

## Correzione alle NTA apportate in accoglimento

delle osservazioni nn. 62 e 174 con DCC n. 18 del 26/08/2014

## ART. 81

**ZONA DI INTERVENTO SPECIALE A PLURIDESTINAZIONE INTEGRATA (PDI)**

Comprende l'insieme delle aree edificate, parzialmente edificate, non edificate che per le loro caratteristiche e per la loro ubicazione sono vocate a svolgere un ruolo strategico determinante nel quadro delle azioni di Piano. Sono aree pertanto che richiedono, talora anche per lo stato di degrado e/o incompatibilità che presentano, interventi speciali di sostanziale trasformazione che ne modifichino in tutto o in parte l'assetto esistente. Generalmente sono destinate a realizzare sistemi edificati a pluridestinazione integrata finalizzati alla loro reintegrazione ambientale e funzionale e alla promozione e valorizzazione della realtà circostante.

La zona è articolata in sottozone ciascuna delle quali è indicata col simbolo PDi.I, dove "i" è il numero, da 1 a 8, che esprime i caratteri prevalenti della destinazione d'uso ed "I" è il numero, da 1 a 2, che esprime la categoria d'intervento distinguendo con 1 l'intervento sull'edificazione esistente e con 2 quello di nuova espansione. Nel caso di intervento sull'edificazione esistente il numero 1 è accompagnato da una lettera, da "a" a "c", che specifica la tipologia dell'intervento.

Le sottozone individuate, raggruppate per tipologia d'intervento, sono:

- di trasformazione urbana (con I = 1a)

**PDI1.1a** a prevalente carattere residenziale (Comino, San Bartolomeo)

**PDI4.1a** a prevalente carattere residenziale-terziario (Giardino, San Bartolomeo Bivio Colle Barone)

- di riqualificazione urbanistica ed edilizia (con I = 1b)

**PDI6.1b** a prevalente carattere terziario e di pubblico servizio (Cappuccini)

- di reintegrazione ambientale e funzionale (con I = 1c)

**PDI4.1c** a prevalente carattere residenziale-terziario (Grotte A, Grotte B)

**PDI5.1c** a prevalente carattere residenziale e di pubblico servizio (Grotte)

**PDI7.1c** a prevalente carattere di pubblico servizio (Bocca di Valle)

**PDI8.1c** a prevalente carattere ricettivo-ristorativo (Bocca di Valle A, Bocca di Valle B)

## Correzione alle NTA apportate in accoglimento

## delle osservazioni nn. 62 e 174 con DCC n. 18 del 26/08/2014

- di espansione (con I = 2)

**PDI2.2** a prevalente carattere residenziale-ricettivo (San Donato)

**PDI3.2** a prevalente carattere residenziale-turistico (Raselli)

**PDI4.2** a prevalente carattere residenziale-terziario (San Donato)

**PDI5.2** a prevalente carattere residenziale e di pubblico servizio (Melone)

La disciplina della sottozona è dettata singolarmente in relazione alla tipologia d'intervento di afferenza, rispettivamente nell'ordine dell'elenco sopra descritto, agli artt. 82, 83, 84, 85 delle presenti norme.

Fanno eccezione le sottozone **PDI3.2** (Raselli)

**PDI2.2** e **PDI4.2** (San Donato)

**PDI4.1** (Giardino)

che per dimensione e collocazione sono particolarmente destinate a svolgere un ruolo strategico nel quadro delle azioni di Piano. Esse pertanto congiuntamente alle eventuali altre aree contermini ritenute integrate sono individuate e perimetrate come in legenda alle Tavv. 7.6, 7.7.3, 7.7.5, 7.7.7.

come Aree Progetto PA nelle quali gli interventi devono essere oggetto di specifica disciplina di dettaglio. Tale disciplina per le singole sottozone, rispettivamente ricomprese nelle Aree Progetto PA1, PA2, PA3, è dettata nell'ordine agli artt. 86, 87, 88 del Titolo III Capo III delle presenti norme.

**ART. 82 (PARTE)****SOTTOZONA DI INTERVENTO SPECIALE DI TRASFORMAZIONE URBANA A PLURIDESTINAZIONE INTEGRATA (PDI1.1A)**

Comprende l'insieme delle aree di particolare interesse urbano sottoutilizzate, degradate, o che presentano caratteri di incompatibilità, funzionale ed ambientale, con gli obiettivi di Piano. Sono aree strategiche vocate a svolgere un ruolo propulsivo dell'azione di Piano.

Sono individuate 5 aree d'intervento distinte ciascuna in relazione al carattere prevalente della destinazione d'uso e indicate alla tav. 7.6 e rispettivamente alle tavv. 7.7.3, 7.7.4, 7.7.5, 7.7.7, 7.7.8 come segue:

## Correzione alle NTA apportate in accoglimento

delle osservazioni nn. 62 e 174 con DCC n. 18 del 26/08/2014

---

- ~~PDI1.1a a prevalente carattere residenziale in località Comino~~
- PDI1.1a a prevalente carattere residenziale in località San Bartolomeo
- PDI4.1a a prevalente carattere residenziale-terziario in località Giardino
- PDI4.1a a prevalente carattere residenziale-terziario in località San Bartolomeo Bivio
- PDI4.1a a prevalente carattere residenziale-terziario in località Colle Barone

Dette aree d'intervento, raggruppate in relazione al carattere prevalente della destinazione d'uso, sono attuate come dettato all'art.8 delle presenti N.T.A. e sono disciplinate singolarmente come segue:

**1. Sottozona a prevalente carattere residenziale**

Comprende ~~due aree d'intervento~~:

**1.1 ~~PDI1.1a in località Comino~~**

~~Carattere dell'intervento:~~ di radicale trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini della realizzazione della testata nord-est del sistema insediativo lineare di nuova formazione. O in alternativa, di parziale trasformazione in caso di conservazione dell'edificio esistente a destinazione terziaria;

~~Modalità d'intervento:~~ come disposto per le aree perimetrale come Ambito di Progettazione Unitaria (APU) all'art. 8 delle presenti N.T.A.;

~~Tipi d'intervento:~~ Demolizione senza Ricostruzione dei fabbricati esistenti ad esclusione dell'edificio residenziale individuato al fg.12, allegato A part. n°2074 nonché, in caso di parziale trasformazione, dell'edificio a destinazione terziaria individuato nella porzione della part. n°345 del fg.12

## Correzione alle NTA apportate in accoglimento

delle osservazioni nn. 62 e 174 con DCC n. 18 del 26/08/2014

---

~~prospiciente la rotatoria terminale della strada a scorrimento veloce sulla Via Comino;~~

~~NC nelle quantità e nelle modalità indicate nelle successive “Regole per l’intervento”;~~

~~MO, MS, REL, REG negli edifici esistenti da conservare sopra individuati.~~

~~Negli edifici destinati alla Demolizione senza Ricostruzione sono comunque consentiti, fin tanto che l’intervento di trasformazione non sia attuato, gli interventi di MO e MS.~~

~~Regole per l’intervento: — L’area — è — individuata — come “Ambito di Progettazione Unitaria”~~

~~(APU) finalizzato a integrare in modo unitario l’insieme delle seguenti azioni:~~

~~la totale demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti risultanti tipologicamente e morfologicamente in assoluto contrasto con le caratteristiche ambientali e funzionali del nuovo sistema insediativo di Piano, fatta esclusione degli edifici sopra individuati da conservare in relazione al carattere dell’intervento prescelto;~~

~~la NC nelle aree rese libere dalle demolizioni di cui al precedente punto a), di un complesso edificato plurifunzionale a prevalente destinazione residenziale e/o ricettiva. Tale complesso si compone di:~~

~~b1) una piastra basamentale posta a colmare il dislivello tra la quota della strada di scorrimento sottostante e la quota del terreno naturale soprastante per un’altezza massima, misurata sul margine esterno, non superiore a 2 piani abitabili. Di tale piastra la fascia perimetrale esterna~~

## Correzione alle NTA apportate in accoglimento

delle osservazioni nn. 62 e 174 con DCC n. 18 del 26/08/2014

---

~~semianulare, interamente a vista fuori terra, di  $Se_{max} = 3.300$  mq è a prevalente destinazione terziaria; Le eventuali superfici interrato realizzate oltre tale fascia perimetrale, e comunque al di sotto della quota di intradosso della piazza di cui al successivo punto b2), possono avere le seguenti destinazioni: commerciale concentrato, sport-spettacolo, parcheggio.~~

~~In caso di intervento alternativo di parziale trasformazione con  $Se_{max}$  della fascia perimetrale esterna, da collocare sul versante est, è di mq. 1.500, ferme restanti le altre prescrizioni.~~

~~b2) un sistema edificato alla quota di estradosso di detta piastra costituito da:~~

~~– edifici lineari attestati sulla Via Comino di  $Se_{max}$  complessiva = mq. 2.800 di cui il 70% a destinazione residenziale e il 30% a destinazione commerciale terziario, di  $H_{max} = 3$  piani abitabili misurati a partire dall'estradosso della piastra basamentale.~~

~~In caso di intervento alternativo di parziale trasformazione la  $Se_{max}$  complessiva è di mq. 1.800~~

~~e l' $H_{max} = 2$  piani abitabili, di cui almeno il 50% a destinazione residenziale.~~

~~– edifici a torre, variamente disposti all'interno della rimanente area libera, di  $Se_{max}$  complessiva = mq. 4.000 di cui l'85% a destinazione residenziale e/o ricettiva e il 15% a destinazione commerciale terziario, di  $H_{max} = 6$  piani abitabili misurati a partire dall'estradosso della piastra basamentale.~~

## Correzione alle NTA apportate in accoglimento

## delle osservazioni nn. 62 e 174 con DCC n. 18 del 26/08/2014

~~In caso di intervento alternativo di parziale trasformazione la  
Se max complessiva è di mq. 1.800~~

~~e l'H max = 4 piani abitabili, di cui almeno il 70% a  
destinazione residenziale e/o ricettiva.~~

~~La disposizione planimetrica di tali edifici e i rapporti  
altimetrici tra di essi devono essere volti a configurare una  
piazza-belvedere a totale fruibilità pedonale variamente  
articolata e massimamente aperta sul paesaggio circostante.~~

~~L'edificazione riferita alla quota di estradosso della piastra  
basamentale, comprensiva del fabbricato residenziale  
esistente da conservare, individuato presso l'Agenzia del  
Territorio di Chieti, al fg. 12 del Comune di Guardiagrele  
particella n° 2074 deve avere un Rapporto di copertura (Rc)  
non superiore al 15% dell'area compresa all'interno del  
perimetro di zona.~~

~~In caso di intervento alternativo di parziale trasformazione,  
l'edificazione riferita alla quota di estradosso della piastra  
basamentale, comprensiva del fabbricato residenziale  
esistente da conservare, individuato presso l'Agenzia del  
Territorio di Chieti, al fg. 12 del Comune di Guardiagrele  
particella n°2074 nonché di quello a destinazione terziaria  
individuato nella porzione della part. n° 345 del fg. 12  
prospiciente la rotatoria terminale della strada a scorrimento  
veloce sulla Via Comino, deve avere un Rapporto di copertura  
(Rc) non superiore al 20% dell'area compresa all'interno del  
perimetro di zona;~~

~~c) la realizzazione alla quota della piastra basamentale di~~

## Correzione alle NTA apportate in accoglimento

delle osservazioni nn. 62 e 174 con DCC n. 18 del 26/08/2014

~~un'area destinata a Verde pubblico di arredo urbano (V)  
integrata alla piazza di cui al precedente punto b2) e  
all'adiacente area VA, di superficie non inferiore a mq. 500.~~

**1.1 PDI1.1a in località San Bartolomeo**

**Carattere dell'intervento:** di trasformazione d'uso e completamento ai fini della realizzazione di un polo di riferimento a carattere urbano integrato all'edificazione esistente;

**Modalità d'intervento:** come disposto per le aree perimetrale come Ambito di Progettazione Unitaria (APU) all'art. 8 delle presenti N.T.A.;

**Tipi d'intervento:** Demolizione senza Ricostruzione dei fabbricati esistenti;  
NC nelle quantità e nelle modalità indicate nelle successive "Regole per l'intervento";

**Regole per l'intervento:** L'area è individuata come "Ambito di Progettazione Unitaria" (APU) finalizzato a integrare in modo unitario l'insieme delle seguenti azioni:  
a) la totale demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti risultanti tipologicamente e morfologicamente in

.....