



Città di San Giovanni Teatino

provincia di Chieti

SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata in data 30/06/2022, prot. n.16064, dall'Avv. MODESTI ANDREA per ottenere certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 03.02.2018, vigente a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.A. n. 8 del 21.02.2018;

Visto l'estratto di copia di mappa catastale esibito dalla parte;

Visti gli atti dell'Ufficio;

CERTIFICA

Che le seguenti particelle

Foglio 3 n. 72

Foglio 3 n. 148



Ricadono nelle zone di seguito indicate del PRG 2015 vigente:

foglio 3 n. 72

ricade parte maggiore in Zona PRG E2 – AREE AGRICOLE CON SALVAGUARDIA AMBIENTALE e parte minore in Zona PRG B5 - AREE MARGINALI DELLA STRUTTURA URBANA DA COMPLETARE.

La stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C" ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1".

foglio 3 n. 148

ricade in Zona PRG E2 – AREE AGRICOLE CON SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

La stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C" ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1".

Le norme urbanistiche sono regolate dagli artt. nn. 7, 41, 47, 60, 61, 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. 2015 approvato di seguito elencate.



SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

(PRG 2015)

Art. 7 – Aree vincolate

Indipendentemente dalla destinazione di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1) Vincolo Cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e ai parcheggi, nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione comunale. Il rilascio del permesso di costruire alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario. Tale vincolo, ai sensi del art.338 del T.U. delle leggi sanitarie, R.D. 27.7.34, n.1265 e successive modificazioni, è indicato con apposito simbolo grafico nelle planimetrie del PRG.

2) Vincolo idrogeologico

Nelle aree soggette a tale vincolo, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30.12.1923 n° 3267, indicato nelle planimetrie di PRG, eventuali tagli di piante e/o movimenti di terra dovranno essere preventivamente autorizzati, dall'Ispettorato Ripartimentale alle Foreste di Chieti ai sensi dell'art.20 del RD 16.05.1926 n.1126 e della L.R. 04/01/2014, n. 31 inoltre, lungo il corso dei torrenti e dei fiumi, al di fuori del perimetro del centro urbano, ai sensi dell'art. 80 della LR 18/83, è interdetta l'edificazione entro una fascia di cinquanta metri dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale.

3) Vincolo per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale

Tale vincolo, che interessa per una fascia di 150 mt, misurata a partire dagli argini il Fiume Pescara e di 50 mt misurata a partire dagli argini il torrente Vallelunga, è disciplinato dalla L.8.8.1985 n.431 e dal D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.

4) Vincolo linee elettriche

La legge 22 febbraio 2001, n.36, insieme al DPCM 8 luglio 2003 ed il D.Dirett. Ministero ambiente 29 maggio 2008, assicurano la tutela della salute dei lavoratori, delle lavoratrici, e della popolazione dagli effetti dell'esposizione a determinati livelli di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici oltre la tutela dell'ambiente e del paesaggio. Pertanto gli edifici ricadenti in prossimità delle linee elettriche individuate sulle planimetrie di Piano devono attenersi alla legge di cui sopra.

Nelle zone gravate da vincolo derivante dalle fasce di rispetto degli elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione, ancorché destinate alla edificazione non è possibile realizzare strutture destinate ad usi residenziali, scolastici e sanitari. Le eventuali volumetrie realizzabili su tali aree possono essere edificate sulle porzioni di aree adiacenti le zone di rispetto non gravate da vincolo.

5) Vincolo fascia di rispetto dei depuratori

Con apposita simbologia è indicata nelle tavole di Piano la fascia di rispetto agli impianti di depurazione non inferiore a metri 100 (Delibera 4.2.1977 Comitato Interministeriale per la tutela delle acque di inquinamento, allegato 4 punto 1.2) con vincolo di inedificabilità.

6) Vincolo sismico

Tutto il territorio comunale è dichiarato sismico di terza categoria, ai sensi del Ordinanza 3274 del 2003; pertanto, gli interventi edilizi di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni, demolizioni e ricostruzioni, devono essere rispettosi delle leggi n. 1086 del 05/11/1971, n.741 del 10/12/1981, n. 64 del 02/02/1974 e delle specifiche L.R. 26/10/1992 n.93, L.R. 12/08/1993 n.40, L.R. n.138/96, L.R. 43/2011, L.R. 28/2011, D.P.G.R. 5 agosto 2015, n.



SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

3/REG e la Delib.G.R. 9 settembre 2015, n. 727, D.P.R. 22/04/1994 n.425, D.M. 14/09/05, D.P.R. 380/01.

7) Vincolo Radar

La fascia di rispetto antenne radar, ai sensi della specifica normativa vigente in materia è distinta in due porzioni negli elaborati grafici del piano.

Nella prima porzione (disegnata con raggio di ml. 400 a partire dal centro delle antenne):

- a) non sono ammessi ostacoli d'alcun genere la cui altezza superi la quota di ml 189,00 sul livello del mare
- b) non sono ammessi macchinari o impianti che possono irradiare nello spazio disturbi elettromagnetici, né trasmettitori radio di qualsiasi tipo e potenza.

Nella seconda porzione, d'ampiezza variabile, da una distanza minima non inferiore a ml 200 dal perimetro esterno della fascia precedente:

- a) non sono ammessi ostacoli di alcun genere che possono pregiudicare la funzionalità dell'impianto, la cui altezza, misurata rispetto alla quota di m. 191 sul livello del mare, superi il piano inclinato con pendenza dello 0,5% dal termine della zona precedente;
- b) non sono ammesse condotte elettriche sopraelevate con tensione uguale o superiore a 3000 volt, né trasmettitori radio con potenza di picco superiore a 200 watt.

8) Vincolo Aeroporto

Ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione – Parte Aeronautica, il presente P.R.G. recepisce i vincoli aeronautici regolamentati dal Capitolo 4 del "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" e individuati nelle Mappe di vincolo trasmesse da ENAC e pubblicate dal Comune di San Giovanni Teatino.

Nell'elaborato Tav. 4B - *Carta delle trasposizioni dei vincoli sovraordinati – PAI e Piano Rischio Aeroportuale* sono state indicate 4 zone di tutela: A, B, C, D. In tali zone il regolamento ENAC dispone il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti senza determinarne effetti interdittivi. Detto regolamento esclude, tuttavia, il mutamento di destinazione d'uso che possa aumentare il carico antropico o, in caso di incidente, amplificare il danno. Vengono favoriti quei mutamenti di destinazione d'uso che determinano una limitazione della presenza umana.

Le limitazioni imposte dal capitolo 9 del Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti sono le seguenti:

Zona di tutela A: è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.

Zona di tutela B: possono essere previsti una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.

Zona di tutela C: possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali.

Zona di tutela D: in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.

Infine nelle zone di tutela A, B e C vanno evitati:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.;
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.



SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

La presente variante recepisce le limitazioni previste dal capitolo 9 del Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti ed in particolare:

- nella zona A non sono state previste nuove edificazioni residenziali. Sono previsti interventi non residenziali con indice di edificabilità bassa di tipo produttivo e terziario;
 - nella zona B non sono state previste aree destinate alla residenza ma solo attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, di tipo produttivo e terziario;
 - nelle zone C sono state previste piccole porzioni destinate all'insediamento residenziale, destinate per lo più al completamento dell'edificato esistente, con indici di edificabilità medi e nuove attività non residenziali;
 - nelle zone D non è stata prevista la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.
- In tali zone non sono ammissibili insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc., -costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili, attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

Per edifici non residenziali esistenti nelle diverse zone di tutela A, B, C e D sono sempre ammissibili gli interventi di completamento e gli ampliamenti nel limite del 10% di cui al D.L. 13 maggio 2011 n.70, nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici previsti nelle presenti NTA per le diverse zone e sottozone.

Infine sempre nella tavola 4B - *Carta delle trasposizioni dei vincoli sovraordinati – PAI e Piano Rischio Aeroportuale* sono state indicate le zone di interferenza con l'area di volo: in tali zone la conformazione orografica del territorio fa sì che le superfici di delimitazione ostacoli vengono violate a prescindere dall'altezza dei manufatti esistenti.

9) Vincolo fascia di rispetto Ferrovia Roma-Pescara

Tale vincolo è disciplinato dal D.P.R. 11.07.1980 n° 753. Per tutte le strade esistenti ove sono previste trasformazioni o modificazioni e per tutte le nuove strade da realizzare, interessanti la sede ferroviaria, vengono prescritti sottopassi o sovrappassi ferroviari in modo da eliminare ed evitare la realizzazione di nuovi passi a livello a raso. Per gli interventi edilizi ricadenti all'interno della fascia di rispetto, come previsto dall'art.49 del DPR 11 luglio 1980 n.753, devono essere preventivamente acquisite le autorizzazioni in deroga presso la RFI - Dipart.- Compartimentale di Ancona.

10) Vincolo fasce di rispetto alla viabilità stradale

Fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione vigente, all'interno delle fasce di rispetto stradali l'edificazione e le altre trasformazioni sono escluse ad eccezione di quelle finalizzate alla realizzazione di parcheggi, viabilità, impianti tecnologici e recinzioni. Nelle fasce di rispetto stradale, individuate ai sensi del D.L. 285/92 e del D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni, anche se non indicate graficamente nelle tavole del presente P.R.G., è vietata di norma l'edificazione, ma sono consentiti:

- la sopraelevazione, la realizzazione di sottotetti, l'ampliamento laterale, come specificato negli articoli della sottozona ove questi ricadono, dei fabbricati esistenti. In particolare l'ampliamento può avvenire solo sul fronte opposto a quello stradale mentre la sopraelevazione e la realizzazione dei sottotetti può interessare la superficie già occupata del fabbricato.

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

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

11) Vincolo Autostrada e Asse Attrezzato

L'Autostrada e l'Asse Attrezzato sono soggette al rispetto di tutte le prescrizioni di cui al D.L. 285/92 ed al D.P.R. 495/92e successive modifiche ed integrazioni.



Città di **San Giovanni Teatino** *provincia di Chieti*

SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

Si fa presente che i vincoli relativi alle distanze da tale sottozona sono quelli stabiliti dal D.M. 1404/68 art. 4, secondo il quale alla distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazioni così come risultanti dai progetti approvati.

12) Aree soggette a rischio idrogeologico ed idraulico molto elevato (R4)

Nell'ambito del bacino idrografico interregionale del Fiume Pescara (D.L. n.180 del 01/06/1998 convertito in legge n.267/98) per le aree soggette a rischio idrogeologico ed idraulico molto elevato sono consentiti esclusivamente gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio. Gli interventi ammessi sugli edifici ricadenti in tali aree sono di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 3 DPR 380/2001 e riportati all'art. 8 delle presenti NTA, e senza aumento di superficie volumi, interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio. In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa per le diverse sottozone di piano, l'edificazione del territorio deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni.

In particolare, nelle "aree caratterizzate da maggiore pericolosità geologica" le istanze per la richiesta di permesso di costruire devono essere accompagnate, oltre che dalla relazione geologica che verifichi la fattibilità geotecnica dell'intervento, da uno studio specifico che consideri la stabilità dell'intero versante sul quale l'opera si localizza, anche in relazione alla dinamica idrogeologica generale.

Nell'applicazione dei vincoli del presente P.R.G. in caso di eventuale erronea trasposizione grafica della localizzazione dei vincoli sovra ordinati prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario.

13) Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.

Il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico riferito al territorio della Regione Abruzzo, predisposto ai sensi della LR 12.04.1983 n°18, della L. 18.05.1989 n°183, della LR 16.09.1998 n°81 e successive modifiche e della delibera G.R. n. 1386 del 29/12/04, è finalizzato al raggiungimento della migliore relazione di compatibilità tra la naturale dinamica idrogeomorfologica di bacino e l'utilizzo del territorio nel rispetto della tutela ambientale, della sicurezza della popolazione, degli insediamenti e delle infrastrutture.

Il Piano riguarda le aree di "pericolosità idrogeologica" distinte in:

- molto elevata - P3,
- elevata - P2,
- moderata - P1

e le aree a rischio idrogeologico distinguendo in rischio:

- molto elevato - R4,
- elevato - R3,
- medio - R2,
- moderato - R1

Salva diversa specificazione, tutti i progetti per la realizzazione di nuovi interventi opere ed attività ammissibili nelle Aree a Pericolosità Molto Elevata o Elevata, e da Scarpata sono accompagnati da uno Studio di Compatibilità Idrogeologica e devono rispettare le condizioni prescritte dall'art. 9 delle NTA del PAI.

Sono comunque fatte salve le disposizioni più restrittive riguardanti le aree ricomprese nel PAI – Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, in materia di beni culturali ed ambientali, aree protette, strumenti di pianificazione territoriale a scala regionale, provinciale e comunale, ovvero altri piani di tutela del territorio.

Nelle aree P3, è comunque vietato:

- realizzare nuove infrastrutture di trasporto e servizi;
- realizzare opere di interesse pubblico, opere di urbanizzazione secondaria, di E.R.P., insediamenti produttivi, ecc;
- impiantare nuove attività di escavazione/prelievo;
- impiantare qualunque deposito/discarica;
- realizzare opere private di canalizzazione acque reflue;
- interventi di tipo agroforestale incompatibile con la fenomenologia in atto;
- qualunque trasformazione dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio che non rientri



SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

fra quelli consentiti e riportati agli Artt. 15 e 16 PAI.

Nelle aree P2, sono ammessi solo gli interventi consentiti già nelle P3, previsti dagli stessi Artt. 15 e 16 oltre a:

- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali che non comportino aumento della pericolosità e/o del rischio
- interventi di edilizia rurale necessari per la conduzione aziendale
- manufatti di servizio e per il ristoro esclusivamente riferiti ad attività per il tempo libero e la fruizione dell'ambiente.

Nelle aree P1 sono ammessi tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali, in accordo con quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici e Piani di Settore vigenti ivi incluso il piano di protezione civile, conformemente alle prescrizioni generali dettate dall'Art. 9 PAI.

Nell'elaborato Tav. 5 - *Carta delle interferenze con altri elementi di pericolosità* sono indicati ulteriori elementi di pericolosità presenti sul territorio comunale che sono stati valutati mediante uno specifico studio di natura idrogeologica commissionato dall'Amministrazione Comunale. Gli elementi di pericolosità rilevati nel presente studio sono di seguito riportati:

Altri elementi di pericolosità di cui allo studio geologico

1. CLASSI DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA. Le Classi P1, P2, P3 indicate nell'elaborato rappresentano aree in cui, a seguito dello studio commissionato dall'Amministrazione Comunale il pericolo di dissesto risulta moderato, elevato, molto elevato: per tali aree gli studi geologici allegati alle richieste di intervento edilizio dovranno tenere conto della pericolosità riscontrata nello studio commissionato dall'Amministrazione Comunale.

2. SOLCHI DI EROSIONE CONCENTRATA. In quelle aree localizzate entro 20m di distanza dagli assi di ruscellamento concentrato, dai rispettivi margini e/o dagli orli delle eventuali scarpate morfologiche ivi individuabili (vale il principio della maggiore cautela) si suggerisce che venga prodotto uno studio specifico al fine di escludere interferenze tra le forme di evoluzione del fenomeno erosivo con le opere in progettazione; la distanza viene aumentata nel caso di scarpate di altezza superiore a 10m, sino a coincidere con la relativa fascia di rispetto; lo studio sull'evoluzione del fenomeno erosivo si aggiunge allo studio morfologico della scarpata di cui al punto 2, anche nel caso di scarpate di altezza inferiore a 10m;

3. ZALQ1 - Zone di attenzione per liquefazione di tipo 1. In queste aree si determina l'obbligo normativo, derivante dall'applicazione del DM 14.01.08 - NTC2008 e s.m.i., di eseguire indagini di approfondimento sito specifiche al fine di escludere l'occorrenza di fenomeni di liquefazione e/o cedimenti differenziali a carico dei sedimenti in falda sia in condizioni statiche che dinamiche. Si suggerisce di eseguire indagini dirette e indirette (a.e. Sondaggi, DPSH, CPT, CSPT, ...) e verifiche sismiche specifiche (a.e. HVSR, MASW, Down-Hole, Cross-Hole, ...) indagini di laboratorio statiche e/o dinamiche (a.e. Prove di taglio torsionale, ecc.) che permettano di definire sito-specificamente la suscettibilità alla liquefazione e/o ai cedimenti dei terreni interessati. Occorrerà fare riferimento alle normative tecniche specifiche (NTC2008, Criteri di Microzonazione sismica, ecc.) per verificare le condizioni fisiche dei luoghi ed eventualmente adottare gli opportuni accorgimenti ingegneristici per eliminarne i fattori determinanti o escludere la vulnerabilità delle opere. Non viene escluso l'obbligo di eseguire le medesime indagini, ai sensi di quanto prescritto dalle NTC2008, in aree anche esterne alla perimetrazione proposta, qualora se ne rilevino le condizioni predisponenti;

4. Aree interessate dalla presenza di cavità sotterranee, gallerie, o dalla prossimità ad aree calanchive. In queste aree in fase di progettazione si suggerisce di valutare la possibilità che le condizioni fisiche locali possano determinare in futuro fenomeni di instabilità locale e/o cedimenti differenziali in seguito all'applicazione dei carichi indotti; in caso di presenza di scarpate (ad esempio in prossimità di aree calanchive) sarà necessario che il portatore di interessi esegua anche la verifica ai sensi dell'allegato F delle NA del PAI; nel caso di cavità sotterranee sarà



Città di **San Giovanni Teatino** *provincia di Chieti*

SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

necessario anche dimostrata la non interferenza della cavità con il volume dei terreni interessati da variazioni dello stato tensionale a seguito della realizzazione dell'opera;

Altre Osservazioni

A. Aree non interessate da dissesti. In queste aree vigono tutte le norme, gli obblighi e le prescrizioni dettate dalle NTC2008 e da tutte le norme vigenti in materia di interventi sul suolo e sul sottosuolo, di regimentazione delle acque e/o di interventi in genere;

B. Tutte le aree. Nel caso di realizzazione di edifici di altezza uguale o superiore a 4 piani fuori terra (compreso il p.t.) si suggerisce di eseguire uno studio specifico sulla frequenza tipica di risonanza della colonna stratigrafica di copertura, al fine di escludere il fenomeno della risonanza costruttiva delle onde sismiche ed una loro maggiore amplificazione in caso di coincidenza tra la frequenza naturale dell'edificio e la frequenza di vibrazione dei terreni. Nel caso in cui l'opera ricada all'interno delle zone 1-4 di cui alla Carta delle MOPS si dovrà eseguire almeno una misura di sismica passiva HVSR sito specifica (o altra verifica similare); nel caso in cui si ricada nell'ambito delle zone 5-10 di cui alla carta delle MOPS, oppure ricadendo in zona 1-4 la prima misurazione fornisca un picco di risonanza significativo non nullo ($A > 2$; $f_0 < 10\text{Hz}$), si dovranno eseguire almeno 3 misure HVSR (o altra verifica similare) per definire un valore caratteristico per la frequenza di vibrazione dei terreni. Di detto valore si dovrà tenere conto in fase progettuale al fine di consentire l'adozione di opportuni accorgimenti ingegneristici di mitigazione del rischio o di diminuzione della vulnerabilità;

C. Ulteriori spunti di approfondimento sono indicati ai capp. 8 e 10 dello studio di Microzonazione Sismica, cui si rimanda per maggiori approfondimenti.

Art.41 – Prescrizioni generali

La zona B è suddivisa in nove sottozone (B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8), queste sono individuate negli elaborati di Piano e si differenziano tra loro per la stratificazione e la densità edilizia dell'insediato esistente, per le destinazioni d'uso e per la reale presenza delle opere di urbanizzazione primarie minime di cui all'art.12 delle presenti norme.

In ogni caso, le prescrizioni generali del presente articolo sono riferite a tutte le sottozone, mentre per ognuna di esse, uno specifico articolo stabilirà gli interventi di trasformazione ammessi ed i parametri urbanistici utilizzabili.

L'attuazione di tali interventi, nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme tecniche, può essere diretta, diretta condizionata o indiretta, in funzione dell'effettiva presenza delle opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie sulla base di quanto prescritto dalle presenti NTA.

Per gli interventi di nuova costruzione, ovvero quelli che producono aumento del numero di unità immobiliari o incremento di volumetria, il rilascio e/o la formazione del titolo edilizio è condizionato alla effettiva presenza delle opere di urbanizzazione primarie, relative al lotto oggetto d'intervento o alla loro realizzazione come definito all'art. 28 punto 2). Qualora l'area d'intervento risultasse interessata da opere di urbanizzazione primarie di progetto, il privato unitamente alla richiesta di permesso di costruire ovvero alla Segnalazione certificata di inizio attività potrà presentare un atto d'obbligo relativo all'impegno a cedere, a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, ed a urbanizzare, l'area di proprietà interessata da tali opere. In tale situazione il privato può utilizzare, sul lotto privato, la (Sul) corrispondente all'applicazione dell'indice di utilizzazione alla superficie ceduta.

Nelle ipotesi di cui sopra, in caso di cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione che abbiano estensione superiore a 300mq, deve essere garantita, altresì, la dotazione di standard per la Sul corrispondente all'applicazione dell'indice di utilizzazione alla superficie ceduta.

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione attraverso iniziativa pubblica prima della richiesta di permesso di costruire e o del ricorso alla segnalazione certificata di inizio attività, il privato interessato potrà comunque avvalersi della possibilità di cui sopra.

In caso non si arrivi alla cessione a titolo gratuito da parte dei privati dell'area interessata dalle urbanizzazioni,



SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

questa sarà espropriata nei termini di legge e sulla stessa non potrà essere applicato l'indice di utilizzazione fondiaria (Uef).

Possono essere attuati in via diretta, nel rispetto delle presenti NTA, anche mediante Segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art. 23 DPR 380/2001 rispettivamente:

- 1) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art 10, comma 1 lett c) DPR 380/2001;
- 2) gli interventi di nuova costruzione che rispettino delle disposizioni piano – volumetriche previste, per le specifiche zone B, dalle presenti norme.

Sono soggetti ad attuazione indiretta gli interventi ricompresi in aree, ricadenti nei comparti individuati negli elaborati di Piano e contrassegnati da una lettera B seguita da due numeri che indicano rispettivamente la zona urbanistica e il numero di comparto (Bn-n), disciplinate dalle norme della zona omogenea in cui ricadono. In tali casi la distanza minima dal confine 5.00 m deve essere incrementata fino alla metà del fabbricato più alto.

In particolare l'attuazione all'interno di tali comparti comporta la cessione almeno del 30% delle aree oggetto d'intervento, lungo la viabilità principale, da destinare a servizi pubblici (verde e parcheggio) e può avvenire anche per singoli lotti purchè sia garantita la predetta cessione di almeno il 30% richiesto per standard.

Nel caso di ambiti per i quali sono state elaborate specifiche schede d'ambito (Tav.6) dovranno essere rispettate le percentuali e la localizzazione delle aree di cessione indicate nelle schede, gli interventi possono essere attuati anche per sub - ambiti nel rispetto delle prescrizioni di cui alle predette schede.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nello specifico articolo 34 e più precisamente: Ab1, Ab4, Co1, Co2 nel rispetto della L.R. 11/2008, Pse1, Pse2, Pse3, Pse4, Pse5, Pse6, Pse7, Rc, in tali zone la destinazione abitativa deve, comunque, essere superiore al 50% di quella complessiva.

La destinazione Rc può essere introdotta solo in edifici esistenti nei quali non siano presenti alloggi residenziali.

All'introduzione di usi diversi dalla residenza devono essere reperiti gli eventuali nuovi standard connessi.

Sono comunque consentiti sul patrimonio edilizio esistente i seguenti interventi di cui all'art. 31 delle presenti norme ovvero dell'art.30 della L.R.70/95 a),b),c),d),e),f) salvo particolari prescrizioni riportate nelle singole sottozone.

Nelle zone B2, B3, B4, in caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per il miglioramento della qualità architettonica degli stessi e per una riqualificazione della zona ove l'edificio ricade, l'edificazione può avvenire con incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria, previsto nella specifica zona, del 20%, a condizione che il lotto minimo, costituito anche con accorpamento di lotti contigui, sia pari a 1200 mq, che il nuovo fabbricato sia posto con il fronte principale parallelo alla viabilità su cui prospetta, ovvero alla eventuale nuova viabilità che scaturisce dal nuovo disegno di suolo.

Limitatamente alle zone B2 in caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e applicazione dell'incremento una tantum del 20% dell'indice della zona B2, il numero dei piani e l'altezza massima ammissibili del fabbricato sono quelli previsti per la zona B1.

Nelle zone B la nuova edificazione dovrà di norma tener conto degli allineamenti planimetrici lungo la viabilità principale.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui all' art. 89 delle presenti norme.

In caso di delocalizzazione o alienazione delle attività artigianali, commerciali e di servizio presenti nella sottozona, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero a fini residenziali della parte del fabbricato esistente precedentemente destinata ad altre attività, sempre nel rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 89 delle NTA.



SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

In tutte le zone di piano nelle aree permeabili dei lotti fondiari privati devono essere piantumati alberi di medio o alto fusto, nella misura di un albero ogni 40 mq. di superficie permeabile.

Art.47- Aree marginali della struttura urbana da completare (B.5)

La sottozona B.5 è destinata dal piano al "completamento della struttura urbana" ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, diretto condizionato e indiretto per gli ambiti contrassegnati nella tavola di zonizzazione con la sigla B n-n, per cui si interviene nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) =mq/mq 0,50
- indice di copertura (lc) =% 30
- (lo)= 60%;
- indice di permeabilità (lp)= 40%;
- altezza massima (H) =ml 10,50- piani fuori terra: da 1 a 3
- in caso di interventi indiretti l'altezza massima è di ml 11,50
- distacco dal ciglio stradale (ds) =ml 5,00 o allineamento prevalente, nel rispetto del C.d.S.
- distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00
- lotto minimo (Sm)=mq 400

Per tale sottozona possono essere attuati in via diretta anche mediante denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 23 comma 01 DPR 380/2001 e nel rispetto delle presenti NTA rispettivamente:

- 1) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1 lett c) DPR 380/2001;
- 2) gli interventi di nuova costruzione nel rispetto delle disposizioni piano – volumetriche sopra indicate per la zona B5.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico basso (CU/b), che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti, in particolare sono le seguenti:

a) *Residenziali - Abitative*

CU/b: Abitazioni; Residence e abitazioni collettive;

b) *Commerciali - Terziarie/ produttive - Direzionali*

- CU/b: Pubblici esercizi; Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sotto di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 nel rispetto della L.R. 11/2008; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 500;

c) *Turistico - Ricettive*

- CU/b: Attrezzature turistico ricettive: Alberghi e pensioni fino a 30 posti letto;

Art.60 – Attività ed interventi ammessi nelle zone agricole

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Le costruzioni ammesse nelle zone agricole, secondo le indicazioni specifiche e le limitazioni di cui alle presenti norme, sono classificate nei seguenti tipi:

- a. case coloniche e di abitazione per i conduttori del fondo e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità dell'insediamento in azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;
- b. edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- c. edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- d. costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio;



SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

- e. costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, limitatamente alle colture legnose ed al foraggio;
- f. silos, serbatoi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non legati ad una specifica azienda;
- g. serre con relativi impianti di condizionamento.
- h. case di civile abitazione;
- i. edifici per agriturismo.
- l. strutture adibite a maneggio e/o galoppatoio. Per tali strutture espressamente individuate nella Tavola di zonizzazione TAV. 1 è previsto, in aggiunta a quello già previsto per le zone E1 ed E2, un indice di fabbricabilità fondiaria di pari a 0,03 mc/mq per le zone E1 e pari a 0,02 mc/mq per le zone E2, per la realizzazione di attrezzature ricettive di pertinenza.

Nelle costruzioni ammesse potranno essere esercitate anche modeste attività complementari connesse alla attività primaria (vendita prodotti, ospitalità stagionale, ecc.).

Per gli edifici di cui ai punti "a" e "h" esistenti e realizzati con le norme di cui all'art.70-71 della LR 18/83 e s.m.i., sono consentiti gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia purchè vengano mantenuti alla destinazione agricola.

E' inoltre consentito frazionare il fabbricato esistente, non realizzato ai sensi dell'art. 70 in un numero massimo di due unità residenziali.

Le costruzioni previste dall'art. 71 della l.r. n. 18/1983, possono essere realizzate a condizione che la destinazione d'uso rimanga permanentemente ad annesso agricolo senza possibilità di qualsivoglia cambio di destinazione. E' pertanto vietata la realizzazione in tali manufatti, di servizi igienici ed impianti di riscaldamento.

E' anche ammessa la ricostruzione di edifici diroccati, limitatamente all'impronta a terra riportata in Catasto, nel rispetto delle prescrizioni previste dal P.R.G. nelle Zone "E" di appartenenza, limitatamente all'altezza massima ammissibile e alla distanza minima dai confini. Qualora l'edificio diroccato sia in aderenza ad altro edificio esistente, la ricostruzione dovrà prevedere l'allineamento in altezza a quest'ultimo.

Gli edifici per allevamenti zootecnici e per la lavorazione industriale dei prodotti agricoli di cui ai punti "b", "c" e "d" del precedente secondo comma del presente articolo devono distare almeno ml. 300 dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali e sono comunque subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire che le acque di scarico siano entro i limiti di accettabilità determinati dalla legislazione e dalla normativa antinquinamento e comunque secondo quanto stabilito dalla competente autorità sanitaria e dal Regolamento Comunale di Igiene.

Le costruzioni per servizi di carattere generale di cui al punto "f" del precedente secondo comma del presente articolo riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse collettivo o al servizio di più aziende agricole e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano invece tra i fabbricati di servizio di cui ai punti "a", "b", "c", "d" ed "e".

Il lotto minimo per qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento in zona agricola deve essere pari a mq. 10.000.

Art. 61 – Prescrizioni generali

Gli interventi di cui al presente articolo sono disciplinati ai sensi dell'art. 70 della L.R. 18/83 e succ. modif. ed integrazioni; essi devono comunque rispettare le seguenti caratteristiche:

- altezza massima (H)=ml 7,50



SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

- distacco minimo dal confine (dc)=ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati (df)=ml 10,00
- distacco minimo dalla strada di accesso al fondo pari alla fascia di rispetto della viabilità, mt. 20 ovvero nel rispetto delle norme di cui al DL 285/1992 e del DPR 495/1992; tale distacco è ridotto a mt. 10 per le strade vicinali private di tipo "F" come da C.d.S. e relativo regolamento di attuazione.
- distacco delle recinzioni dalle strade mt. 3.00
- copertura con tetto a falde inclinate per almeno il 75%.

Qualora l'apezzamento sia privo di manufatto residenziale ovvero quello esistente sia inadeguato alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola, è altresì ammesso l'intervento di realizzazione nuovo edificio. In ogni caso il Volume lordo del nuovo manufatto ovvero quello complessivo (manufatto esistente più nuovo) non dovrà superare i mc. 800.

Per quanto riguarda i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività produttiva agricola, (ricoveri per attrezzi, silos, fienili, serbatoi idrici, depositi, stalle, etc.) essi sono ammessi, indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, secondo le prescrizioni della legge regionale con Uet 0.015mq/mq fino ad un massimo di 600mq con un lotto minimo di almeno 10.000mq, purché ad un solo piano, con un'altezza massima di ml. 7.50, esclusi camini, silos, ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche. Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessun permesso di costruire da parte del Comune. Le superfici di tali manufatti vanno comunque computate al lordo.

Per gli edifici esistenti che ricadono nelle fasce di rispetto della viabilità, l'ampliamento di cui sopra sia planimetrico che altimetrico può essere realizzato in allineamento al fabbricato esistente e nei limiti dell'altezza massima dello stesso fabbricato, nonché sul lato opposto a quello prospiciente la strada e sempre con il benessere dell'Ente preposto alla tutela o proprietario della strada stessa. In particolare per le costruzioni che non consentono eventuali ampliamenti della strada, questi possono, nel caso di demolizione e ricostruzione, modificare la sagoma del fabbricato con un arretramento dello stesso rispetto al ciglio stradale da ampliare, previo accordo con l'amministrazione comunale.

Nell'ambito delle aree agricole la realizzazione di attività artigianali a servizio dell'agricoltura, limitatamente a quelle previste dall'art. 72 della L.r. n. 18/1983 e s.m.i., è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che fissi i tempi e i modi di realizzazione, e l'impegno, da parte dell'imprenditore richiedente, di realizzare gli impianti di depurazione necessari a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico, ai sensi del DLGS 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono esclusi per l'insediato agricolo sparso tutti gli usi tranne:

- residenza familiare agricola;
- impianti e servizi per aziende agricole;
- serre;
- uso produttivo/zootecnico (ricoveri per bestiame d'allevamento).

Nell'insediato agricolo sparso esistente, ai sensi dell'art. 73 della L.R. 18/83, nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare una parte non superiore alla metà dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale, nel rispetto della L.R. n. 38/2012.

In tali aree qualora il terreno vada rimodellato facendo uso di muri di sostegno, questi ultimi non devono superare l'altezza di ml.3.00 fuori terra verso valle e, qualora siano più di uno, la loro distanza, misurata lungo le linee di massima pendenza, deve essere superiore a ml.4.50.

Sono consentiti, inoltre gli interventi di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, per inserimento di uso a



SETTORE IV

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

residenza agricola o rurale con modello edilizio monofamiliare.

Nell'insediato agricolo esistente sono ammessi oltre a quanto previsto per tutta la zona E di cui all'art. precedente, interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo le trasformazioni di cui all'art. 8 lett a), b), d), e) delle NTA per l'adeguamento delle altezze interne dei locali abitabili fino alla misura massima di ml.2,70.

Per i fabbricati a tipologia e funzione non agricola o rurale (depositi, magazzini, commercio, attrezzature e servizi, residenza multipiano) ovvero non assimilabile a edifici isolati mono o bifamiliari, sono ammessi ad attuazione diretta esclusivamente gli interventi di manutenzione e opere interne oltre alla sistemazione dell'area di pertinenza.

Sono altresì ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia solo se finalizzati all'inserimento di usi compatibili con la zona dove ricadono.

L'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso esclusivamente per la realizzazione di edilizia residenziale mono o bifamiliare, sempre nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini recuperando la Sul esistente.

In tutte le zone di piano nelle aree permeabili dei lotti fondiari privati devono essere piantumati alberi di medio o alto fusto, nella misura di un albero ogni 40 mq. di superficie permeabile.

Art.64 - Aree agricole con salvaguardia ambientale (E.2)

La sottozona E.2 è destinata alle "attività agricole con salvaguardia ambientale" ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art.9 delle presenti norme):

-lotto minimo (Sm)=mq10.000

-indice di fabbricabilità fondiaria (If)=mc/mq 0,02

-Uef per annessi rurali =0,01 mq/mq

-altezza massima (H)=ml 6,5

-numero dei piani fuori terra (p)= n. 2

-distacco dal ciglio stradale (ds)=ml 20 tale distacco è ridotto a mt. 10 per le strade vicinali private di tipo "F"

come da C.d.S. e relativo regolamento di attuazione.

-distacco minimo dal confine (dc)=m 1 5

-distacco minimo tra fabbricati (df)=ml 10

I nuovi interventi edilizi devono essere supportati da idonea documentazione tecnica comprovante il corretto inserimento del manufatto nel contesto ambientale dell'area e devono essere accompagnate, oltre che da una relazione geologica che verifichi la fattibilità geotecnica dell'intervento, da uno studio specifico che consideri la stabilità dell'intero versante sul quale l'opera si localizza anche in relazione alla dinamica idrogeologica generale.

Con riferimento alla tipologia delle costruzioni di cui al precedente art. 60 delle presenti norme, in questa sottozona sono ammessi solo gli interventi di cui alla lettera "a".

In caso di intervento edilizio diretto, anche senza ristrutturazione o sostituzione edilizia è possibile eseguire un ampliamento del 20% della SUL esistente

Per le strutture adibite a maneggio e/o galoppatoio esistenti, ovvero di nuova istituzione è previsto, in aggiunta a quello già previsto per la zona E2, un indice di fabbricabilità fondiaria di pari a 0,02 mc/mq, per la realizzazione di attrezzature ricettive di pertinenza nonché un ulteriore indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,1mq/mq per la realizzazione di stalle e tettele entro il limite massimo complessivo di mq 3000 e con una estensione non superiore a 1000 mq per ciascun corpo di fabbrica.

Per le strutture adibite ad attività circensi o equestro/circensi esistenti e indicate nella tavola di zonizzazione con specifica icona è previsto, in aggiunta a quello già previsto per la zona E1, un indice di fabbricabilità fondiaria di pari a 0,03 mc/mq, per la realizzazione di attrezzature ricettive di pertinenza nonché un ulteriore indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,1mq/mq per la realizzazione di stalle e spazi per l'allenamento e lo spettacolo entro il limite massimo complessivo di mq 1000.



Città di
San Giovanni Teatino
provincia di Chieti

SETTORE IV

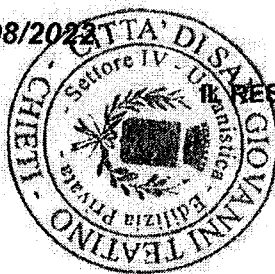
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – SERVIZIO URBANISTICA – SUAP E COMMERCIO

Il presente certificato ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio ai sensi dell'art. 30, comma 4, del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, se non intervengono modifiche agli strumenti urbanistici.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti.

San Giovanni Teatino, li 01/08/2022

ndf



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Arch. Valeriano Mergioti)

