

CITTA' DI PESCARA

SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

IL SINDACO
Carlo Masci



L'ASSESSORE
Isabella Del Trecco

PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P.R.P.E.)

Legge n. 457 del 05/08/1978 - Legge Regionale n. 18 del 12/04/1983

Comprensorio di P.R.G. 1.03

(via Gobetti/via Lazio)

DIRIGENTE
Dott. Gaetano Silverii

PROGETTISTA
Arch. Salvatore Colletti
Arch. Salvatore Colletti
N° iscrizione 853
Ordine Architetti Pescara



Oggetto : **N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione**

data consegna:
novembre 2021

tav./ elaborato: **11**

adottato:

approvato:

Norme Tecniche d'Attuazione
Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.), comparto n. 1.03

Sommario

ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

ARTICOLO 2 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

ARTICOLO 3 – DEFINIZIONI

ARTICOLO 4 – UNITÀ D'INTERVENTO

ARTICOLO 5 –COMPARTO

ARTICOLO 6 - TIPI E CARATTERI DELLE NUOVE EDIFICAZIONI

ARTICOLO 7 – DESTINAZIONI D'USO

ARTICOLO 8 - PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLO STUDIO GEOLOGICO TECNICO

ARTICOLO 9 - VARIANTI

ARTICOLO 10 - TEMPI DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano i tempi e le modalità d'intervento per tutti gli immobili e gli spazi aperti compresi nell'ambito del comparto 1.03, individuato ai sensi della Legge n° 457/1978.

Le presenti Norme come gli elaborati grafici di progetto, prevalgono su qualsiasi disposizione contenute nelle Norme di Attuazione del PRG vigente e del Regolamento Edilizio; diversamente per quanto non espressamente disposto, valgono le norme e i regolamenti comunali, regionali e nazionali vigenti in materia.

Gli elaborati grafici e le presenti Norme, fissano le unità minime d'intervento, le categorie degli interventi edilizi ammessi e le destinazioni d'uso.

ARTICOLO 2 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati grafici e illustrativi:

1. Inquadramento territoriale: Piani sovraordinati e vincoli vigenti;
2. Rilievo fotografico dello stato di fatto;
3. Perimetrazione del piano con sovrapposizione su PRG e su base catastale;
4. Planimetria con zonizzazione e aree di cessione;
5. Opere di urbanizzazione primaria;
6. Computo metrico OO.UU.;
7. Planovolumetrico di progetto;
8. Unità d'intervento, sagome edifici e distanze;
9. Schemi tipologici e verifica dei parametri edilizi di progetto;
10. Relazione tecnica: descrizione dettagliata di tutti gli elementi riportati sugli elaborati tecnici;
11. N.T.A.- Norme tecniche di Attuazione;
12. Rapporto di verifica di assoggettabilità a VAS;
13. Studio di compatibilità ambientale e paesaggistica.

ARTICOLO 3 – DEFINIZIONI

Le definizioni riguardo al metodo di misurazione degli elementi geometrici, degli indici urbanistici, dei parametri edilizi ed dei tipi di intervento fanno riferimento alle norme di attuazione del PRG ed al Regolamento Edilizio. A tale complesso normativo si farà pure riferimento per tutto quello non specificatamente disciplinato dalle presenti norme.

ARTICOLO 4 – UNITÀ MINIME D'INTERVENTO

Il Piano di Recupero individua (ai sensi del *comma 3 art. 27 della L.R. 18/83*) le **unità minime d'intervento** finalizzate alla ristrutturazione urbanistica del Comprensorio 1.03. Gli interventi consentiti sono attuati mediante richiesta dei necessari **Titoli abilitativi** (di cui al Titolo II del Testo Unico Edilizia) e, ove previsto dalle presenti norme, preceduti da un **Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.)** di cui all'*art.22 delle NTA del vigente PRG*), presentato da parte dei proprietari degli immobili appartenenti alla medesima unità¹.

Ai fini della presentazione dei titoli abilitativi e dei P.U.E. i proponenti dovranno dimostrare l'esatta consistenza volumetrica degli edifici e la relativa legittimità edilizia.

Le unità minime d'intervento - indicate nella Tav.8 del Piano di Recupero – prevedono i seguenti parametri urbanistici-edilizi di progetto:

Unità sub 1 (superficie catastale d'intervento: 1.944 mq)

Superficie pubblica di cessione pari al 39,35% della superficie catastale.

Superficie fondiaria privata pari al 60,65% della superficie catastale.

E' consentito un **incremento fino al 30% del volume esistente** legittimamente costruito, **previo demolizione e ricostruzione** di nuovi edifici privati, secondo l'assetto planimetrico di progetto indicato nella Tav.8 del Piano di Recupero, le cui sagome planimetriche hanno valore indicativo; è prescritta un'**altezza non superiore a 22,5 m** misurate dall'attuale piano di campagna.

Gli **edifici privati esistenti a destinazione pubblica saranno ceduti gratuitamente al Comune**; il loro recupero edilizio avverrà mediante **interventi di restauro e risanamento conservativo** di iniziativa pubblica.

Gli interventi previsti nell'Unità sub 1 saranno attuati mediante presentazione di un **Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.)**, come disciplinato dall'*art.22 delle NTA del vigente PRG*, previo sottoscrizione di una specifica convenzione urbanistica che regolerà tempi e modalità di cessione degli immobili a destinazione pubblica e le eventuali opere pubbliche da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Unità sub 2 (superficie catastale d'intervento: 2.505 mq)

Superficie pubblica di cessione pari al 44,83% della superficie catastale.

Superficie fondiaria privata pari al 51,17% della superficie catastale.

E' consentito un **incremento fino al 30% del volume esistente** legittimamente costruito, **previo demolizione e ricostruzione** di nuovi edifici privati, secondo l'assetto planimetrico di progetto indicato nella Tav.8 del Piano di Recupero, le cui sagome planimetriche hanno valore indicativo; è prescritta un'**altezza non superiore a 25 m** misurate dall'attuale piano di campagna.

Gli **edifici privati esistenti a destinazione pubblica saranno ceduti gratuitamente al Comune**; il loro recupero edilizio avverrà mediante **interventi di restauro e risanamento conservativo** di iniziativa pubblica.

Gli interventi previsti nell'Unità sub 2 saranno attuati mediante presentazione di un **Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.)**, come disciplinato dall'*art.22 delle NTA del vigente PRG*, previo sottoscrizione di una specifica convenzione urbanistica che regolerà tempi e modalità di cessione degli

¹ proprietari singoli o riuniti in consorzio o altro soggetto (imprese di costruzioni, cooperative, ecc.) al quale i proprietari hanno conferito mandato per l'esecuzione degli interventi previsti.

immobili a destinazione pubblica e le eventuali opere pubbliche da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Unità sub 3.1 (superficie catastale d'intervento: foglio 22 part.171)

Superficie fondiaria privata pari al 100% della superficie catastale.

Sono consentiti **interventi di restauro e risanamento conservativo** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*.

Unità sub 3.2 (superficie catastale d'intervento: foglio 22 part.164)

Superficie fondiaria privata pari al 100% della superficie catastale.

Sono consentiti **interventi di restauro e risanamento conservativo** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*.

Unità sub 3.3 (superficie catastale d'intervento: foglio 22 part.163)

Superficie fondiaria privata pari al 100% della superficie catastale.

Sono consentiti **interventi di ristrutturazione** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*; è prescritta un'**altezza non superiore a 7,5 m** misurate dall'attuale piano di campagna.

Unità sub 3.4 (superficie catastale d'intervento: 880 mq - foglio 22 part.162 e 218)

Superficie pubblica di cessione pari al 1,82% della superficie catastale.

Superficie fondiaria privata pari al 98,18% della superficie catastale.

Sono consentiti **interventi di ristrutturazione** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*; è prescritta un'**altezza non superiore a 7,5 m** misurate dall'attuale piano di campagna.

Unità sub 3.5 (superficie catastale d'intervento: foglio 22 part.326)

Superficie fondiaria privata pari al 100% della superficie catastale.

Sono consentiti **interventi di ristrutturazione** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*; è prescritta un'**altezza non superiore a 21 m** misurate dall'attuale piano di campagna.

ARTICOLO 5 – COMPARTO

Nel caso in cui tutti i proprietari degli immobili appartenenti al medesimo sub ambito non aderiscano ad una proposta unitaria d'intervento mediante **Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.)**, lo stesso potrà essere attuato ricorrendo all'istituto giuridico del Comparto, formato ai sensi dell'art. 26 *L.R. 18/83*.

La formazione del Comparto può essere richiesta dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intera unità d'intervento.

ARTICOLO 6 - TIPI E CARATTERI DELLE NUOVE EDIFICAZIONI

Anche al fine di perseguire l'unitarietà degli interventi, oltre al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- le distanze minime dalle strade, dai confini di proprietà e dagli edifici sono quelle indicate nella tav.8 del Piano di Recupero; nel rispetto degli allineamenti stabiliti, le sagome planimetriche degli edifici da ricostruire hanno valore indicativo;
- le pavimentazioni degli spazi pubblici ciclo-pedonali dovranno avere caratteristiche di permeabilità all'acqua piovana (calcestruzzo drenante, ecc.); il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà assicurare un collegamento ciclabile o ciclo-pedonale tra via del Concilio e Via Gobetti. Le aree fondiarie private dovranno garantire un indice di permeabilità superiore al 20%;
- le eventuali nuove recinzioni, da integrare con siepi sempre verdi, dovranno consentire il regolare deflusso delle acque piovane e avere un'altezza non superiore ad 1,5 m. dalla quota di campagna; tali recinzioni dovranno essere compatibili con le previsioni del PSDA e gli eventuali basamenti murari non dovranno avere un'altezza superiore ad 1 m. dalla quota di campagna.
- lungo i confini con aree di cessione è consentito coprire 1/3 dei posti auto privati con tettoie (integrate alla recinzione) aventi altezza media non superiore a 2,30 m dalla quota di campagna; tali tettoie non dovranno essere poste in vicinanza ai percorsi pedonali previsti nelle aree pubbliche di cessione, così come indicato graficamente nella tavola 9 del presente Piano di Recupero.

ARTICOLO 7 –DESTINAZIONI D'USO

Il Piano di recupero individua quale destinazione principale quella residenziale; sono ammesse, anche le seguenti destinazioni: b), c2), c3, d), g) ed f) di cui all'art. 27 NTA del vigente PRG; eventuali diverse destinazioni attuali potranno essere mantenute anche oltre il limiti indicati, qualora venga dimostrato che erano già esistenti all'atto dell'adozione del PRG.

Si precisa che, tra le destinazioni d'uso di cui all'art. 27 NTA lett. d), ai sensi della L.R. n.23/2018, non sono ammesse nuove strutture commerciali di media distribuzione.

ARTICOLO 8 - PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLO STUDIO GEOLOGICO TECNICO

La progettazione esecutiva degli interventi di demolizione con ricostruzione dovrà essere supportata da uno "*Studio Geologico e Geotecnico Esecutivo e Relazione sulle Indagini*", redatto ai sensi e con le modalità previste al comma 2 dell'art.69 delle NTA, allegata al vigente PRG.

Inoltre, in considerazione dello studio di microzonazione sismica (l'area in esame viene classificata come "suscettibile di amplificazioni locali"), è necessario, prima di procedere all'utilizzazione edificatoria del sito, effettuare i relativi approfondimenti geologici e geotecnici per valutare l'entità del fenomeno previsto e, conseguentemente, predisporre i presidi tecnico-costruttivi atti a garantire l'idoneità delle strutture da realizzare anche in caso di sollecitazioni sismiche di progetto, in conformità del DM 11.01.2018 e dalla Circolare applicativa n. 7 del 21.01.2019.

Si rappresenta, infine, che in fase esecutiva dovrà essere integralmente rispettato quanto previsto nel D.M. 11.3.1988, nella Legge 64/74, nel DPR 380/2001, nelle Norme Tecniche per le costruzioni - D.M. 17 gennaio 2018 e successive modifiche ed integrazioni e nella normativa regionale vigente nonché, a quanto previsto e prescritto nella relazione geologica allegata al presente Piano.

ARTICOLO 9 - VARIANTI

Le varianti che non incidono sul dimensionamento del Piano di Recupero, che non comportano modifiche del perimetro, degli indici di fabbricabilità e delle dotazioni di spazi pubblico, sono approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

ARTICOLO 10 - TEMPI DI ATTUAZIONE

Il Piano di Recupero ha validità 10 anni successivi alla sua approvazione.