antropica (come da precedente comma 3). Gli interventi dovranno tenere conto altresì di quanto previsto dalla LR 49/2012.

6. Tutte le proposte presentate, saranno sottoposte ad esame di *Valutazione di Impatto Paesistico* come da art. 75 comma 9 delle presenti norme.

7. Nel quadro delle iniziative di cui ai comma precedenti, il Comune si riserva di ricorrere a specifici momenti di concertazione con soggetti attuatori pubblici e/o privati, utilizzando ai sensi di legge strumenti quali gli Accordi di Programma, i Protocolli di Intesa, Atti Unilaterali d'Obbligo, PII nonché altri strumenti di possibile analogo utilizzo.

## **CAPO V AREE PER I SERVIZI DI RANGO SUPERIORE**

### **Art. 49 Attrezzature per l'istruzione superiore**

1. Per attrezzature destinate all'istruzione superiore si intendono le scuole superiori di ogni ordine e grado, comprese le università, ad esclusione delle scuole dell'obbligo che rientrano invece nello *standard* urbanistico di cui al precedente Art. 43 delle presenti norme.

2. In queste aree, il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, con un Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF) pari a 0,40 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00. Qualora dette aree siano di proprietà privata, per la loro acquisizione il Comune può ricorrere alla manovra perequativa di cui al precedente Art. 32 delle presenti norme, consentendo al proprietario di trasferire la cubatura in altra area dietro cessione gratuita al Comune dell'area stessa.

3. In via transitoria sui fabbricati esistenti sono comunque ammessi interventi di tipo R1, R2, R3, R4.1, così come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme.

4. Nell'ambito riservato al Polo scolastico si opera attraverso lo strumento del Programma Integrato di Intervento con IUF pari a 0,40 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00 e visuale libera.

Sono confermate e direttamente attuabili, anche in assenza del suddetto Programma Integrato di Intervento, le previsioni del PRG individuate nella medesima Tav.3, ricomprese entro il perimetro del Polo Scolastico.

### **Art. 50 Strutture sanitarie**

1. Il PRG individua nella Tav. 3 l'area destinata alle strutture sanitarie, in quanto attrezzatura pubblica di interesse generale di livello territoriale, ai sensi del Comma 5 dell'Art. 4 del DM 1444/1968 corrispondente all'attuale ospedale.

2. La struttura ospedaliera oggi esistente è suscettibile di adeguamento funzionale e/o di aggiornamenti eventualmente sollecitati da nuovi *standard* e parametri espressi dalla programmazione sanitaria regionale, attraverso intervento diretto sulle singole strutture. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di tipo R1, R2, R3, R4.1 così come definito al precedente art. 24. Sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto di tipo NC1 con indice IUF pari a 1,5 mq/mq e un'altezza massima pari a 24ml e visuale libera.

## **Art. 51 Impianti cimiteriali**

1. Nella zona destinata ai cimiteri sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione, per la cremazione e per il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate e i servizi per il pubblico.
2. Nelle aree cimiteriali sono ammessi tutti gli interventi di cui agli Artt. 24 e 25 delle presenti norme, nei limiti degli specifici strumenti e regolamenti in vigore.
3. Nelle fasce di rispetto cimiteriale, come individuate nelle Tavv. 2 e 3 del PRG, sono ammesse le attività agricole previste nell'intorno e, nel caso di ambiti ricompresi nel sistema urbano e frazionale, usi precari, oltre ad usi transitori compatibili, previo convenzionamento. Sui fabbricati e sugli impianti esistenti, entro tale fascia, sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R3), *ristrutturazione edilizia con conferma del volume e della sagoma* (R4.1), come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme, con la conferma degli usi esistenti.
4. Il Comune si riserva di provvedere, ove necessario, ad una riduzione delle suddette fasce, nei limiti e con le procedure di legge.

## **CAPO VI AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

### **Art. 52 Attività ammesse nelle aree a prevalente destinazione residenziale**

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

2. Nelle "aree a prevalente destinazione residenziale" gli usi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui al Comma 2 del precedente Art. 29 delle presenti norme, sono i seguenti:

- usi residenziali;
- usi ricettivi;
- usi culturali e ricreativi;
- usi direzionali;
- usi terziari;
- attrezzature urbane;
- media e grande distribuzione commerciale.

3. Nelle diverse zone residenziali vengono definiti gli usi previsti zona per zona; per quanto riguarda gli usi elencati al precedente comma, ma non richiamati nei successivi articoli tra quelli previsti, essi sono da ritenersi compatibili con le zone ad uso residenziale prevalente solo in quanto preesistenti. Le attività di artigianato produttivo eventualmente pre-esistenti vengono considerate compatibili solo in quanto non nocive o moleste, ai sensi delle normative vigenti.

4. Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle norme di zona, il presente articolo non impone soglie percentuali relative ai singoli diversi usi, fermo restando, comunque, il rispetto per ogni uso previsto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali (P3) di cui al precedente Art. 41 delle presenti norme.

5. In materia di commercio si applica quanto previsto al precedente Art. 41 delle presenti norme, anche in coerenza con quanto previsto dall'Art. 43*bis* della LR 11/2008.

## **Art. 53 Zona A1, città storica**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea A" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla A1: essa coincide con il centro storico di antica formazione ed è destinata alla salvaguardia e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla difesa dei valori urbanistico-ambientali della parte più antica della struttura urbana.

2. Nella "città storica" il PRG persegue obiettivi di riqualificazione, riuso e sostegno della centralità urbana. In tutta la zona sono sottoposti a conservazione l'impianto urbanistico, i tracciati viari e i relativi isolati. Il PRG si attua attraverso un Piano Attuativo esteso all'intero ambito urbano, attraverso una classificazione degli usi previsti e compatibili e delle modalità di intervento prescritte per ogni unità fondiaria.

3. In questa zona gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione residenziale, di cui al precedente Art. 52 delle presenti norme.

4. Nella fase compresa tra l'adozione del PRG e l'approvazione del Piano Attuativo di cui al precedente Comma 2 del presente articolo, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi esclusivamente interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R3), come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme. È ammessa la presentazione di "piani di recupero" di cui alla Legge 457/1978 e all'Art. 28 della LR 18/1983 integrata, estesi ad almeno un intero isolato. Sono altresì consentiti sui singoli fabbricati compreso quelli vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici di cui al DLgs 42/2004 o di altre leggi dello Stato e della Regione (previo parere della Soprintendenza dei beni culturali), interventi di *ristrutturazione edilizia con conferma del volume e della sagoma* (R4.1), come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme, anche con lievi modifiche delle bucatore esterne e con l'introduzione di nuovi elementi architettonici (balconi, terrazzi a tasca, ecc.), nonché di nuovi elementi tecnologici (canne fumarie, pannelli fotovoltaici integrati, impianti per il condizionamento dell'aria, ecc.) e/o funzionali (pergole, tendaggi, adeguamento igienico sanitario interno e/o esterno all'edificio, ecc.), a condizione che essi garantiscano a giudizio insindacabile dell'Ufficio Tecnico comunale il mantenimento e il ripristino degli elementi della tradizione costruttiva originari del fabbricato (struttura portante, archi e volte, chiostrine e porticati, sistemi di copertura, serramenti esterni, ecc.), nonché la coerenza con

l'impianto stilistico unitario del fabbricato (carattere dei paramenti esterni, allineamenti delle bucatore, finiture e decori, disegno dei prospetti, ecc.).

5. Al fine di consentire il rilancio dell'attività socioeconomica, il recupero dell'edilizia storica, il risparmio del suolo e la sostenibilità degli interventi di riqualificazione, riuso e sostegno della centralità della città storica, nei locali a piano terra o seminterrato degli edifici esistenti del Centro Storico sono consentite opere di ristrutturazione edilizia con destinazioni d'uso artigianale, piccoli uffici, commercio al dettaglio, laboratori per attività non rumorose anche nei locali interrati, compatibili con i caratteri architettonici del fabbricato.

Laddove le caratteristiche formali, costruttive, tipologiche, architettoniche degli edifici non consentono modifiche delle altezze utili e delle superfici finestrate per l'adeguamento ai requisiti igienico-sanitari, dovranno essere installati impianti di ventilazione meccanica, aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni idonei ad assicurare il ricambio d'aria non inferiore ai limiti di legge.

6. Al fine di salvaguardare e ripristinare gli originali valori ambientali e architettonici, in tutta la zona è prescritto l'uso di materiali tradizionali e in particolare di coperture realizzate esclusivamente con coppi tradizionali, di intonaci tinteggiati a calce con colori tradizionali, di pietrame a vista pulito e giuntato a cemento bianco. Non è ammesso l'uso di rivestimenti in marmo o mattonelle, granigliati e intonaci plastici, l'uso dei marmi chiari per stipiti, imbotti e soglie di finestre e porte, l'uso di alluminio anodizzato per porte, finestre, portoncini di ingresso e ringhiere.

#### **Art. 54 Zona A2, residenziale di riqualificazione urbana**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea A" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla A2: essa coincide con l'ambito dell'espansione ottonovecentesca di Lanciano ed è destinata alla salvaguardia e al recupero del patrimonio edilizio esistente, compatibilmente con il mantenimento dei caratteri urbanistici dell'insediamento.

2. In questa zona gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione residenziale, di cui al precedente Art. 52 delle presenti norme.

3. Sui lotti liberi non sono ammesse nuove costruzioni.

4. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R3), *ristrutturazione edilizia con conferma del volume e della sagoma* (R4.1), come definiti dal precedente Art. 24 delle presenti norme. Sui fabbricati esistenti non classificati "di valore storico e testimoniale" sono altresì ammessi anche interventi di *ristrutturazione edilizia con aumento della Sul e modifiche della sagoma* (R4.2) e di *ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione* (R4.3), come definiti dal precedente Art. 24 delle presenti norme.

5. Nella zona residenziale di riqualificazione urbana, negli interventi di recupero, non si applicano le norme relative ai parcheggi P3, di cui all'Art. 41.

#### **Art. 55 Zona B1, residenziale di ristrutturazione**

1. La Zona residenziale di ristrutturazione corrisponde ad ambiti urbani di urbanizzazione consolidata.

2. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria R1, straordinaria R2 e di ristrutturazione edilizia di tipo R6.1, R6.2, R6.3, R6.5, R6.6.

3. Nel caso dei fabbricati classificati di valore testimoniale nella Tav. 3, vale quanto previsto al comma 4 dell'Art. 54.

4. Sono previsti gli usi residenziali, gli usi ricettivi, i piccoli uffici, il commercio al dettaglio.

5. Nel caso di lotti liberi o di edifici suscettibili di interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 2, ricompresi entro la fascia di rispetto del PAI, la relativa capacità edificatoria è trasferibile in lotti liberi di proprietà, in ambiti compatibili con gli usi e le funzioni di atterraggio, non ricompresi entro la suddetta fascia, con un indice  $U_f$  pari a 0,2 mq/mq, computato sul lotto originario o sul tipo di intervento di demolizione e ricostruzione previsto. Per i suoli ricadenti all'esterno delle suddette fasce, è facoltà delle proprietà applicare quanto previsto all'art.56 comma 4, rispettivamente, in ambito urbano quanto previsto per le Zone di Completamento – *sottozona urbana estensiva* ed in ambito frazionale quanto previsto per le Zone di Completamento – *sottozona frazionale estensiva*.

## **Art. 56 Zona B2, residenziale di completamento**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea B" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla B2: essa coincide con gli ambiti urbani e frazionali parzialmente urbanizzati ed è destinata al completamento della struttura urbana.

2. In questa zona si interviene direttamente e gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione residenziale, di cui al precedente Art. 52 delle presenti norme. Le opere di urbanizzazione primaria, eventualmente necessarie, oltre agli allacciamenti, sono comunque a carico del concessionario, e da realizzare prima o contestualmente agli interventi edilizi, previo rilascio della relativa concessione.

3. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R3), *ristrutturazione edilizia* (R4), come definiti all'Art. 24 delle presenti norme.

4. Sulle unità fondiari libere sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto di tipo NC1, con i seguenti indici:

- sottozona urbana intensiva (B2.1) IUF = 0,90 mq/mq Hmax = 18,00 ml
- sottozona urbana semintensiva (B2.2) IUF = 0,60 mq/mq Hmax = 18,00 ml
- sottozona urbana estensiva (B2.3) IUF = 0,30 mq/mq Hmax = 18,00 ml
- sottozona frazionale estensiva (B2.4) IUF = 0,20 mq/mq Hmax = 9,00 ml

5. Sui fabbricati esistenti destinati ad usi di artigianato produttivo sono ammessi interventi di *ristrutturazione edilizia* (R4).

6. Nel caso in cui nella Tav. 3 sia previsto l'inserimento, anche parziale, nelle sottozone residenziali di completamento di B2.1, B2.2, B2.3 e B2.4, di parcheggi pubblici, aree per il verde pubblico, piazze pedonali, e altri servizi, anche in ampliamento di quelli esistenti, è facoltà delle proprietà interessate, attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo, cedere gratuitamente le aree previste a destinazione pubblica, a fronte di un premio di edificabilità ricompreso entro il 25% degli indici della relativa sottozona di completamento, da concentrare su suoli edificabili delle medesime proprietà da calcolarsi sull'area effettivamente ceduta.

7. Negli ambiti ricompresi nella sottozona residenziale di completamento B2.4 e ricadenti all'interno delle aree sottoposte a normativa PAI, si opera secondo quanto previsto dalle NTA del citato PAI.

8. Nella sottozona residenziale di completamento B2.4 di Torre Sansone (ex IPA) gli interventi si effettuano previa formazione del comparto di cui all'Art. 26 della LR 18/1983 integrata, con oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione gratuita delle relative aree ai sensi di legge previsti a carico della proprietà e fissati nella convenzione attuativa in riferimento alla allegata scheda urbanistica prescrittiva ai fini dimensionali, manutentivi, nonché di conservazione, attrezzamento e cessione dell'area boscata esistente. Potranno inoltre essere confermate le volumetrie esistenti, attraverso interventi di *ristrutturazione edilizia* (R4). Il progetto di comparto dovrà essere redatto anche in relazione a regole e norme comportamentali coerenti con il perseguimento dei principi di sostenibilità ambientale e territoriale mediante l'uso di tecnologie e materiali correlati alla bio-edilizia, al risparmio e riutilizzo delle risorse idriche anche in riferimento alle disposizioni di cui al Titolo II della LR 16/2009. È altresì prescritta la realizzazione di cortine verdi perimetrali nelle quali mettere a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone, nonché la piantumazione delle aree a verde attraverso la messa a dimora di essenze autoctone.

#### **Art. 57 Zona B3, residenziale perequata**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea B" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla B3: essa coincide con le aree "a vincolo pre-vigente", alle quali per attuare la manovra perequativa interna all'area viene attribuita una capacità edificatoria da concentrare nella metà dell'area e da riservare ad usi prevalentemente residenziali o compatibili (commerciale, terziario e ricettivo), a fronte della cessione gratuita al Comune dell'altra metà della superficie fondiaria (comprensiva delle urbanizzazioni primarie e secondarie), così come individuata negli elaborati grafici del Piano dei Servizi. Detta capacità edificatoria è definita dai seguenti indici:

- sottozona nel capoluogo (B3.1) IUF = 0,40 mq/mq H = 18,00 ml
- sottozona nelle frazioni (B3.2) IUF = 0,30 mq/mq H = 9,00 ml

2. Le proprietà interessate hanno facoltà di proporre, attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo, una diversa soluzione progettuale di dettaglio (da concordare con

l'Ufficio Tecnico comunale) contenente la suddivisione delle aree in oggetto in due porzioni, una riservata agli usi privati e una riservata alla cessione gratuita, approvata la quale si procede direttamente all'attuazione del piano, attraverso la cessione gratuita al Comune delle porzioni ad esso riservate e l'utilizzo delle aree confermate nella disponibilità privata, attraverso interventi di tipo NC.1, procedendo ai necessari conseguenti atti, frazionamenti, rogiti notarili, ecc..

3. Con l'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma, i proprietari hanno facoltà di proporre, oltre alla cessione gratuita delle aree, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sull'intera area originaria di proprietà, a fronte di un premio in Sul di pertinenza privata pari al 20% della Sul realizzabile, sulla base dei criteri di cui al presente articolo. Sulla porzione del 50% di proprietà è inoltre prescritto uno *standard* di parcheggio pubblico pari a 5 mq/ab, a meno delle successive indicazioni che darà il "piano dei servizi" di cui al precedente Art. 33 delle presenti norme.

4. L'atto unilaterale d'obbligo, di cui ai precedenti comma, deve essere stipulato entro un anno dalla data di approvazione del presente PRG; scaduto tale termine, le aree di cessione stabilite all'interno del presente PRG e degli elaborati del Piano dei Servizi saranno rese a disposizione del Comune per la realizzazione di eventuali esigenze pubbliche, fermi restando i diritti maturati dai proprietari privati.

5. In caso di interventi di *social housing* nelle aree di cessione gratuita, valgono gli indici definiti al comma 1 del presente articolo; tali indici devono essere calcolati con riferimento esclusivo all'area di cessione gratuita e pertanto non riferiti alla superficie territoriale come avviene per l'edilizia privata.

Gli interventi dovranno altresì rispettare i parametri e le distanze tra i fabbricati previsti nelle presenti norme e garantire elevati standard qualitativi riferiti al risparmio energetico (efficienza energetica dell'edificio), ai materiali di costruzione, alle soluzioni architettoniche-progettuali.

6. Il Piano dei servizi implementa e suggerisce l'assetto delle concentrazioni fondiarie e delle cessioni gratuite oltreché le funzioni da inserire all'interno delle aree di cessione pubblica.

7. A fronte di specifiche difficoltà attuative è facoltà dei proprietari, o di parte di essi, richiedere al Comune l'utilizzo dello strumento del "comparto", di cui all'Art. 26 della LR 18/1983 integrata, assumendosene i relativi oneri.

## **Art. 58 Zona C1, residenziale di espansione**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea C" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla C1: essa coincide con gli ambiti urbani e frazionali a bassa urbanizzazione ed è destinata all'espansione della struttura urbana.

2. In questa zona gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione residenziale, di cui al precedente Art. 52 delle presenti norme.

3. Gli interventi si effettuano previa presentazione e approvazione di un Piano di Lottizzazione (PdL) di cui all'Art. 23 della LR 18/1983 integrata, con oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione gratuita delle relative aree ai sensi di legge, previsti a carico della proprietà e fissati nella convenzione attuativa. A fronte di specifiche difficoltà attuative è facoltà dei proprietari, o di parte di essi, richiedere al Comune l'utilizzo dello strumento del "comparto", di cui all'Art. 26 della LR 18/1983 integrata, assumendosene i relativi oneri. La strumentazione urbanistica attuativa si applica con una Superficie Minima di Intervento (SMI) non inferiore a mq 4.000 (o come definito al comma 7 del presente articolo) con i seguenti indici:

- sottozona urbana di espansione (C1.1) IUT = 0,35 mq/mq Hmax = 18,00 ml

- sottozona frazionale di espansione (C1.2) IUT = 0,20 mq/mq Hmax = 9,00 ml

4. I PdL devono comunque garantire una SOUP di 6 mq/ab e una SOUS di 24 mq/ab, di cui almeno 5 mq/ab da riservare a parcheggi pubblici.

5. Nelle zone urbane di espansione è data facoltà alle proprietà interessate di realizzare una quota di edilizia convenzionata, ai sensi di legge, non superiore al 20% della Sul complessivamente realizzabile, a fronte di un premio di capacità edificatoria pari ad un indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, per i medesimi usi di zona.

6. L'eventuale individuazione cartografica della presenza di aree per *standard* urbanistici negli ambiti di cui al presente articolo è indicativa. L'individuazione definitiva verrà effettuata dal Comune di concerto con le proprietà interessate nella sede del citato "piano dei servizi" di cui al precedente Art. 33 delle presenti norme, ovvero in sede di formazione dei relativi strumenti attuativi.

7. Al fine di favorire e facilitare l'attuazione del Piano, in allegato alle presenti norme ("Indirizzi per l'attuazione degli ambiti di intervento") sono state redatte delle schede, suddivise per ogni singolo ambito/sub-ambito previsto, in cui vengono fornite indicazioni e regole progettuali finalizzate ad una attuazione diretta dell'ambito. Ad ogni modo, le schede sono orientate nel fornire degli indirizzi progettuali di carattere non vincolistico, pertanto è data possibilità all'operatore privato di proporre soluzioni alternative a quanto suggerito e da concordare con l'Amministrazione Comunale.

8. Qualora il Comune si trovi di fronte alla necessità di avviare l'infrastrutturazione degli ambiti e/o sub ambiti interessati, provvede ad invitare le relative proprietà a procedere all'attuazione del PRG. In caso di mancata risposta, o non condivisione, il comune procede direttamente alla realizzazione delle infrastrutture necessarie, riservandosi di recuperare gli investimenti effettuati all'atto dell'effettiva formazione del relativo Piano di Lottizzazione-attuativo.

9. In caso di difformità fra le schede ("Indirizzi per l'attuazione degli ambiti di intervento") e le NTA e Tavole grafiche del PRG, prevalgono queste ultime, fermo restando il rispetto dell'impianto viario previsto.

10. Negli ambiti contrassegnati sugli elaborati grafici con asterisco, data la strategicità delle aree ed in linea con le quattro dimensioni strategiche della variante al PRG, è consentito un aumento della Sul rispetto all'indice di base fino a raggiungere un IUT pari a 0,45 mq/mq esclusivamente per gli usi ricettivi.

### **Art. 59 Zona C2, residenziale di sviluppo strategico**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea C" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla C2: essa coincide con gli ambiti riservati dal piano alle nuove quote strategiche della crescita urbana.

2. Gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione residenziale, di cui al precedente Art. 52 delle presenti norme, con aggiunta degli "usi culturali e ricreativi" e delle "attrezzature urbane".

3. L'attuazione degli interventi in questa zona è subordinata alla preventiva approvazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) di cui all'Art. 30bis della LR 18/1983 nel testo vigente, di iniziativa pubblica e/o privata, con un IUT di base pari a 0,35 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00 garantendo comunque una SOUP di 6 mq/ab e una SOUS di 24 mq/ab; detta capacità edificatoria potrà essere

aumentata del 40% in caso di manovra perequativa interna all'area e la relativa cessione al Comune delle aree di provenienza delle cubature perequate.

4. Nelle more di avvio e di attuazione delle procedure di formazione del PII, è altresì possibile intervenire direttamente su porzioni specifiche di questa zona, utilizzando l'indice di base di cui al precedente comma, limitatamente ad interventi della estensione minima di mq 10.000 che siano direttamente e autonomamente attuabili, fermo restando il rispetto dell'impianto viario previsto nell'allegato "Indirizzi per l'attuazione degli ambiti di intervento", e che a giudizio insindacabile dell'Ufficio Tecnico comunale non limitino l'attuazione dei successivi programmi di intervento nell'area. L'intervento urbanistico diretto assume la forma del Piano di Lottizzazione (PdL) di cui all'Art. 23 della LR 18/1983 nel testo vigente e deve comunque rispettare le quote di SOUP e di SOUS di cui al precedente comma, con cessione gratuita delle relative aree ai sensi di legge.

5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi di recupero, come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme.

6. Al fine di favorire e facilitare l'attuazione del Piano, in allegato alle presenti norme ("Indirizzi per l'attuazione degli ambiti di intervento") sono state redatte delle schede, suddivise per ogni singolo ambito/sub-ambito previsto, in cui vengono fornite indicazioni e regole progettuali finalizzate ad una attuazione diretta dell'ambito. Ad ogni modo, le schede sono orientate nel fornire degli indirizzi progettuali di carattere non vincolistico, pertanto è data possibilità all'operatore privato di proporre soluzioni alternative a quanto suggerito e da concordare con l'Amministrazione Comunale.

7. Qualora il Comune si trovi di fronte alla necessità di avviare l'infrastrutturazione degli ambiti interessati, provvede ad invitare le relative proprietà a procedere all'attuazione del PRG. In caso di mancata risposta, o non condivisione, il comune procede direttamente alla realizzazione delle infrastrutture necessarie, riservandosi di recuperare gli investimenti effettuati all'atto dell'effettiva formazione del relativo Piano di Lottizzazione.

8. In caso di difformità fra le schede ("Indirizzi per l'attuazione degli ambiti di intervento") e le NTA e Tavole grafiche del PRG, prevalgono queste ultime, fermo restando il rispetto dell'impianto viario previsto.

## **CAPO VII AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

### **Art. 60 Attività ammesse nelle aree a prevalente destinazione produttiva**

1. Le "aree a prevalente destinazione produttiva", di cui al Capo VII del Titolo III delle presenti norme, presentano caratteri diversificati, con particolare riguardo all'ambito urbano e all'ambito del fondovalle Sangro, oltre che ad una specifica identità funzionale e d'uso.

2. Nelle "aree a prevalente destinazione produttiva" gli usi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui al Comma 2 del precedente Art. 29 delle presenti norme, sono i seguenti:

- usi direzionali;
- usi terziari;
- usi produttivi;
- media e grande distribuzione commerciale.

3. Con riferimento all'ambito urbano, gli usi previsti e gli usi compatibili fanno riferimento alle singole norme di zona, puntando ad accentuare i momenti di integrazione tra città e attività produttive.

4. Con riferimento all'ambito del fondovalle Sangro, il PRG opera nell'ambito individuato nella prospettiva di riconversione funzionale e innovazione produttiva offerte dal Piano Strategico Lanciano-Atessa, come meglio definito al successivo Art. 66 delle presenti norme.

5. In materia di commercio, fermo restando quanto previsto dalle presenti norme, si opera in conformità a quanto previsto dai DLgs 114/1998 e 59/2010, oltre che dalla LR 11/2008 nei testi in vigore. In caso di difformità, anche in riferimento ai parametri di insediabilità urbanistica, tali normative di settore prevalgono sulle presenti norme tecniche.

### **Art. 61 Zona D1, agglomerato di Lanciano centro**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla D1: essa coincide con l'agglomerato di Lanciano centro ed è destinata all'avvio di un processo di riconversione

strutturale che punti ad una qualificazione e ad una più marcata integrazione nel sistema urbano delle attività insediate e da insediare.

2. Gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione produttiva, di cui al precedente Art. 60 delle presenti norme, con aggiunta degli "usi residenziali", degli "usi ricettivi", degli "usi culturali e ricreativi" e delle "attrezzature urbane".

3. L'attuazione degli interventi in questa zona è subordinata alla preventiva approvazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) di cui all'Art. 30bis della LR 18/1983 nel testo vigente, di iniziativa pubblica e/o privata, con un IUT di base pari a 0,20 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00 garantendo comunque una SOUP di mq 6,00 ogni trenta metri quadri di Sul e una SOUS di mq 24 ogni trenta metri quadri di Sul; detta capacità edificatoria potrà essere aumentata del 40% in caso di manovra perequativa interna all'area e la relativa cessione al Comune delle aree di provenienza delle cubature perequate.

4. Nelle more di avvio e di attuazione delle procedure di formazione del PII, è altresì possibile intervenire direttamente su porzioni specifiche di questa zona, utilizzando l'indice di base di cui al precedente comma, limitatamente ad interventi della estensione minima di mq 10.000 che siano direttamente e autonomamente attuabili e che a giudizio dell'Ufficio Tecnico comunale non limitino l'attuazione dei successivi programmi di intervento nell'area. L'intervento urbanistico diretto assume la forma del Piano di Lottizzazione (PdL) di cui all'Art. 23 della LR 18/1983 nel testo vigente e deve comunque rispettare le quote di SOUP e di SOUS di cui al precedente comma, con cessione gratuita delle relative aree ai sensi di legge.

5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi di recupero, come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme

6. Le prescrizioni del presente articolo entrano pienamente in vigore solo una volta che il nuovo PRT abbia provveduto allo stralcio dell'agglomerato di Lanciano centro dalle competenze dell'ARAP. In particolare, la relativa strumentazione attuativa di cui al precedente comma potrà essere formata dal Comune di Lanciano solo a stralcio avvenuto. Fino alla operatività di tale stralcio e fino all'entrata in vigore della nuova strumentazione in tale ambito rimangono in essere le norme del PRT vigente.

## **Art. 62 Zona D2, aree produttive esistenti e/o dismesse**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla D2: essa coincide con le aree produttive esistenti e/o dismesse (anche eventualmente ricomprese nelle zone a prevalente destinazione residenziale e non individuate graficamente nella Tav. 3 del piano) ed è destinata alla riqualificazione del tessuto urbano attraverso il nuovo insediamento di attività di artigianato produttivo compatibile, con interventi di *ristrutturazione edilizia* (R4), come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme.

2. In questa zona gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione produttiva di cui al precedente Art. 60 delle presenti norme.

In aggiunta a detti usi, sempre attraverso interventi di *ristrutturazione edilizia* (R4), sono consentiti anche "usi residenziali", "usi ricettivi" e usi "culturali e ricreativi", come definiti al precedente Art. 29 delle presenti norme, subordinati all'avvio di specifiche pratiche perequative di cui alla manovra definita all'Art. 15 e all'Art. 32 delle presenti norme, da mettere a punto attraverso atto unilaterale d'obbligo, in ragione delle effettive plusvalenze patrimoniali che dovessero venire a determinarsi.

3. Le attività produttive esistenti, individuate nella Tav. 3, in parte ricomprese nelle aree tratturali, operano nei limiti dei rapporti di concessione in essere. Oltre ad interventi di adeguamento (in senso stretto) degli impianti produttivi, sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di *ristrutturazione edilizia* (R4) come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni per attività produttive strettamente connesse alle attività in essere, con un IUF pari a 0,15 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00.

## **Art. 63 Zona D3, artigianato produttivo integrato**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla D3: essa coincide con ambiti solo parzialmente urbanizzati, integrati al sistema urbano e riservati ad attività produttive compatibili, di carattere artigianale e industriale di piccola e media dimensione, e ad attività terziarie integrate. Essa si divide in sottozone di completamento (D3.1) e di espansione (D3.2).

2. In questa zona gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione produttiva, di cui al precedente Art. 60 delle presenti norme.

3. È ammessa la presenza, ricompresa nella applicazione dei parametri urbanistici di capacità insediativa di zona, di un alloggio per il titolare o per la custodia, di cui non superiore a mq 120, per ogni unità fondiaria sottoposta a permesso di costruire.

4. Nella sottozona di completamento (D3.1) si opera per intervento diretto con un IUF pari a 0,45 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00.

5. Nella sottozona di espansione (D3.2) gli interventi si effettuano previa presentazione e approvazione di un Piano di Lottizzazione (PdL) di cui all'Art. 23 della LR 18/1983 integrata, con oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione gratuita delle relative aree ai sensi di legge, previsti a carico della proprietà e fissati nella convenzione attuativa. A fronte di specifiche difficoltà attuative è facoltà dei proprietari, o di parte di essi, richiedere al Comune l'utilizzo dello strumento del "comparto", di cui all'Art. 26 della LR 18/1983 integrata, assumendosene i relativi oneri. La strumentazione urbanistica attuativa si applica agli ambiti individuati nella Tav. 3 del PRG o con una SMI non inferiore a mq 10.000, con un IUT pari a 0,30 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00. La superficie da destinare a parcheggi e a verde pubblici non dovrà risultare inferiore al 10% della St dell'ambito considerato, fermo restando quanto previsto dai DLgs 114/1998 e 59/2010, oltre che dalla LR 11/2008 nei testi in vigore.

6. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *ristrutturazione edilizia* (R4), come definiti all'Art. 24 delle presenti norme, in una conferma degli usi produttivi esistenti o in una loro trasformazione verso gli usi consentiti.

7. Gli interventi oggetto di varianti specifiche ai sensi dell'Art. 5 del DPR 447/98 e successive modifiche e integrazioni, di cui ai provvedimenti deliberativi compresi tra il 2001 e l'adozione del presente PRG, individuati nella Tav. 3, possono essere adeguati alle prescrizioni di cui al presente articolo, previo rilascio di nuovo titolo edificatorio.

#### **Art. 64 Zona D4, strutture commerciali esistenti**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla D4: essa coincide con le strutture commerciali esistenti della media e grande distribuzione con i relativi sedimi (ancorché

non individuate nella Tav. 3) ed è destinata alla realizzazione di programmi di adeguamento funzionale, attraverso interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *ristrutturazione edilizia* (R4), come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme.

2. In questa zona gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione produttiva, di cui al precedente Art. 60 delle presenti norme.

3. Interventi di riassetto e/o riconversione più impegnativi e complessi di quelli di cui al primo comma del presente articolo, con possibili incrementi della Sul esistente fino al 25%, potranno essere promossi attraverso il PII di cui all'Art. 30 delle presenti norme, subordinato all'avvio di specifiche pratiche perequative di cui alla manovra definita all'Art. 15 e all'Art. 32 delle presenti norme, da mettere a punto attraverso atto unilaterale d'obbligo, in ragione delle effettive plusvalenze patrimoniali che dovessero venire a determinarsi.

#### **Art. 65 Zona D5, terziaria di sviluppo strategico**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla D5: essa riveste carattere strategico nel disegno complessivo del PRG ed è destinata alla realizzazione di programmi di nuovo insediamento a destinazione plurifunzionale integrata di carattere prevalentemente terziario.

2. Gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione produttiva, di cui al precedente Art. 60 delle presenti norme, con aggiunta degli "usi culturali e ricreativi" e delle "attrezzature urbane".

3. L'attuazione degli interventi in questa zona è subordinata alla preventiva approvazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) di cui all'Art. 30bis della LR 18/1983 nel testo vigente, di iniziativa pubblica e/o privata, con un IUT di base pari a 0,25 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00 garantendo comunque una SOUP di mq 6,00 ogni trenta metri quadri di Sul e una SOUS di mq 24 ogni trenta metri quadri di Sul; detta capacità edificatoria potrà essere aumentata del 40% in caso di manovra perequativa interna all'area e la relativa cessione al Comune delle aree di provenienza delle cubature perequate.

4. Nelle more di avvio e di attuazione delle procedure di formazione del PII, è altresì possibile intervenire direttamente su porzioni specifiche di questa zona, utilizzando l'indice di base di cui al precedente comma, limitatamente ad interventi della estensione minima di mq 10.000 che siano direttamente e autonomamente attuabili e che a giudizio dell'Ufficio Tecnico comunale non limitino l'attuazione dei successivi programmi di intervento nell'area. L'intervento urbanistico diretto assume la forma del Piano di Lottizzazione (PdL) di cui all'Art. 23 della LR 18/1983 nel testo vigente e deve comunque rispettare le quote di SOUP e di SOUS di cui al precedente comma, con cessione gratuita delle relative aree ai sensi di legge.

5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi di recupero, come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme. Per i soli fabbricati esistenti ad uso produttivo (industriale e artigianale) è prevista una possibilità di ampliamento fino ad un IUF pari a 0,45 mq/mq da computarsi sul lotto di pertinenza riconoscibile alla data di adozione del PRG.

6. Al fine di favorire e facilitare l'attuazione del Piano, in allegato alle presenti norme ("Indirizzi per l'attuazione degli ambiti di intervento") sono state redatte delle schede, suddivise per ogni singolo ambito/sub-ambito previsto, in cui vengono fornite indicazioni e regole progettuali finalizzate ad una attuazione diretta dell'ambito. Ad ogni modo, le schede sono orientate nel fornire degli indirizzi progettuali di carattere non vincolistico, pertanto è data possibilità all'operatore privato di proporre soluzioni alternative a quanto suggerito e da concordare con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 66 Zona D6, attività fieristiche e servizi connessi**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea D" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla D6: essa è destinata alle attività fieristiche e ai servizi connessi.

2. Gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nelle zone a prevalente destinazione produttiva, di cui al precedente Art. 60 delle presenti norme, con aggiunta degli "usi culturali e ricreativi" e delle "attrezzature urbane".

3. L'attuazione degli interventi in questa zona è subordinata alla preventiva approvazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) di cui all'Art. 30bis della LR 18/1983 nel testo vigente, di iniziativa pubblica e/o privata, con un IUT di base pari a 0,10 mq/mq e altezza massima degli edifici pari a ml 18,00 garantendo comunque

una SOUP di mq 6,00 ogni trenta metri quadri di Sul e una SOUS di mq 24 ogni trenta metri quadri di Sul; detta capacità edificatoria potrà essere aumentata del 40% in caso di manovra perequativa interna all'area e la relativa cessione al Comune delle aree di provenienza delle cubature perequate.

4. Nelle more di avvio e di attuazione delle procedure di formazione del PII, è altresì possibile intervenire direttamente su porzioni specifiche di questa zona, utilizzando l'indice di base di cui al precedente comma, limitatamente ad interventi della estensione minima di mq 10.000 che siano direttamente e autonomamente attuabili e che a giudizio dell'Ufficio Tecnico comunale non limitino l'attuazione dei successivi programmi di intervento nell'area. L'intervento urbanistico diretto assume la forma del Piano di Lottizzazione (PdL) di cui all'Art. 23 della LR 18/1983 nel testo vigente e deve comunque rispettare le quote di SOUP e di SOUS di cui al precedente comma, con cessione gratuita delle relative aree ai sensi di legge.

5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi di recupero, come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme. Per i soli fabbricati esistenti ad uso produttivo (industriale e artigianale) è prevista una possibilità di ampliamento fino ad un IUF pari a 0,45 mq/mq da computarsi sul lotto di pertinenza riconoscibile alla data di adozione del PRG.

## **CAPO VIII AREA AGRICOLA**

### **Art. 67 Attività ammesse nell'area agricola**

1. La "area agricola", di cui al Capo VIII del Titolo III delle presenti norme, è destinata prevalentemente all'attività agricola e a quelle localizzazioni che con essa risultano compatibili, secondo le indicazioni della legislazione vigente in materia.

2. Nella "area agricola" gli usi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui al Comma 2 del precedente Art. 29 delle presenti norme, sono i seguenti:

- usi residenziali (nei limiti di cui alle specifiche norme);
- usi ricettivi (nei limiti di cui alle specifiche norme);
- usi agricoli.

### **Art. 68 Zona E1, agricola**

1. Questa zona, come individuata graficamente e delimitata nella Tav. 3 del piano, assume la valenza di "zona territoriale omogenea E" di cui all'art. 2 del DM 1444/68 ed è denominata nella zonizzazione di piano con la sigla E1: essa è destinata allo svolgimento dell'attività agricola e/o a quelle attività complementari connesse all'uso agricolo del suolo.

2. In questa zona, così come individuata nella Tav. 3, gli usi urbanistici consentiti sono quelli relativi alle attività ammesse nella zona agricola, di cui al precedente Art. 67 delle presenti norme.

3. Fermo restando quanto previsto dalle presenti norme, in questa zona si opera in conformità alla LR 18/1983 nel testo in vigore e dalla normativa di settore; in caso di difformità, tali normative di settore prevalgono sulle presenti norme.

4. Nella zona agricola sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo), strutture agrituristiche e/o di turismo rurale (agriturismi, b&b, country house, ecc.) tenendo conto della LR 38/20112 e Regolamento d'attuazione Decreto 27 maggio 2014, n. 4/Reg, strutture ecosostenibili per la pratica riabilitativa (pet therapy, eco terapia, ecc), strutture sportive fino alla media dimensione (es. campi per la pratica del calcio a cinque, tennis, pallacanestro, ecc) legate alle attività ricettive esistenti nonché edifici a destinazione produttiva e di servizio relativi all'attività agricola, nel rispetto di quanto previsto dal Titolo VII della LR 18/1983

integrata. Gli usi residenziali sono previsti, per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche agricole, attraverso interventi diretti con un IUF pari a 0,01 mq/mq, altezza massima degli edifici pari a ml 7,50 e con una superficie agricola aziendale non inferiore a un ettaro, nel rispetto dell'Art. 70, Comma 1, della LR 18/1983 integrata, convertendo gli 80 metri cubi e gli 800 metri cubi ivi previsti rispettivamente in mq 25 e mq 250 di Sul. Sono infine ammesse destinazioni d'uso esclusivamente per la pratica sportiva all'aperto (che non prevedano quindi la costruzione di fabbricati per lo svolgimento dell'attività sportiva), purché compatibili morfologicamente e paesaggisticamente con le caratteristiche dei territori agricoli nei quali andranno ad insediarsi e nel rispetto della normativa Vigente. Ad integrazione di tali usi è consentita l'installazione di chioschi di servizio con finalità di ristoro per i quali valgono le stesse modalità attuative e relative specifiche di progetto contenute nel "Regolamento per occupazione di suolo pubblico mediante strutture a finalità commerciali".

5. Ai sensi dell'Art. 70, Comma 2, della LR 18/1983 integrata, al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie contadine, possono essere ricomprese nella SAA le superfici di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale, collocati all'interno del territorio comunale e nel territorio dei comuni contermini. Si applica inoltre quanto previsto al Comma 3 dell'Art. 70 della LR 18/1983 integrata, convertendo gli 80 metri cubi e gli 800 metri cubi ivi previsti rispettivamente in mq 25 e mq 250 di Sul.

6. Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo sono previsti interventi diretti, con un IUF pari a 150 mq/ha, fino ad un massimo di mq 600 ed una Superficie minima di intervento – Sm – di almeno 3.000 mq, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 18/1983 integrata. Non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

7. I fabbricati esistenti in zona agricola, ricompresi nelle unità aziendali, possono essere recuperati, confermando rispettivamente gli usi residenziali e gli usi connessi alla conduzione del fondo, attraverso interventi diretti di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R3), *ristrutturazione edilizia* (R4), come definiti dal precedente Art. 24 delle presenti norme, nel rispetto della normativa regionale vigente. I fabbricati esistenti, di qualsiasi tipo, non ricompresi nelle unità aziendali e non più connessi alla conduzione del fondo, nonché gli edifici rurali esistenti ed abbandonati, di cui la proprietà sia in condizione di

dimostrare il mancato utilizzo, comprovato dalle utenze civili, da almeno dodici mesi, possono essere recuperati ad usi residenziali o ad usi di artigianato produttivo attraverso interventi di *ristrutturazione edilizia* (R4).

8. Sono esclusi dalla zona agricola (e dal restante territorio comunale) gli impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da biomasse (salvo uso domestico e/o autoconsumo) e i nuovi insediamenti zootecnici intensivi di carattere industriale di tipo suinicolo e di tipo bovino oltre i 1.500 capi definibili come tali per le dimensioni e per l'assenza di rapporti di integrazione aziendale, oltre che in base alle normative vigenti in materia. Sono altresì esclusi dalla zona agricola nuovi impianti di carattere industriale per la trasformazione, la conservazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli, i caseifici, le cantine sociali, i frigoriferi e i frantoi, per i quali è previsto l'insediamento nelle zone a prevalente destinazione produttiva di cui al Capo VII delle presenti norme. Le medesime strutture esistenti in zona agricola, possono essere sottoposte ad interventi di *ristrutturazione edilizia* (R4).

9. Negli ambiti della zona agricola ricompresa nel perimetro del PAI, di cui alla Tav. 2, si opera altresì entro i limiti ammessi da tale piano.

10. La capacità edificatoria in zona agricola, secondo i criteri e i parametri di cui ai precedenti articoli, può essere utilizzata anche in più fasi di intervento, ma comunque entro i limiti fissati dalle norme di zona. A tal fine, anche ai sensi del Comma 7 e del Comma 8 dell'Art. 70 della LR 18/1983 integrata, il Comune di Lanciano provvede a dotarsi (o ad aggiornare opportunamente sulla base del nuovo PRG) di un Pubblico Registro Immobiliare in cui iscrivere i dati catastali dei terreni, anche non contigui, asserviti per le costruzioni realizzate in zona agricola, a cura dello stesso Comune e a spese degli interessati, per l'intera durata della validità del PRG.

11. Alle specifiche norme di zona si sovrappongono le limitazioni tutte derivanti dai vincoli sovraordinati, come riportati nella Tav. 2 del PRG.

#### **Art. 68 bis      Zona agricola di interesse paesistico**

1. In queste zone l'obiettivo primario, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di pianificazione e di gestione delle aree protette, è la conservazione e il miglioramento degli ambienti naturali; l'aumento della quantità degli ambienti naturali e della loro qualità. Per queste zone sono da prevedere prioritariamente:

- la salvaguardia e la valorizzazione dei territori agricoli identificati e disciplinati dai relativi strumenti di pianificazione delle aree protette, favorendone l'attitudine

multifunzionale per la valorizzazione ambientale e di fruizione socio-culturale compatibile;

- imboschimenti a scopo naturalistico-ambientale;
- ripristino e conservazione di biotopi di interesse naturalistico;
- interventi selvicolturali di miglioramento;
- mantenimento e miglioramento delle fasce e delle macchie alberate;
- realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari;
- favorire l'introduzione di percorsi paesaggistici.

2. Gli ambiti di interesse paesistico presentano aspetti particolari di natura geologica e morfologica quali avvallamenti o rilevati, vegetazione di particolare valore ambientale ovvero aree agricole che, per la loro funzione di filtro rispetto a particolari esigenze ambientali, necessitano di particolare salvaguardia, ivi impongono una normativa specifica.

3. In particolare, a causa di tali peculiarità, è fatto divieto:

- di modificare la morfologia dei suoli mediante interventi quali movimenti di terra, fatti salvi quelli concernenti le normali lavorazioni annuali;
- di aprire nuovi impianti di cave o discariche, ancorché controllate, e comunque di realizzare opere che alterino le caratteristiche fisico - ambientali dei soprassuoli;
- di alterare il patrimonio vegetale.

4. Per quanto attiene alle modalità di intervento, agli indici ed ai parametri urbanistico-edilizi, valgono le norme definite per la zona E1 Agricola (Art. 68). Tutti gli interventi saranno sottoposti ad esame di *Valutazione di Impatto Paesistico* come da art. 75 comma 9 delle presenti norme.

**Titolo IV DISPOSIZIONI SPECIALI**

**CAPO I PIANIFICAZIONE IN ESSERE**

**Art. 69 Validità ed efficacia dei processi in corso**

1. Nel nuovo PRG trovano conferma gli strumenti attuativi di qualsiasi tipo in vigore, con particolare riferimento al Piano di Recupero del Centro Storico, con validità estesa fino alla scadenza della loro efficacia amministrativa e alle previsioni ed impegni delle relative convenzioni attuative. Dopo tale data, essi verranno ricompresi nel presente PRG, previ eventuali necessari adeguamenti al quadro normativo di tale strumento urbanistico generale. In particolare trovano conferma, nei limiti suddetti, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ed il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) vigenti.

2. Trova altresì conferma nel nuovo PRG il PII degli ambiti della Pietrosa, della Ferrovia Sangritana e del Torrieri e della vecchia Fiera, formato in conformità all'Art. 30**bis** della LR 18/1983 integrata (noto anche come Programma Integrato STU), così come adeguato in conseguenza della Delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 28.09.2011.

3. I piani attuativi adottati, di cui agli Artt. 18 e seguenti della LR 18/1983 integrata, trovano conferma nel nuovo PRG, fermi restando eventuali necessari adeguamenti al nuovo quadro normativo, limitatamente al rispetto degli *standard* urbanistici, oltre alla conformità obbligata al nuovo quadro infrastrutturale. Tali eventuali adeguamenti verranno, di norma, verificati e se del caso introdotti con specifico provvedimento amministrativo, prima della definitiva approvazione dei suddetti piani attuativi, senza interromperne l'*iter* formativo.

4. Trovano conferma nel PRG le varianti specifiche, effettuate ai sensi dell'Art. 5 del DPR 447/1998 e successive modifiche e integrazioni, di cui ai provvedimenti deliberativi compresi tra il 2001 e l'adozione del presente PRG, individuati nella Tav.3.

5. Trovano conferma nel PRG i programmi cosiddetti dell'Urbanistica Concertata già Approvati.

**Art. 70 Titoli edificatori rilasciati**

1. I titoli edificatori rilasciati prima dell'adozione del nuovo PRG rimangono in vigore per tutta la durata della loro validità ai sensi di legge, anche qualora in contrasto con le nuove prescrizioni urbanistiche, con riferimento a quanto previsto dal comma 4 Art. 15 del Testo Unico dell'Edilizia "Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti

previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio”.

## **CAPO II NORME DI TUTELA**

### **Art. 71 Edifici isolati di pregio**

1. Ferme restando le norme di tutela previste per le varie zone del PRG, i fabbricati isolati di pregio con carattere di bene culturale e i fabbricati in terra cruda, individuati nelle Tavv. 2 e 3, sono protetti. Su di essi sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R3), come definiti all'Art. 24 delle presenti norme, in una conferma degli usi esistenti o in una ripresa degli usi originari (opportunamente aggiornati).

2. Le relative aree di pertinenza sono a loro volta tutelate, applicando ad esse la normativa del verde privato di cui al successivo Art. 72 delle presenti norme.

3. Le capacità edificatorie derivanti dall'eventuale destinazione di zona sono trasferibili su terze proprietà, con la possibilità di un incremento degli indici di zona di PRG non superiore al 25%. Tale norma si applica anche alle pertinenze dei beni di carattere monumentale di cui al Comma 2 del precedente Art. 10 delle presenti norme.

4. Per gli edifici classificati di valore storico e testimoniale si applica quanto previsto al Comma 4 del precedente Art. 54 delle presenti norme. Nel caso in cui in tali edifici siano ricomprese parti non riconducibili all'impianto originario, su queste ultime sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei parametri previsti dalle rispettive norme di zona, nonché interventi di *ristrutturazione edilizia* (R4.2 e R4.3) di cui al precedente Art. 24 delle presenti norme.

### **Art. 72 Verde privato**

1. Nelle aree destinate dal piano al verde privato, fermo restando l'uso privato del suolo, è tutelato il verde esistente.

2. In queste aree non è consentito abbattere alberi di alto fusto, nè modificare in modo irreversibile la morfologia del terreno e la sua utilizzazione attuale.

3. Sono consentiti interventi compatibili con il mantenimento del carattere di verde privato delle aree, ovvero la sistemazione delle livellette, l'impianto di nuove essenze arboree, la realizzazione di orti e vivai, la costruzione di serre e di piccole strutture di servizio in misura non superiore a un Rapporto Massimo di Copertura (RMC) pari al 10% e una Altezza Massima (H) pari a ml 3,00.

4. Nelle aree destinate a verde privato, che non si configurano quali pertinenze di edifici isolati di pregio e/o che non hanno caratteristiche per essere tutelate, si confermano gli usi esistenti compatibili e si consente la realizzazione di strutture sportive, anche di tipo coperto, ad uso privato o pubblico, nel rispetto delle presenti norme.

#### **Art. 73 Disposizioni speciali connesse al risparmio energetico**

1. Con specifico provvedimento attuativo di competenza consiliare, il Comune si riserva di attivare programmi di settore, riferiti in modo specifico alle linee di riassetto urbano previste dal PRG, per la promozione e la regolazione dei processi edilizi sui temi del risparmio energetico, dell'utilizzo di energie rinnovabili e del microclima, nei limiti della legislazione centrale e regionale in materia. In tale sede, è facoltà del Consiglio stesso prevedere limitati "premi" e incentivi volumetrici, con particolare riferimento ad interventi di recupero e riuso, per gli interventi edilizi che operino nel senso del risparmio energetico, dell'utilizzo di energie rinnovabili e del microclima, senza che ciò comporti variante al PRG; è dato altresì modo di realizzare, tramite intervento diretto, impianti per uso domestico finalizzati al risparmio energetico (es. fotovoltaico, pannelli solari, serre bioclimatiche, ecc.) nelle pertinenze degli edifici residenziali esistenti nell'intero territorio comunale. Tale possibilità è estesa anche agli edifici residenziali esistenti che ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli restrittivi di edificabilità.

2. I programmi di cui al primo comma, anche al fine della minimizzazione degli impatti derivanti dalle trasformazioni dei suoli sul sistema complessivo delle risorse, devono introdurre prescrizioni per il contenimento delle superfici riflettenti-impermeabili, alveolari, inverdibili; realizzazione di cortine verdi perimetrali nelle quali mettere a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone; piantumazione delle aree a verde attraverso la messa a dimora di essenze autoctone; uso di tecnologie e materiali correlati al risparmio energetico e idrico; regole attinenti la manutenzione delle aree verdi e a parcheggio. Quanto sopra nel rispetto del PTCP, dell'accordo tra Provincia e Comuni denominato "20-20-20", del DLgs 192/2005, del DPR 59/2009, della LR 16/2009 e di ogni altra normativa di settore.

3. I titoli abilitativi in ogni caso devono rispettare quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

#### **Art. 74 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica**

1. In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalle presenti norme per le diverse zone e sottozone di intervento, l'edificazione del territorio deve rispettare

le vigenti disposizioni di legge in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni, anche in relazione alle norme antisismiche (Microzonazione sismica), nonché le specifiche limitazioni d'uso del territorio previste dallo studio geologico (e relativi elaborati grafici) allegato al presente PRG per costituirne parte integrante e sostanziale. A tale scopo, per i terreni classificati "pessimi" nel suddetto studio geologico, il rilascio del PdC è condizionato alla presentazione di uno studio di compatibilità e di una pertinente relazione geologica redatta sulla base di specifici sondaggi, approvata dal Genio Civile e anche dalla competente Autorità di Bacino nel caso in cui l'intervento ricada in area sottoposta al PAI. Per i terreni classificati "mediocri" è sufficiente una idonea relazione geologica.

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

3. Inoltre, sulle previsioni di zona del presente PRG prevalgono le prescrizioni tutte del PAI e del PSDA, se e in quanto applicabili.

4. Al fine di mettere in atto interventi di salvaguardia attiva del territorio, il Comune può proporre progetti di sistemazione idrogeologica nelle zone con dissesti in atto, nonché progetti di regolamentazione delle acque superficiali e profonde in tutte le altre zone del territorio comunale ove tale necessità sia ravvisabile.

#### **Art. 75 Disposizioni speciali connesse alla tutela ambientale e al contenimento del consumo dei suoli**

*Obiettivo del PRG è quello di caratterizzarsi per l'interesse verso la tutela e la valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico del nostro territorio, nonché del sistema agricolo che ha rappresentato in passato il settore di punta della nostra economia e che ad oggi, pur presentando grandissime potenzialità, è a forte rischio di compromissione dovuto sia dagli interventi antropici e sia dall'evolversi del settore produttivo industriale-manifatturiero. Trasformazioni urbane che hanno provocato consumo di suolo agricolo e talvolta compromesso il sistema paesistico ed ecologico. Obiettivo del presente articolo è adottare azioni volte al contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi*

*ecosistemici e che va tutelato anche in funzione della prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico.*

### Tutela ambientale

1. Il PRG tutela l'equilibrio ecologico e ambientale, nonché il paesaggio e i beni culturali presenti nel territorio. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo ambientale, le istanze per la richiesta dei titoli abilitativi all'intervento edilizio devono essere accompagnate dai prescritti *nulla osta* rilasciati dalle competenti autorità. In tutto il territorio comunale è consentito intervenire sui detrattori ambientali esistenti (cave, discariche, ecc.) solo per ripristinare lo stato originario dei luoghi, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei piani in vigore salvo autorizzazioni da parte dei competenti uffici regionali. Sull'intero territorio comunale è vietata la realizzazione di nuove discariche, di impianti di termovalorizzazione, di inceneritori o assimilati e in generale di qualsiasi impianto per la generazione e il recupero di energia da rifiuti o da derivati dalla lavorazione dei rifiuti. Per le discariche pubbliche e per le cave esistenti ed autorizzate sono ammesse variazioni nei limiti delle concessioni regionali.

2. Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curati e conservati dai soggetti proprietari o titolari di specifiche competenze gestionali. Nelle aree golenali dei fiumi è possibile istituire "parchi fluviali" finalizzati alla tutela dell'ambiente e all'uso sostenibile delle sue risorse.

3. Le alberature di pregio esistenti nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione. Le relative aree di pertinenza sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computare la superficie fondiaria, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici, nei casi e secondo le modalità previste dalle norme di zona. In tali aree di pertinenza, è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature stesse. L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi caratteristiche pregevoli, ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, è considerato intervento sottoposto a PdC e come tale soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni. Nei casi in cui, per qualsiasi motivo, l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di pregio si renda inevitabile, il relativo PdC può essere rilasciato sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino

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

4. Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali di qualsiasi natura, che non abbiano attinenza con le operazioni e produzioni agricole, di carattere fisiologico e ordinarie. Per particolari documentate esigenze, e comunque quando si tratta di materiali sicuramente non molesti, nocivi o inquinanti, il Comune può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione convenzionata al deposito provvisorio all'aperto dei materiali, nel solo caso dei cantieri edili autorizzati. In tutto il territorio è esclusa la realizzazione di qualsiasi nuova discarica organizzata. Le discariche esistenti vengono utilizzate fino alla scadenza dei programmi di utilizzo in corso, in vigore all'atto dell'adozione del PRG. Il Comune si riserva di procedere con propri specifici programmi di mitigazione anche al di là di quelli previsti dalle norme e dai contratti in vigore con le aziende esercenti. Le cave autorizzate esistenti, in fase di coltivazione, ancorché non individuate nella Tav. 1, sono confermate fino alla scadenza dei programmi previsti nelle relative concessioni. Per le discariche pubbliche e per le cave esistenti sono ammesse variazioni nei limiti delle autorizzazioni regionali. Il riutilizzo dei suoli, in conformità alle previsioni di PRG, è subordinato al perfetto ripristino dei siti interessati, sulla base delle condizioni poste nelle medesime concessioni e tenuto conto delle specifiche destinazioni di PRG. Fino all'approvazione del piano regionale per l'esercizio delle attività estrattive, di cui agli Artt. 3, 7, 8 e 9 della LR 54/1983 e successive modifiche e integrazioni, nel territorio comunale di Lanciano viene, di norma, esclusa l'apertura di nuove attività estrattive.

5. Sono tutelati, e quindi ne è vietata la demolizione o sostituzione senza la relativa autorizzazione, tutti quegli elementi di arredo tradizionale dei fondi agricoli e delle aie, quali pilastrini d'ingresso (coperti e scoperti) e lastricature d'epoca in cotto o in pietra, pozzi vetusti, edicole, altari, banchine e ponti di particolare fattura stilistica, ed ogni altro elemento legato alle tradizioni e alle tipologie locali.

### Contenimento del consumo di suolo

6. L'ambito di applicazione riguarda i territori delle frazioni in cui il nuovo progetto di Piano prevede il ridisegno e riassetto della morfologia urbana e ridefinizione dei bordi urbani privilegiando la riduzione del consumo di suolo anche ove lo stato di diritto del PRG Vigente preveda la possibilità di costruire.

L'attenzione sarà focalizzata pertanto a due principali ambiti classificati dal PRG Vigente:

- *zona di completamento – sottozona frazionale estensiva;*
- *zona frazionale di espansione.*

7. Nelle *zona di completamento – sottozona frazionale estensiva*, in particolare per i lotti liberi non edificati (allo stato di fatto), vi è la possibilità da parte dei privati di proporre all'Amministrazione Comunale la riclassificazione a *zona agricola*.

Si riconoscono i diritti volumetrici generati dalle previsioni del PRG Vigente vincolando pertanto la possibilità di riclassificazione dei lotti all'accoglimento dei diritti edificatori all'interno delle stesse *zona di completamento – sottozona frazionale estensiva* e/o in aree adiacenti in cui sono già in essere processi di antropizzazione del paesaggio e/o realtà abitative consolidate.

Tale possibilità è data previo accordo tra i proprietari privati dei lotti interessati.

Le Disposizioni e gli indici previsti sono i medesimi del PRG Vigente con l'aggiunta di una premialità di 0,05 mq/mq per le aree che accolgono tali diritti edificatori (*indice base assegnato da PRG 0,2 + 0,2 indice delle aree di "decollo" dei diritti volumetrici + 0,05 premialità*).

Per le *aree di atterraggio* restano ferme le disposizioni e indicazioni date dagli articoli di riferimento delle presenti norme, prevedendo altresì azioni volte:

- alla ricucitura dei bordi urbani rispettando i caratteri morfologici dell'intorno e al raccordo con il territorio rurale tramite eventuali elementi ambientali e paesaggistici (filari, macchie di siepi e arbusti, ecc.);
- favorire la concentrazione dei volumi sui vuoti di risulta tra l'edificato esistente;
- priorità nell'attenzione alle interazioni con il paesaggio agrario quale elemento di identità
- tutelare e valorizzare gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico

- tenere conto dei segni territoriali e paesaggistici esistenti
- favorire l'inserimento di edifici ad alto standard di eco compatibilità ed efficienza energetica
- in caso di concentrazione di volumetrie su terreni già costruiti ma che risultano classificati come agricoli, il limite massimo ammissibile è pari a 800mc comprensivo dei volumi già esistenti. Nel caso in cui le volumetrie generate fossero superiori alle volumetrie massime ammesse, il proprietario dovrà rinunciare al diritto della quota eccedente agli 800 mc.

Tali indirizzi e suggerimenti dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi.

8. Nelle *zona frazionali di espansione* con riferimento ai lotti che nello stato di fatto si presentano liberi da edificazione, vi è la possibilità da parte dei privati di proporre all'Amministrazione Comunale la riclassificazione a *zona agricola*.

Si riconoscono i diritti volumetrici generati dalle previsioni del PRG Vigente vincolando pertanto la possibilità di riclassificazione dei lotti all'accoglimento dei diritti edificatori all'interno delle *Zone Urbane di Espansione*.

Tale possibilità è data previo accordo tra i proprietari privati dei lotti interessati.

Le disposizioni e gli indici previsti sono i medesimi del PRG Vigente con l'aggiunta di una ulteriore premialità di 0,05 mq/mq per le aree che accolgono tali diritti edificatori (*indice base assegnato da PRG 0,35 + 0,2 indice delle aree di "decollo" dei diritti volumetrici + 0,05 premialità*).

Per le *aree di atterraggio (Zone Urbane di Espansione)* restano ferme le disposizioni e indicazioni date dagli articoli di riferimento delle presenti norme, prevedendo altresì azioni volte:

- al riammagliamentamento della viabilità esistente.
- concentrazione delle cessioni pubbliche in continuità con il sistema del verde ambientale.
- rispetto della dotazione di attrezzature pubbliche misurate alla nuova capacità edificatoria generata.
- rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'intorno urbano.
- promozione di edifici ad alto standard di efficienza energetica.

Tali indirizzi e suggerimenti dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi.

9. Tutte le richieste presentate, saranno sottoposte ad esame di *Valutazione di Impatto Paesistico* tramite commissione preposta all'occorrenza dall'Amministrazione Comunale che valuterà la fattibilità o meno della proposta.

In particolare, nei processi di valutazione dovrà essere valutato il rispetto delle azioni definite nei precedenti comma 7 e 8, nonché le conseguenze sulle attività agrarie esistenti, la compatibilità con l'intorno urbano, la sostenibilità del traffico aggiuntivo, le misure di adeguamento della rete di mobilità, le misure di mitigazione degli effetti negativi.

Le valutazioni sull'insieme della proposta, sui singoli sistemi e sulle eventuali criticità, sono da coordinare entro un unitario processo conoscitivo, valutativo e decisionale, inserito nella procedura di formulazione ed approvazione del progetto urbanistico di dettaglio.

Si prevede quindi che la proposta sia accompagnata da una analisi degli effetti sull'ambiente, al fine di valutare la compatibilità e sostenibilità ambientale degli interventi, in riferimento alle funzioni interne ed esterne alle aree interessate.

L'analisi sarà articolata in capitoli riconducibili a:

- quadro programmatico di riferimento (compatibilità con i piani e programmi di interesse locale e territoriale, vincoli).
- descrizione dello stato dell'ambiente (in relazione alle diverse componenti ambientali interessate dall'intervento).
- quadro progettuale (descrizione dell'intervento con particolare riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative dei suoli interessati, al fabbisogno di risorse, alla gestione delle acque, alle emissioni in atmosfera, alle emissioni sonore, al traffico indotto, agli ecosistemi presenti).
- stima degli impatti (diretti ed indiretti sulle componenti).
- indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni.
- mitigazioni e compensazioni.

10. L'Amministrazione Comunale, si riserva di valutare proposte provenienti anche da proprietari privati che possiedono aree non edificate in zone omogenee non citate nei suddetti comma e che presentano caratteristiche simili a quanto descritto finora e inseriti in contesti particolarmente vantaggiosi al fine di conseguire l'obiettivo comune del contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del paesaggio.

#### **Art. 76 Misure per il contenimento dell'inquinamento acustico**

1. Le presenti norme si intendono coordinate con il Piano di Classificazione Acustica (PCA): in proposito si fa riferimento alla Legge 447/1995, al DPCM 05.12.1997, al DPR 459/1998 e al DPR 142/2004.

#### **Art. 77 Misure per il contenimento dell'inquinamento elettromagnetico**

1. Ai sensi della legislazione nazionale e regionale in vigore, la localizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile è vietata in aree destinate dal presente piano ad attrezzature sanitarie, assistenziali e/o scolastiche, nonché in quelle destinate a parco e/o riserva naturale.

2. Le presenti norme si intendono coordinate con lo specifico piano eventualmente redatto in attuazione della LR 45/2004.

3. Per la realizzazione o la implementazione degli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica si fa riferimento a quanto previsto al Capo IV della LR 45/2004.

4. In materia di controllo dell'inquinamento elettromagnetico il Comune esercita le funzioni di cui all'Art. 9 della LR 45/2004.

#### **Art. 78 Regole sulla qualità dell'insediamento**

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

2. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati; a tal riguardo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la conservazione e la manutenzione del verde, dei fossati e delle siepi,

e la rimozione di oggetti e materiali che possano costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

3. Il presente piano, oltre a garantire la qualità dell'insediamento urbanistico attraverso il disegno di assetto e l'applicazione delle norme di attuazione, promuove e sollecita l'innalzamento del livello di qualità dei nuovi edifici. Ciò può avvenire attraverso:

- la particolare cura da dedicare all'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto ambientale e morfologico del sito, con riferimento alla esposizione dei nuovi corpi di fabbrica e quindi alla ottimizzazione del soleggiamento degli alloggi;

- la attenta progettazione delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento alla messa a dimora di "schermi verdi", costituiti da essenze autoctone, che favoriscano il risparmio energetico (soleggiamento d'inverno e raffrescamento d'estate);

- il possibile ricorso all'uso di soluzioni architettoniche e tecnologiche che favoriscano il risparmio energetico e il contenimento delle emissioni

- al fine di consentire il riuso e la valorizzazione degli elementi di "archeologia industriale" è concessa l'estensione degli usi previsti nelle relative zone di PRG purchè compatibili con l'intorno urbano. Le proposte di intervento devono essere opportunamente discusse e sottoposte all'insindacabile giudizio degli uffici tecnici Comunali e previo parere degli opportuni enti di competenza.

4. L'Amministrazione Comunale può promuovere successivi approfondimenti sui suddetti temi, sia in termini di metodo che in termini di specifiche prescrizioni di zona, proponendo eventualmente forme di incentivo anche attraverso la riduzione dell'onerosità del titolo abilitativo.

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

6. Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. A tale scopo, è data la possibilità di costruire rimessa per attrezzature dedicate alla manutenzione del verde di pertinenza della proprietà. Tali strutture devono essere realizzate in materiale prefabbricato e facilmente rimovibile. Le dimensioni massime ammesse sono di 2x3 mt con un'altezza massima di 2,2m e nel rispetto dai confini di

proprietà di almeno 3 mt o, in ogni caso, come previsto dal Codice Civile. Infine, non sono computabili ai fini della SUL in quanto considerati come *strutture di servizio*.

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

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

9. Le sistemazioni esterne devono privilegiare la messa a dimora di vegetazione arbustiva e ad alto fusto tipica della zona, disposta in modo da favorire il risparmio energetico attraverso la collocazione delle piante e la scelta delle essenze in ragione delle dinamiche del soleggiamento; qualsiasi nuovo intervento deve prevedere il mantenimento e la salvaguardia dei filari alberati ad alto fusto esistenti lungo i tracciati stradali.

10. Indipendentemente dal rispetto del Rapporto Massimo di Copertura (RMC), non è consentito né occupare in modo stabile con interrati e/o porticati, né pavimentare in modo impermeabile più del 140% della Superficie coperta (Sc).

11. Gli impianti tecnologici a servizio dei nuovi edifici devono privilegiare il ricorso a forme di energia provenienti da fonti rinnovabili.

## **CAPO III DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 79 Fabbricati esistenti in contrasto con le previsioni del piano**

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti norme, oppure interventi di *manutenzione ordinaria* (R1), *manutenzione straordinaria* (R2), *restauro e risanamento conservativo* (R3), *ristrutturazione edilizia* (R4.1), come definiti al precedente Art. 24 delle presenti norme.

2. I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del PRG qualora gli usi esistenti non rientrino tra quelli compatibili rispettivamente con le "zone a prevalente destinazione residenziale" (Capo VI), le "zone a prevalente destinazione produttiva" (Capo VII), la "zona agricola" (Capo VIII).

3. Per i fabbricati che risultino in contrasto con il PRG e in particolare con le sue previsioni infrastrutturali il Comune attiva, di norma, specifiche procedure perequative basate sul trasferimento dei diritti edificatori, utilizzando appositi strumenti amministrativi e negoziali di compensazione urbanistica, attraverso specifiche convenzioni e/o atti unilaterali d'obbligo. Analoghe procedure di compensazione urbanistica il Comune si riserva di adottare ai fini di risolvere particolari situazioni di contenzioso urbanistico in essere, in conformità al presente PRG.

4. Per i fabbricati classificati di consistenza incompatibile, individuati nella Tav. 3, il Comune si riserva l'utilizzo di pratiche di perequazione urbanistica, di cui al precedente Art. 15 delle presenti norme, al fine della riduzione delle volumetrie esistenti, grazie ad interventi specificamente programmati, che prevedano la demolizione del fabbricato esistente, la sua ricostruzione nei limiti della capacità edificatoria mediamente presente nella zona e il trasferimento dei diritti edificatori residui, opportunamente incrementati. Il Comune utilizza a tal fine lo strumento del PII, esteso ai due ambiti interessati, l'unità fondiaria in oggetto e quella destinata ad ospitare il trasferimento di parte dei diritti edificatori, individuando in tale sede specifici incentivi, sia di carattere volumetrico che relativamente agli usi, in misura tale da garantire soglie adeguate di remuneratività.

### **Art. 80 Fabbricati esistenti negli ambiti della strumentazione attuativa**

1. Negli ambiti sottoposti agli strumenti urbanistici di attuazione del nuovo PRG, i fabbricati la cui destinazione d'uso risulti conforme alle norme di zona, o che tali divengano in seguito agli interventi proposti, possono essere sottoposti ad interventi di

*manutenzione ordinaria* (R1) e *manutenzione straordinaria* (R2), come definiti all'Art. 25 delle presenti norme.

2. Salvo diverse prescrizioni delle norme di zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso, compatibilmente con altri eventuali vincoli, sono ammessi altresì interventi di *ristrutturazione edilizia* (R4), anche con un incremento della Sul, come definiti all'Art. 25 delle presenti norme, fermo restando che la relativa capacità edificatoria si sottrae a quella più generale prevista dallo strumento urbanistico di riferimento.

3. Per realizzare tali ultimi interventi, i proprietari devono preliminarmente impegnarsi a partecipare pro-quota al redigendo piano urbanistico attuativo dell'ambito di cui il fabbricato fa parte, partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita del piano urbanistico attuativo.

#### **Art. 81 Norme transitorie per l'edilizia residenziale pubblica**

1. Il PRG non prevede direttamente l'utilizzo del PEEP, riservandosi di utilizzare tale strumento, nei modi previsti all'Art. 24 della LR 18/1983 integrata, nelle successive fasi attuative. In attesa di tale strumento, alla domanda di edilizia residenziale di carattere sociale il PRG risponde attraverso le pratiche perequative di cui al precedente Art. 15 delle presenti norme.

#### **Art. 82 Monitoraggio**

1. I contenuti di carattere ambientale, l'attenzione ai valori del paesaggio e le forme di regolamentazione tendenti a garantire la qualità e la sostenibilità dell'insediamento antropico sono tutti contenuti innovativi introdotti dal presente PRG con l'obiettivo di avviare un processo che deve essere implementato nel tempo. Per questo è opportuno avviare un'azione di monitoraggio degli effetti del piano, al fine di verificare i risultati ottenuti ed eventualmente apportare *in itinere* gli opportuni correttivi al processo di pianificazione urbanistica.