

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – terreno -



Foto 1_ Veduta dell'immobile/TERRENO con ingresso da Via di Palmoli – Versante Sud -



Foto 2_ Veduta dell'immobile/TERRENO con ingresso da Via di Palmoli – Versante Sud -





Foto 3_ *Veduta dell'immobile/TERRENO dal versante Ovest*

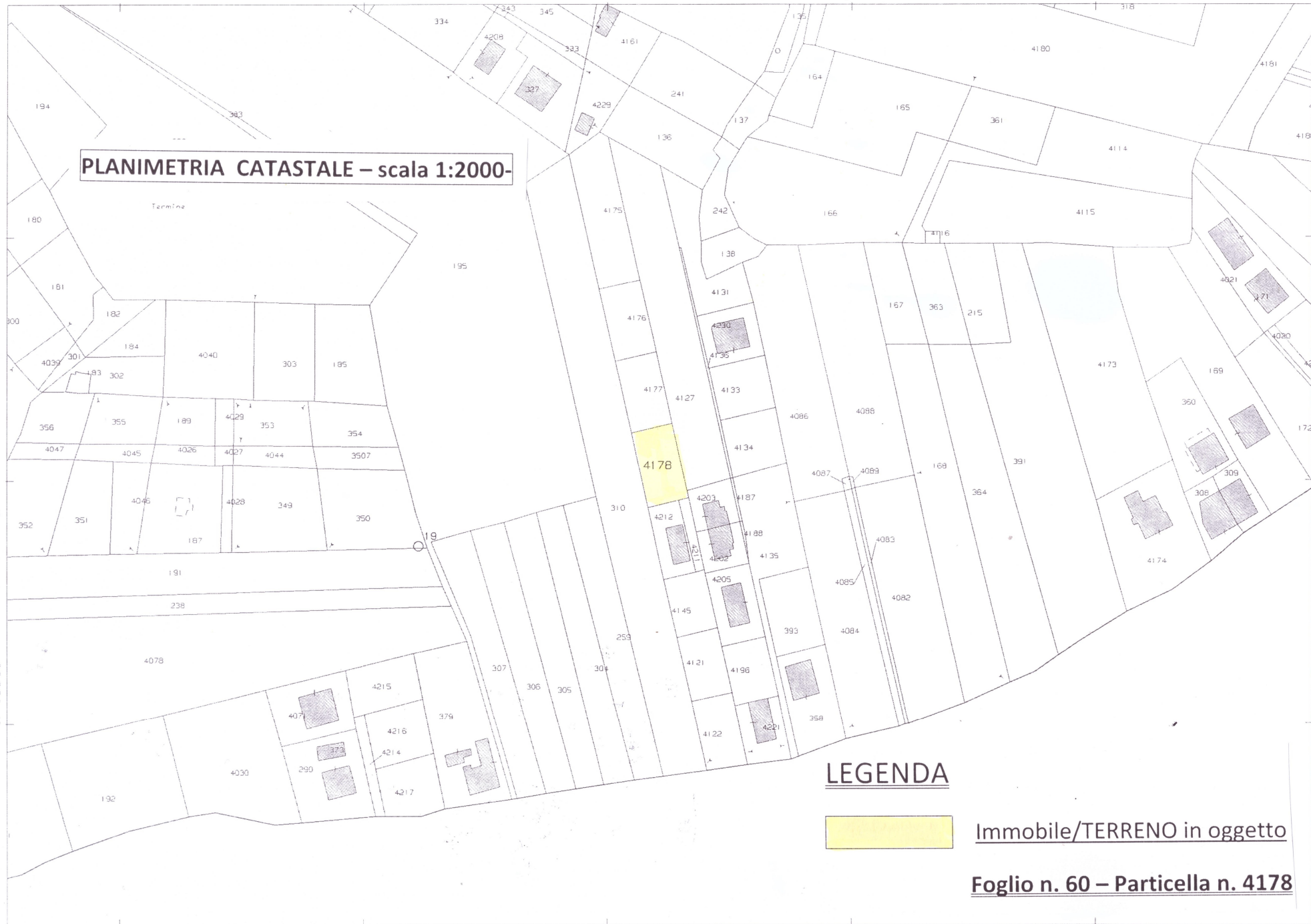


Foto 4_ *Strada di accesso da Via Di Palmoli – Vista dal terreno*

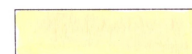


PLANIMETRIA CATASTALE – scala 1:2000-

N=43500



LEGENDA



Immobile/TERRENO in oggetto

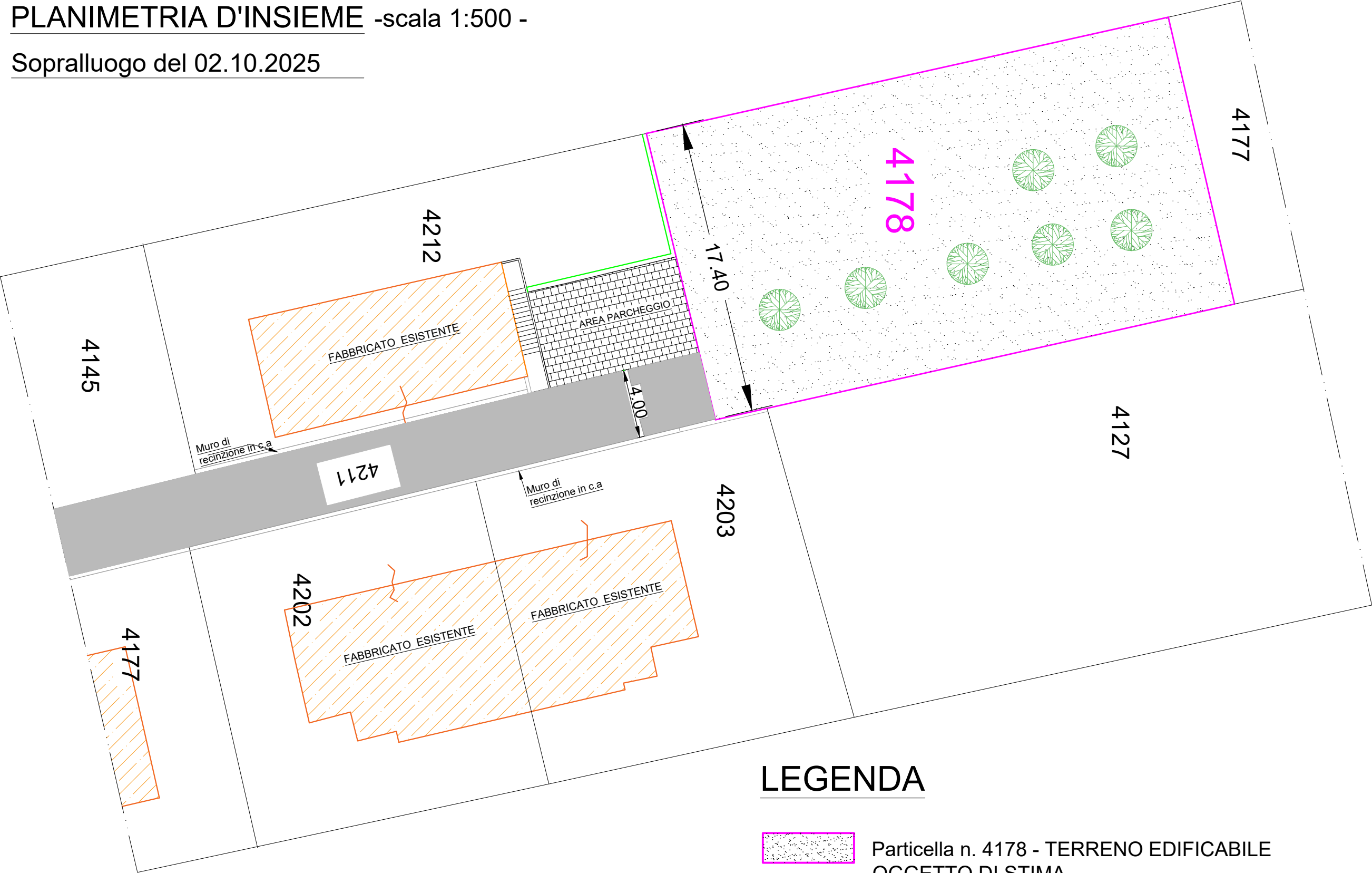
Foglio n. 60 – Particella n. 4178

5-Nov-2025 12:51:51
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T369649/2025
Comune: (CH) VASTO
Foglio: 60

E=37300

1 Particella: 4178

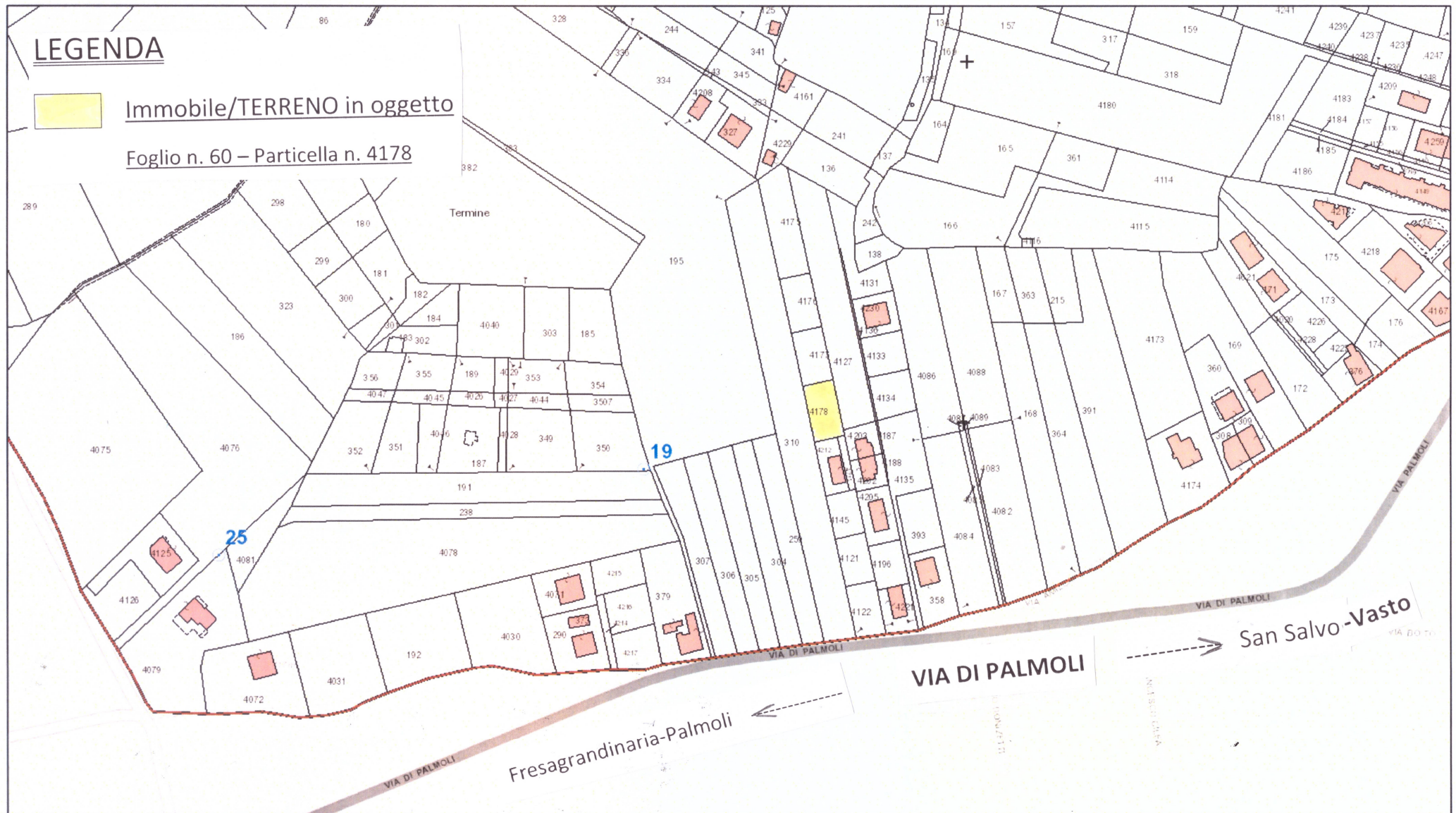
PLANIMETRIA D'INSIEME -scala 1:500 -
Sopralluogo del 02.10.2025



LEGENDA

-  Particella n. 4178 - TERRENO EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA
-  Particella n. 4211- STRADA NON ASFALTATA DI ACCESSO AL LOTTO - da Via Palmoli -

PLANIMETRIA di Catasto



Scala 1:2,000

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

0 40 80 120 160 m

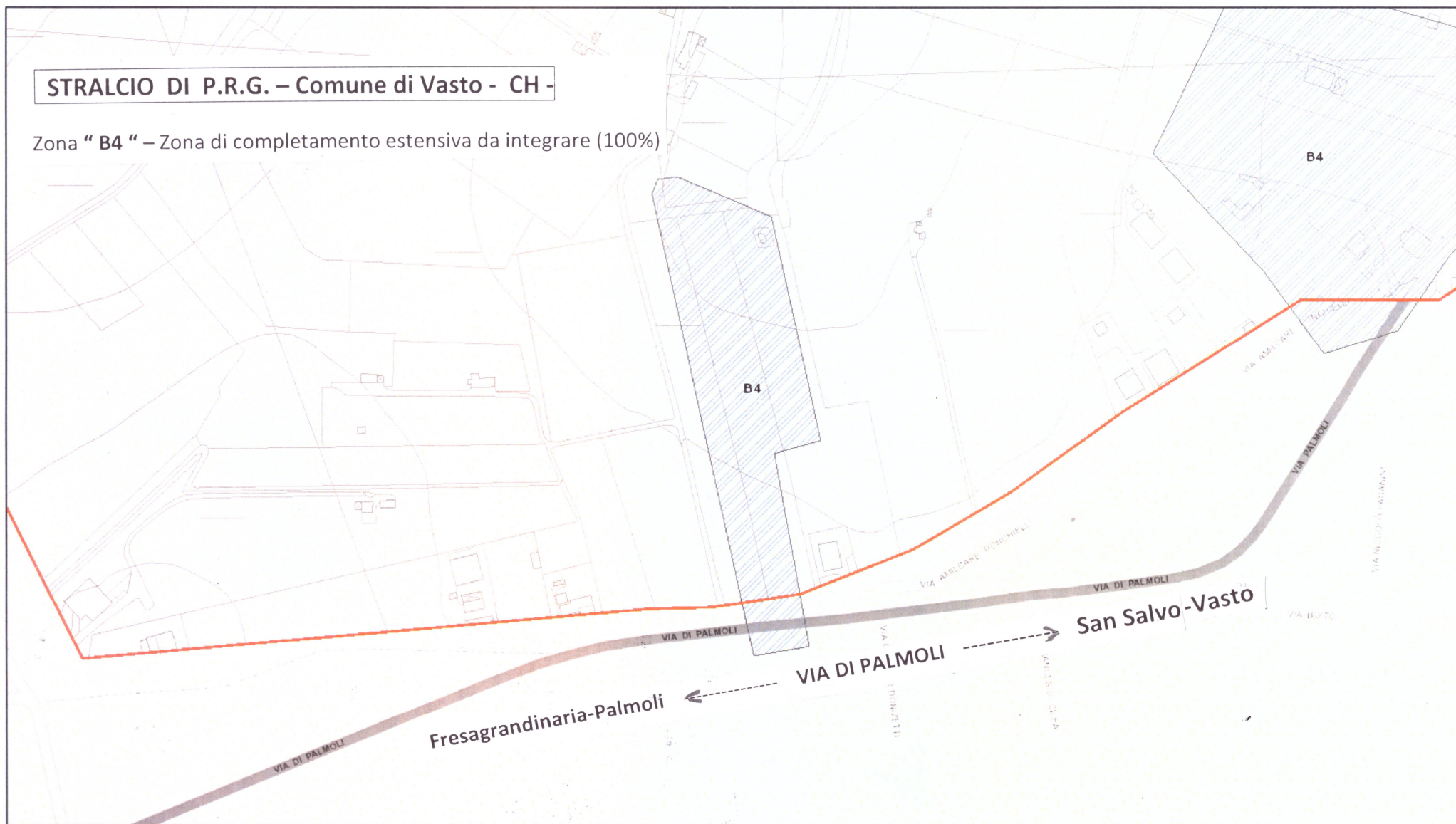


Data: 03/10/2025

PRG - Zonizzazione

STRALCIO DI P.R.G. – Comune di Vasto - CH -

Zona "B4" – Zona di completamento estensiva da integrare (100%)



Scala 1:2,000

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

0 40 80 120 160 m



Data: 04/10/2025

Art. 97 - ZONA B4 – Zona di completamento da integrare

Usi principali:	1.1 – abitazioni private 1.2 – abitazioni collettive
Usi complementari	2.1 – asili nido, scuole materne 2.2 – scuole dell’obbligo 2.3 – servizi collettivi: delegazioni, servizi culturali, centri civici, centri sociali e socio sanitari, ambulatori, mercati 2.4 – servizi religiosi 2.5 – verde attrezzato 3.1 – negozi e botteghe 3.2 – pubblici esercizi 3.3 – uffici, studi, ambulatori 5.1 – Laboratori artigianali 4.10 - attrezzature sportive e ricreative. 7.4 - Distributori di carburante e servizi-auto
Modalità d'intervento:	intervento diretto e intervento indiretto
Tipi d'intervento:	MO – Manutenzione Ordinaria MS – Manutenzione Straordinaria RC – Recupero e risanamento conservativo RS - Restauro RE – Ristrutturazione edilizia NC – Nuova Costruzione
Regole l'intervento:	per Nelle aree omogenee B4, in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti è inferiore ad 1/8 (12,5%) della superficie territoriale e/o la densità territoriale è minore di 1,5 mc/mq ed in quelli che hanno una superficie completamente libera $\geq$ a 5.000 mq., le trasformazioni edilizie, nelle aree inedificate, sono subordinate all’approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata redatto con i parametri di cui al punto A. <u>A. Intervento indiretto</u> ▪ Sun superficie netta max 0,38 mq/mq di superficie territoriale ▪ H $\leq$ 7,50 mt. ▪ Dc $\geq$ 5 ml ▪ Df = 10 ml ▪ Ds = 5ml ▪ P3 parcheggi di pertinenza $\geq$ 1/3 di Sun ▪ Ip indice di piantumazione $\geq$ 30 alberi/Ha ▪ Sp superficie permeabile $\geq$ 0,15 Sf PARCHEGGI pari a 1 mq/mq di Sun per pubblici esercizi (3.2) e negozi e botteghe (3.1), 4.10 - attrezzature sportive e ricreative.



- In ogni progetto unitario di intervento, la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non potrà superare il 66% della superficie territoriale, mentre il rimanente 34% della superficie dovrà essere ceduto al comune a titolo gratuito secondo apposita convenzione da stipulare tra le parti.

Le aree da cedere, ancor prima della presentazione del piano attuativo, previo accordo con l'Ufficio urbanistico, dovranno essere collocate in modo che siano contigue e direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire.

Nella progettazione della lottizzazione e nella conseguente delimitazione delle aree di uso pubblico, si dovrà tener conto delle aree già cedute o da cedere al Comune in altre lottizzazioni contigue in base agli interventi già approvati.

In assenza del Piano attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RS, RE, **nonchè consentiti interventi di sopraelevazione ed ampliamento nei limiti degli indici e parametri prefissati per l'intervento indiretto, con la condizione che in ogni caso la SUN non potrà essere superiore al 50% di quella esistente.**

B. Intervento diretto Nei lotti liberi interclusi e in quelli già parzialmente edificati che dispongono di affaccio su strada di PRG o comunque di collegamento diretto con la medesima e dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria (sono esclusi i pozzi neri e fosse biologiche), è consentita l'edificazione alle seguenti condizioni:

- **Sun** superficie utile netta $\leq 0,50$ mq/mq di Sf
- **H** $\leq 7,50$ mt. Dc ≥ 5 ml
- **Df** ≥ 10 ml
- **Ds** ≥ 5 ml
- **P3** parcheggi di pertinenza $\geq \frac{1}{3}$ di Su
- **P4** un posto auto esterno per ogni unità abitativa
- **Us** indice di utilizzazione del suolo $\leq 0,50$ mq/mq di Sf
- **Ip** Indice di piantumazione ≥ 30 alberi per Ha
- **Sp** superficie permeabile $\geq 0,10$ St

PARCHEGGI pari a 1 mq/mq di Sun per pubblici esercizi (3.2) e negozi e botteghe (3.1), **4.10 - attrezzature sportive e ricreative.**

- Nelle aree edificate in misura non inferiore al **75%** della loro Sf totale, al fine di conseguire il riallineamento progressivo delle fronti, gli edifici di NC, nonché quelle conseguenti agli interventi di DR, possono assumere come distacco stradale quello prevalente negli edifici preesistenti compresi nel tratto stradale di riferimento. Da intendersi quest'ultimo come quello, di accesso all'area oggetto d'intervento, interposto tra due incroci stradali successivi.



	- Negli edifici di valore storico-ambientale, vincolati ai sensi della Legge 1089/39 (vedi relazione), sono consentiti gli interventi di: MO, MS, RC.
Prescrizioni procedurali	L'intervento indiretto si esplica attraverso fasi previste dall'art.20 della LUR n.18/83 nel testo in vigore. I comprensori possono attuarsi mediante la formazione del comparto (art.26 del LUR n.18/83 nel testo in vigore).



Art. 98 - ZONA C1 - Residenziale estensiva

Le zone residenziali C1 e C1* sono concentrate in tre ambiti del territorio comunale:

- a Nord dell'abitato posto a cavallo di Via del Porto e ed attiguo al comprensorio K2, con una St pari a 19,30 Ha;
- a Nord-Ovest dell'abitato, a ridosso della intersezione fra la circonvallazione Istoniense e Via Mazzini, con una St pari a 17,60 Ha;
- a Sud-Ovest dell'abitato, e diviso in due sotto ambiti dall'Autostrada A14 in prossimità del Comprensorio K1 e Sant'Antonio Abate, con una St pari a 30,50 Ha;

Per tali ambiti, alla luce delle esigenze socio-economiche inerenti la loro trasformabilità, è necessario predisporre, ai sensi dell'art.7 della LR n.47/90, tre Progetti d'Area, uno per ogni ambito, tesi ad un più organico assetto delle funzioni, degli usi e dei parametri di Piano.

Per cui le nuove edificazioni, in detti ambiti, sono subordinate alla redazione di un Piano d'Area Comunale (PAC), che in via prioritaria è redatto dall'Amministrazione Comunale, ma può essere proposto anche da un'associazione di privati, in tal caso il PAC deve essere corredato da apposita convenzione.

Il PAC è approvato dal Consiglio Comunale e segue le procedure del artt. 21 e 22 dell LUR n.18/83 nel testo in vigore.

Il PAC è assimilabile ad un **Programma Integrato e può essere attuato anche attraverso sub ambiti** ai sensi del comma 6 art.30 bis della LUR n.18/83.

Usi principali:	1.1 – abitazioni private 1.2 – abitazioni collettive 2.1 – asili nido, scuole materne 2.2 – scuole dell'obbligo 2.3 – servizi collettivi: delegazioni, servizi culturali, centri civici, centri sociali e socio sanitari, ambulatori, mercati 2.4 – servizi religiosi 2.5 – verde attrezzato
Usi complementari:	3.1 – negozi e botteghe 3.2 – pubblici esercizi 3.3 – uffici, studi, ambulatori 4.2a - medie strutture di vendita con Sun ≥ 250 mq e ≤ 1.000 mq 4.7 – attrezzature sociosanitarie: poliambulatori, cliniche, ecc 4.8 – attrezzature culturali: biblioteche, musei, sale riunioni, ecc 4.9 – attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, discoteche, ecc 4.10 - attrezzature sportive e ricreative 7.4 - Distributori di carburante e servizi-auto
Modalità d'intervento:	Intervento indiretto
Tipi d'intervento:	MO – Manutenzione Ordinaria MS – Manutenzione Straordinaria RC – Recupero e risanamento conservativo RS - Restauro RE – Ristrutturazione edilizia NC – Nuova Costruzione

