



COMUNE DI ORTONA

Provincia di Chieti (CH)



**STRALCIO DI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE AL PRG

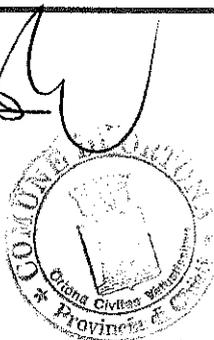
Oggetto: *Rinormazione area a standard (verde di zona) con vincolo
decaduto in Contrada S. Andrea di Ortona (CH).*
**VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE AI SENSI DEGLI ARTT.
10 E SEGUENTI DELLA L.R. 18/83 NEL TESTO IN VIGORE**



UFFICIO TECNICO COMUNALE:

Ing. Nicola Pasquini

Arch. Margherita Fellegara



COMUNE DI ORTONA
Provincia di Chieti

APPROVATO CON DELIBERAZIONE

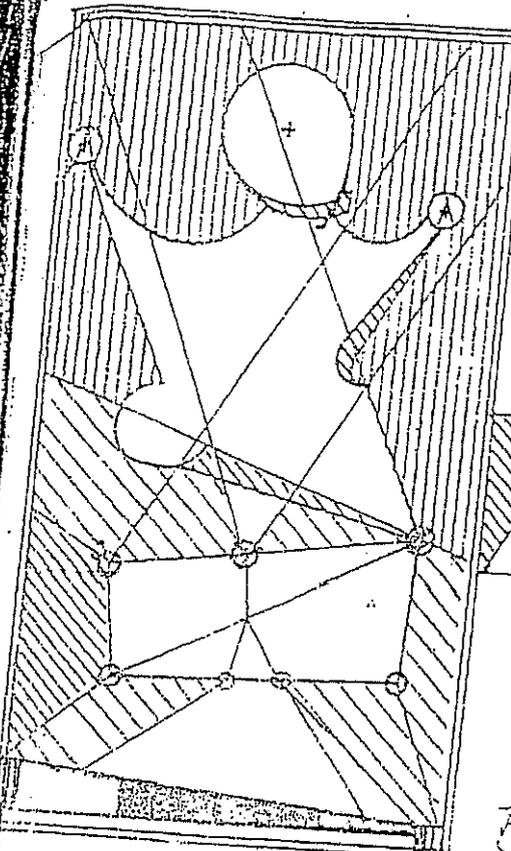
DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° *42* DEL *27.08.2014*

IL SEGRETARIO GENERALE

DATA: MAGGIO 2014

Architettura Prof. - CIVILE
SERVIZIO URBANISTICO
PROG. N. 846
DATA 29 LUG. 1994



DATA
ALLEGATO

COMUNE DI
ORTONA
MEDAGLIA D'ORO AL VALORE CIVILE
PROVINCIA DI CHIETI

COMMITTENTE
COMUNE DI ORTONA

*Allegato alla delibera n. 100
del Consiglio Comunale*

n. 556 del 27.11.93

Il Comm. Comunale Stradale

F.to Sotano

Il dipartimento generale

TAV.

VARIANTE AL P.R.G.

CON RECEPIMENTO DEL PIANO REGIONALE PAESISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.



POINT LINE
MODUL-CAD
STUDIO TECNICO

ARCH. **LUIGI CARINCI**
CORSO GARIBALDI, 36
ORTONA - TEL. 9063265

COMUNE DI ORTONA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA
VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI ORTONA



IL TECNICO

ARCH. LUIGI CARINCI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

L'UFFICIO
TECNICO

IL PROGETTISTA
DELLA VARIANTE

INDICE

TITOLO I - Disposizioni generali	
Art. 1 - Applicazione del piano.....	pag. 4
Art. 2 - Norme generali per l'edificabilita'.....	" 4
TITOLO II - Attuazione del Piano Regolatore Generale	
Art. 2 bis - Disciplina urbanistica.....	pag. 6
Art. 3 - Modalita' di attuazione del P.R.G.....	pag. 6
Art. 4 - Programma pluriennale di attuazione.....	" 6
Art. 5 - Intervento urbanistico attuativo.....	" 8
Art. 6 - Intervento edilizio diretto.....	" 9
Art. 7 - Standards urbanistici.....	" 9
Art. 8 - Applicazione degli indici e parametri riferibili alla superficie fondiaria.....	" 9
TITOLO III - Suddivisione del territorio comunale in zone	
CAPITOLO I - Aree inedificabili	
Art. 9 - Aree destinate alla rete delle vie di comunicazione e agli spazi accessori.....	" 10
Art. 10 - Fasce di rispetto di sedi stradali fuori dai centri abitati.....	" 10
Art. 11 - Area di rispetto cimiteriale.....	" 11
Art. 12 - Aree occupate dai corsi e specchi d'acqua, spiagge e terreni franosi.....	" 11
Art. 13 - Zone destinate a verde privato.....	" 12
CAPITOLO II - Zone edificabili	
Art. 14 - Zone di conservazione e risanamento (Zona A).....	" 12
Art. 15 - Zone di trasformazione edilizia e completamento con particolari vincoli volumetrici (Zona B).....	" 12
Art. 16 - Zona B ₁ S. Francesco; Zona B ₂ Terranova ed ambito intorno a C.so Vittorio sino al margine che si affaccia sul porto.....	" 13
Art. 17 - Zona B ₃ Madonna del Carmine, Zona B ₄ Case polari, Zona B ₅ Costantinopoli.....	" 14
Art. 18 - Zona B ₆ Frazioni all'interno del territorio.....	" 15
Art. 19 - Madonna degli Angeli.....	" 16
Art. 20 - Zona B ₇ Zona Alberghiera di Lido Riccio.....	" 19
Art. 21 - Zona B ₈ Foro, Torre Foro, Lido Riccio, Arielli, Ripari, Bardella, Torre Mucchia.....	" 19
Art. 22 - Nuove zone insediative (Zona C).....	" 20
Art. 23 - Zona C ₁ S. Liberata.....	" 21
Art. 24 - Zona C ₂ Torre Mucchia, S. Marco, Madonna delle Vasche.....	" 21
Art. 25 - Zona C ₃ Villa Caldari, Villa Grande.....	" 24
Art. 26 - Zona C ₅ S. Donato.....	" 25
Art. 27 - Zona FM aree a destinazione d'uso mista: norme generali.....	" 26
Art. 28 - Zona FM ₁ Piazza del Municipio e Largo Plebiscito.....	" 26
Art. 29 - Zona FM ₂ Piazza della Vittoria e Stazione.....	" 27
Art. 30 - Zona FM ₃ Attuale campo sportivo e scuole.....	" 27
Art. 31 - Zona FM ₄ area attrezzature portuali esistenti.....	" 27
Art. 32 - Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (Zona F).....	" 28
Art. 33 - Zona F ₁ parco urbano ai margini della citta' verso il mare.....	" 28
Art. 34 - Zona F ₂ Porto Commerciale e industriale.....	" 28
Art. 35 - Zona F ₃ Parco ferroviario FF.SS. linea Sangritana e Stazione e Stazione Villa Caldari.....	" 29
Art. 36 - Zona F ₄ zone cimiteriali.....	" 29
Art. 37 - Zona F ₅ attrezzature balneari di Lido dei Saraceni, zona delle Fornaci; zona tra Lido Riccio e Arielli; Zona di Acquabella.....	" 29
Art. 38 - Zona F ₆ parchi territoriali di Lido dei Saraceni; Punta dell'Acquabella - Torre Mucchia - Faro ed area tra S. Liberata e Ortona.....	" 30
Art. 39 - Zona F ₇ zona sportiva di Torre Mucchia e di	" 30

Art. 40	- Villa Caldari.....	"	30
Art. 41	- Zona Ospedaliera.....	"	30
Art. 42	- Zona per Campeggi.....	"	30
Art. 43	- Zona destinata ad insediamenti di carattere commerciale per le fiere e mercati (Zona FD)	"	31
Art. 44	- Zona destinata ad insediamenti di carattere industriale (Zona D).....	"	31
Art. 45	- Parte del territorio destinata ad usi agricoli (Zona E).....	"	32
	- Norme di salvaguardia e transitorie per le previsioni in variante al P.R.G. vigente....	"	32

TITOLO IV - Norme relative alle aree interessate dal Piano Regionale Paesistico

CAPITOLO I - Norme generali

Art. 46	- Finalita' e aspetto del Piano Paesistico....	pag.	34
Art. 47	- Classificazione degli usi compatibili.....	"	34
Art. 48	- Aree di particolare entita' e piani di dettaglio "	"	35
Art. 49	- Schede progetto	"	36
Art. 50	- Aree di cava.....	"	36
Art. 51	- Alvei dei fiumi.....	"	36
Art. 52	- Le spiagge	"	37
Art. 53	- Aree e siti archeologici.....	"	38
Art. 54	- Tutela delle coste.....	"	38
Art. 55	- Sistemazione aree verdi.....	"	38
Art. 56	- Studio di compatibilita' ambientale.....	"	38
Art. 57	- Indici edificatori nelle zone interessate dal Piano Paesistico - Zone A1-A2-A3-B1-B2-C2-D..	"	39

CAPITOLO II - Disposizioni sugli usi compatibili delle strutture

Art. 58	- Zona A1 - Unita' costitutive.....	"	40
Art. 59	- Zona A1 - Disposizioni sugli usi compatibili..	"	40
Art. 60	- Zona A2 - Unita' costitutive.....	"	41
Art. 61	- Zona A2 - Disposizioni sugli usi compatibili..	"	41
Art. 62	- Zona A3 - Unita' costitutive.....	"	42
Art. 63	- Zona A3 - Disposizioni sugli usi compatibili..	"	43
Art. 64	- Zona B - Descrizione.....	"	44
Art. 65	- Zona B1 - Unita' costitutive.....	"	44
Art. 66	- Zona B1 - Disposizioni sugli usi compatibili..	"	44
Art. 67	- Zona B2 - Disposizioni sugli usi compatibili..	"	45
Art. 68	- Zona C - Descrizione.....	"	45
Art. 69	- Zona C2 - Disposizioni sugli usi compatibili..	"	46
Art. 70	- Zona D - Disposizioni sugli usi compatibili..	"	46



Art. 32

Areae destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (zona F)

Tali aree unitamente a quelle comprese nelle zone FM e FD sono destinate alle attrezzature o servizi a scala comunale e territoriale e sono così individuate:

- F₁ - Parco Urbano
- F₂ - Porto commerciale ed industriale
- F₃ - Parco ferroviario FF.SS. e linee Sangritana e Stazione
- F₄ - Zona cimiteriale
- F₅ - Zone per attrezzature balneari di Lido dei Saraceni, zona tra Lido Riccio e Arielli, zona di Acquabella, zona Fornaci
- F₆ - Parchi territoriali di Lido dei Saraceni/Punta Acquabella - Torre Mucchia/faro ed area tra S. Liberata e Ortona
- F₇ - Zone sportive di Madonna delle Vasche e Villa Caldari
- F₈ - Zona ospedaliera
- F₉ - Zone per campeggi

Art. 33

Zona E₁ - Parco Urbano ai margini della città verso il mare

E' concepito come un sistema unitario di verde attrezzato che si estende lungo tutto il fianco verso il mare dalla collina cui e' collocata la città; dovrebbe configurarsi come scenario d'ingresso al porto e come luogo di connessione tra il mare e la città attraverso la costruzione di vari elementi:

- terrapieni gradonati, alberati ed attrezzati per lo svago disposti a varie quote, secondo la clinometria del terreno lungo il fosso Ciavocco;
- di un teatro all'aperto nello spazio corrispondente al vecchio cortile del castello Aragonese il quale dovrebbe essere restaurato almeno per contenere il processo di degradazione che stanno subendo le sue strutture murarie;
- di una funicolare in un luogo da stabilire a seconda della distribuzione delle attività del porto e del minor costo di impianto;
- di contrafforti a sostegno della zona sottoposta a frane, con percorsi e piazzuole panoramiche sulla loro sommità;
- di percorsi pedonali o percorribili a velocità ridotta con motocicli che colleghino in un unico sistema, i vari elementi sia costruiti che naturali anche utilizzando (quando sarà realizzato lo spostamento della ferrovia) alcuni manufatti ferroviari (quali l'attuale ferrovia aperta sul mare) per una connessione tra la spiaggia dei Saraceni e quella dell'Acquabella che interessera il parco territoriale. Si prevederà infine la demolizione dei fabbricati fatiscenti localizzati al di sopra della Stazione Sangritana sul pendio collinare tra il porto e la città. L'intera zona è assoggettata a Piano Particolareggiato.

Art. 34

Zona E₂ - Porto Commerciale Industriale

Per tale zona si fa riferimento agli strumenti urbanistici e normativi vigenti, si suggeriscono altresì alcune soluzioni alle Amministrazioni che intervengono con piani e programmi di settore e precisamente:

- la realizzazione della strada di connessione con la statale Adriatica a monte della Ferrovia, sul tracciato della vecchia strada provinciale;
 - un nuovo collegamento con la stazione della ferrovia Sangritana;
 - l'ampliamento e ristrutturazione di un area per i servizi portuali o connessi alle attività del porto.
- Per quanto riguarda la previsione viaria del porto ed i relativi svincoli nonché il collegamento con il casello autostradale previsti nel P.R.G. sono da considerarsi di larga massima e da assoggettare a ulteriori studi, anche di fattibilità in accordo con il Consorzio Industriale della Val Pescara.

riservata una superficie non inferiore al 10% dell'area edificabile per spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde o a parcheggi pubblici con esclusione delle sede varie.

Relativamente ai parcheggi va inoltre rispettata la quantità di un mq ogni 10 mc di costruzione.

L'area industriale nella Zona Cucullo-Caldari Stazione, e' definita dalla perimetrazione del P.R.G. del Consorzio Industriale Val Pescara.

Art. 44

Parte del territorio destinata ad usi agricoli (Zona E)

Nelle zone agricole, destinate all'esercizio di attività connesse con l'agricoltura, l'utilizzazione edificatoria, nel rispetto della L.U.R. 18/83 e successive modifiche:

- per la realizzazione di residenze (art. 70 L.R. 18/83);
- per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo (art. 71 L.R. 18/83);
- Per la realizzazione di impianti produttivi (art. 72 L.R. 18/83);
- Per l'agriturismo (art. 73 L.R. 18/83).

Nelle zone agricole ricadenti tra la fascia litoranea e l'asse autostradale valgono le norme riportate nel Titolo IV della presente normativa con le quali si recepisce il Piano Regionale Paesistico.

a) UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI AI FINI RESIDENZIALI.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli e' ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza e' di 0.03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia e' di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non puo' superare 800 mc; l'altezza massima e' di ml. 7.00; i distacchi dai confini di ml. 5.00 o a confine con pareti non finestrate.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, e' consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, e' ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza.

b) MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici di cui all'articolo precedente; e' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di 200 metri quadrati per ettaro e comunque non superiore a 600 mq; l'altezza massima e' di ml. 7.00; non e' soggetta a questi limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

c) IMPIANTI PRODUTTIVI NEI SUOLI AGRICOLI.

Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
- distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20;
- altezza massima ml. 7.00;

- Parcheggio in misura non inferiore ad un ventesimo dell'area coperta;
- distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300, da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.

d) AGRITURISMO.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare, una parte non superiore alla meta' dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale.

Relativamente ai distacchi dal ciglio stradale vanno rispettate le indicazioni e le disposizioni dell'art. 10 delle presenti norme di attuazione.

E' compito dell'Amministrazione Comunale inoltre assicurare che per tale zona, a seconda dei modi e delle localizzazioni preferenziali con cui sorgeranno le costruzioni agricole di cui al presente articolo, sia assicurata la quantita' minima di mq. 6 per abitante da destinarsi ad aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune. Tali aree andranno reperite in modo da assicurare una facile accessibilita' da parte degli abitanti della localita' alla quale sono riferite. Va inoltre ricercata l'integrazione e la complementarieta' con quelle esistenti e programmate nelle frazioni che eventualmente risultassero limitrofe. Le costruzioni di servizio all'agricoltura, magazzini, depositi, rimesse, attrezzi, ecc. possono essere previsti in piani seminterrati o piani terra e non devono essere in comunicazione diretta con le unita' abitative. Qualora l'applicazione degli indici di fabbricabilita' fondiaria non consentisse per le case di abitazione esistenti nella zona, purché destinati ad uso agricolo, una ristrutturazione opportuna derivante da esigenze funzionali, igieniche e statiche e' consentito un loro ampliamento in maniera tale che sia possibile portare la superficie utile del pavimento ad un massimo di mq. 120, con esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesagistico, sempre che sia garantita la precedente destinazione di uso.

Art. 45

Norme di salvaguardia e transitorie per le previsioni in variante al P.R.G. vigente

A decorrere dalla data della delibera del Consiglio Comunale di adozione della variante del P.R.G. e dei suoi strumenti urbanistici attuativi, fino all'emanazione del decreto di approvazione, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospende ogni determinazione sulle domande di licenza di costruzione che risultino in contrasto con il Piano Originario. Dietro richiesta del Sindaco, per il suddetto periodo, il Prefetto con provvedimento motivato, da notificare all'interessato, ordina la sospensione dei lavori per quelle opere che possono compromettere o rendere piu' onerosa l'attuazione del piano e della sua variante.

Il presente articolo

e' integrato dalle disposizioni contenute da:

- Legge 3 novembre 1952 n. 1902
- Legge 21 dicembre 1955 n. 1357
- Legge 30 luglio 1959 n. 615
- Legge 5 luglio 1966 n. 517
- Legge 6 agosto 1967 n. 765 art. 3-8-17
- Legge 1 giugno 1971 n. 291 art. 4
- D.M. 27 luglio 1971
- Legge 28 gennaio 1977 n. 10
- Legge 5 agosto 1978 n. 457
- Legge Regionale 18/83 e successive integrazioni