

# COMUNE DI PESCARA

PROPOSTA DI REVISIONE  
al Comparto 10.13 - Sottozona C1  
Via Strada Provinciale San Silvestro-Pescara  
"2° PROPOSTA"

**B**

TAVOLA

## NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Piano di Zona edilizia PEEP

Legge n. 167 del 18.04.1962

Legge n. 865 del 22.10.1971

Legge Regionale n. 18 del 12.04.1983

DATA

25 marzo 2020

### COMMITTENTI:

- DONATELLI Carlo e DE DEO Tiziana
- DONATELLI Franco e SARACINO Lucia
- DI PAOLO Elvia e DI PASQUALE Manola
- MARIOTTI Monica

APPROVAZIONI

### PROGETTISTI:

arch. Concetta Gelsumino

geom. Antonino De Leonibus

Via Pier Paolo Pasolini n°3 - 65123 PESCARA

Tel. 348 5820040

Fax 085 4712582

e-mail: antoninodl@alice.it

# **Norme Tecniche d'Attuazione PEEP 10.13**

Sommario

## **titolo I° disposizioni generali**

### Capo I° generalità

art. 1 - Ambito di applicazione

art. 2 - Elaborati del piano di zona

art. 3 - Definizioni

## **Titolo II° disposizioni specifiche**

### Capo I° Contenuto delle prescrizioni di piano

art. 4 - Zonizzazione

art. 5 - Viabilità e parcheggi

art. 6 - Zone d'uso pubblico

art. 7 - Zone residenziali

art. 8 - Tipi e caratteri della edificazione

art. 9 - Caratteri specifici della edificazione

### Capo II° modalità di attuazione del piano

art. 10 - Esproprio degli immobili

art. 11 - Programmi pluriennali di attuazione

art. 12 - Varianti

art. 13 - Prescrizioni particolari per la convenzione

art. 14 - Lotti di intervento

art. 15 - Tempi di attuazione

## **Titolo I° disposizioni generali**

### Capo I° generalità

#### **articolo 1 - Ambito di applicazione**

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica e edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi, di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio compreso nell'ambito del Comparto 10.13 - Piano di Zona per l'Edilizia Popolare ed Economica del Comune di Pescara -, così come individuato dal perimetro di Piano nelle tavole di progetto.

In caso di contrasto tra elaborati grafici e le presenti norme, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati grafici contengono indirizzi per la redazione dei progetti delle opere previste dal piano.

#### **articolo 2 – Elaborati del Piano di Zona**

##### Elaborati grafici:

- Tav. 1: Planimetria generale d'inquadramento urbanistico
- Tav. 2: Planimetria catastale – perimetro di progetto – Piano particellare di esproprio
- Tav. 3: Zonizzazione e parametri urbanistici di progetto
- Tav. 4: Sagome edifici e distanze
- Tav. 5: Planovolumetrico
- Tav. 6: Schema degli impianti a rete
- Tav. 7: Profili plano-altimetrici esistenti e di progetto
- Tav. 8: Schemi tipologici e parametri edilizi

##### Elaborati illustrativi:

- A - Relazione illustrativa e preventivo sommario di spesa
- B – Norme Tecniche d'Attuazione
- C – Programma pluriennale di attuazione
- D – Schema di convenzione
- E – Relazione geologica preliminare

#### **articolo 3 – Definizioni**

Le definizioni riguardo al metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi ed i tipi di intervento fanno riferimento alle norme di

attuazione del P.R.G. ed al Regolamento Edilizio. A tale complesso normativo si farà pure riferimento per tutto quello non specificatamente disciplinato dalle presenti norme.

## **Titolo II° disposizioni specifiche**

### Capo I° Contenuto delle prescrizioni di piano

#### **articolo 4 - Zonizzazione**

Il Piano di Zona classifica le aree incluse nel perimetro del PEEP in aree di uso pubblico ed in aree di uso privato.

Le aree di uso pubblico comprendono le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per l'urbanizzazione secondaria, e sono classificate in:

1. Zone per la viabilità,
2. Zone per i parcheggi,
3. Zone per il verde attrezzato,
4. Zone per i servizi sociali e le attrezzature collettive di quartiere.

Le aree di uso privato comprendono tutte e sole le aree dove è ammessa l'edificazione secondo i contenuti ed i limiti del presente Piano di Zona, e si suddividono in lotti fondiari di intervento.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree ad uso privato sono quelle residenziali, corrispondenti alla categoria A dell'art. 27 delle Norme tecniche di attuazione del PRG.

#### **articolo 5 - Viabilità e parcheggi**

Il Piano di Zona provvede a classificare la viabilità in:

- viabilità locale principale, con funzioni di distribuzione e penetrazione nelle aree residenziali;
- viabilità locale secondaria, per l'accesso ai singoli lotti edificabili.

Per la viabilità pubblica si dovrà costituire, sul lotto B, con accesso da via Lago di Provvidenza, una servitù temporanea di passaggio fino alla realizzazione di parte di strada pubblica sul lotto C.

Nella realizzazione della viabilità urbana gli attraversamenti pedonali dovranno essere segnalati con cambiamenti di pavimentazione.

I parcheggi saranno sistemati con pavimentazioni del tipo semipermeabile. Al loro interno dovranno essere previsti spazi per la sosta dei cicli e spazi destinati ai posti auto per disabili.

Le planimetrie di progetto prevedono, con carattere indicativo, il numero dei sensi di marcia, i punti e tipi di accesso ai singoli lotti, da precisare e regolamentare sulla base dei progetti esecutivi, pareri e autorizzazioni degli uffici comunali ed enti competenti.

Le tavole del PEEP indicano la progettazione di massima delle sezioni tipo della viabilità e dei percorsi ciclopeditoni. In fase di progettazione esecutiva, a seguito di approfondimenti tecnici ovvero di adeguamenti ad eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori, tali indicazioni, qualora comportino modifiche alla tipologia della sezione stradale, alla gerarchia della strada, e alle fasce di rispetto (in diminuzione), potranno subire le opportune modifiche, senza che queste comportino variante alle previsioni del Piano di zona.

Qualora il Comune lo ritenga opportuno potrà essere consentita, anche se non espressamente indicato nelle tavole di piano, ed anche in deroga alle prescrizioni relative alle distanze, l'installazione di edicole, chioschi e servizi (cabine di trasformazione, centraline di controllo o similari); i volumi e le superfici coperte relative eccedono i limiti di cui alle Norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Le aree adibite a parcheggi concorrono alla determinazione delle superfici a standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

## **articolo 6 – Zone d'uso pubblico**

### Spazi pedonali lastricati - piste ciclabili - parco, gioco e sport.

Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a prato, prato cespugliato e con vegetazione arborea; tutte le piante che saranno messe a dimora dovranno essere del tipo "pronto effetto". Nell'ambito di progetti esecutivi, queste saranno attrezzate con spazi per il gioco, lo sport e quegli elementi di arredo quali panchine, fontane, cestini per la raccolta dei rifiuti e quant'altro costituisca completamente per l'arredo urbano degli spazi pubblici e pedonali. I percorsi pedonali dovranno essere sistemati con materiale lapideo e/o altro materiale resistente all'usura, escludendo comunque le pavimentazioni asfaltico-bituminose. Nelle aree destinate a verde pubblico potranno essere realizzati impianti sportivi.

### Attrezzature collettive.

In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali e religiose, ricreative, di spettacolo e politico-istituzionali. I

parametri di riferimento sono quelli dettati dall'art. 52 delle vigenti Norme tecniche di attuazione del PRG.

### **articolo 7 – Zone residenziali**

Nelle zone residenziali comprese nel Piano di Zona sono consentiti interventi di nuova costruzione di edifici residenziali, secondo i contenuti ed i limiti del presente Piano.

Nelle tavole sono individuati i perimetri dei lotti privati, che corrispondono alle unità minime di intervento, con l'indicazione delle tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto e dei parametri per l'edificazione.

In tali aree sono consentite le destinazioni d'uso contemplate all'art. 4 delle presenti norme; sono comunque escluse le attività nocive e moleste, incompatibili con il carattere residenziale della zona.

### **articolo 8 - Tipi e caratteri della edificazione**

I tipi e caratteri della edificazione dei manufatti edilizi interclusi nel Piano rappresentano le modalità di intervento nella conformazione fisica di costruzione delle fabbriche, atte a conseguire un modello morfologico-spaziale unitario del settore del Piano di Zona.

Poiché tali zone si configurano come aree di espansione urbana, gli interventi previsti sono classificati come edifici e manufatti di "nuova costruzione".

Per tali insieme di opere, gli interventi edilizi oltre al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- Le posizioni degli edifici nei lotti dovranno disporsi secondo quanto stabilite nelle tavole di piano.
- Gli spazi privati e/o condominiali compongono le aree di pertinenza degli edifici.
- Nella tipologia a blocco, lotti A, B, C, gli spazi condominiali sono destinati alla realizzazione di parcheggi privati, camminamenti, percorsi pedonali.
- Le tavole di piano indicano alcune distanze minime (distanza tra fronti edificati, dal nastro stradale, ecc.); la nuova edificazione dovrà comunque rispettare minimi ml. 5 dal perimetro del piano.
- I porticati sono quelle strutture atte a garantire l'accessibilità sul piano di campagna al fabbricato e, contemporaneamente, a garantire la protezione dell'utente. Tali strutture avranno di norma un'altezza non inferiore a ml. 2,70, una profondità minima di ml. 2,00, e saranno opportunamente illuminate nelle ore notturne ed assoggettate a servitù di uso pubblico.

## **articolo 9 - Caratteri specifici della edificazione**

Al fine di garantire l'omogeneità delle diverse tipologie previste, nei diversi nuclei, la progettazione dei manufatti edilizi dovrà di norma conformarsi ai seguenti indirizzi: i rivestimenti murari esterni potranno essere intonacati, o rivestiti con materiali del tipo in mattoni e/o blocchetti in cemento a faccia vista, con doghe di legno e con metalli opportunamente coibentati.

## Capo II° modalità di attuazione del piano

### **art. 10 - Esproprio degli immobili**

Tutte le aree comprese nel perimetro del Piano di Zona sono soggette ad espropriazione ai sensi delle leggi vigenti, ferma restando la possibilità di attivare i meccanismi previsti dall'art. 49, 5° comma, della legge regionale 03.03.1999 n. 11.

### **art. 11 - Programmi pluriennali di attuazione**

Ai sensi dell'art. 24 della legge urbanistica regionale 12.04.1983 n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni fa parte del progetto del piano di zona il programma di attuazione.

### **art. 12- Varianti**

Secondo il disposto dell'art. 34 della Legge del 22 ottobre 1971 n. 865, le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del Piano di Zona e non comportano modifiche del perimetro, agli indici di fabbricabilità territoriale, e alle dotazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico, sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale.

La dimensione minima della variante di cui al comma precedente, redatta dal Comune, è l'intero perimetro del nucleo, tranne che per le varianti previste all'art. 5 delle presenti norme, e sarà corredata da tutti gli elaborati grafici, descrittivi e normativi di progetto costituenti il presente piano, oltre che da un preciso rilievo planoaltimetrico dell'area di piano.

I soggetti attuatori del piano possono richiedere al Comune varianti nei limiti dell'art. 34, correstando in tal caso la richiesta con gli elaborati, in scala adeguata, comprendenti in particolare il dimensionamento delle singole unità edilizie di intervento e degli standard, assometrie e/o prospettive, profili, sezioni stradali, da cui si evidenzino in modo chiaro il nuovo assetto morfologico.

### **art. 13 - Prescrizioni particolari per la convenzione**

In sede di formazione della convenzione per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano di Zona, il Comune si riserva di dettare particolari prescrizioni inerenti:

- il taglio degli alloggi;
- la progettazione esecutiva, al fine di privilegiare l'adozione di specifiche soluzioni tecnologiche di tipo avanzato, quali il recupero dell'energia solare, la scelta di sistemi diriscaldamento a basso consumo energetico, l'utilizzo di sistemi di facciata e di tetto ventilati, ecc.

### **art. 14 - Lotti di intervento**

In conformità all'art. 4 della legge n. 167 del 18.04.62, il Piano di Zona provvede ad individuare i lotti minimi d'intervento, così come indicato nelle tavole di piano.

Per ogni lotto valgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed i parametri e le indicazioni previste nelle tavole.

I lotti edificatori si configurano come unità minime d'intervento, e conseguentemente i progetti per il rilascio della concessione ad edificare saranno riferiti ad ogni singolo lotto.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione previste nel piano ovvero all'impegno di realizzare le stesse prima dell'ultimazione dei lavori relative agli edifici.

### **art. 15 - Tempi di attuazione**

Il Piano di Zona ha validità per dieci anni successivi alla sua approvazione, relativamente alle opere in esso previste, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso. Resta salvo il potere di proroga biennale previsto dalla legge 167/1962.