

OGGETTO: Proposta di pianificazione Unitaria per l'ambito di intervento 6.2 denominato "Zona Portuale e Aree fluviali " con all'interno un comparto unitario d'intervento a carattere turistico-ricettivo.

COMMITTENTE: F.III DE CECCO DI FILIPPO _ FARA SAN MARTINO (CH)

P.IVA 00628450694

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, relative al PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATO IN ZONA PORTUALE E AREE FLUVIALI, disciplinano gli interventi sull'ambito ubicato in Viale Cristoforo Colombo ricompreso tra la struttura sanitaria Papa Paolo VI (limite Sud) e l'area in cui si è insediata la Guardia di Finanza (limite nord).

L'ambito di intervento avente un'estensione pari a 10.752 mq è costituito da:

- aree di proprietà pubblica: mq 5.984 - SOTTOZONA F1 - VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO;
- aree di proprietà privata: mq 4.768 - SOTTOZONA B7: TRASFORMAZIONE INTEGRALE.

Le aree ricomprese nel Piano di Lottizzazione e destinate alle urbanizzazioni per un totale di mq 8.606,4 mq (Tavola 03 bis) sono distinte in due macro ambiti:

- Zona "A": mq 3.186 di proprietà pubblica da urbanizzare a carico dell'Amministrazione Comunale;
- Zona "B": mq 5.420,4 di cui
 - o mq 2.798 di proprietà pubblica da urbanizzare a carico del Proponente;
 - o mq 2.622,4 (55% di S..T.) di proprietà privata da cedere e urbanizzare a carico del Proponente;

ART.2- RINVIO A NORME GENERALI

Per quanto non espressamente disposto, valgono le norme e i regolamenti comunali, regionali e nazionali vigenti in materia.

In particolare, per quanto attiene alle modalità di calcolo delle superfici e volumi urbanistici, si rimanda alle NTA del Piano Regolatore Generale vigenti al momento dell'adozione del Piano di Lottizzazione.

ART.3- ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Sono elementi costitutivi del Piano Attuativo gli elaborati di seguito elencati:

- TAV.01_ INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV.02_ CATASTALE_RILIEVO
- TAV.03_ ZONIZZAZIONE, PLANIMETRIE E DATI TECNICI
- TAV.03BIS_ ZONIZZAZIONE SCHEMI
- TAV.04_ URBANIZZAZIONE VERDE
- TAV.05_ URBANIZZAZIONE_ILLUMINAZIONE_IDRICO
- TAV.06_ CONSISTENZA EDILIZIA
- TAV.08_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI

ART.4- PARAMETRI URBANISTICI

Nell'ambito del Piano di Lottizzazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- **Indice di Utilizzazione Territoriale:** 0,70 mq/mq da applicarsi alla Superficie Territoriale (mq 4768);
- **Superficie di Cessione per realizzazione delle opere di urbanizzazione** non inferiore al 55% della Superficie Territoriale (mq 2.622,00);

Le destinazioni d'uso consentite nel Piano di Lottizzazione sono quelle riportate all'Art.27 delle vigenti N.T.A. alle lettere b), c), d), ed f).

ART.5- PARAMETRI EDILIZI

Nell'ambito del Piano di Lottizzazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- **Altezza massima dell'edificio:** ml. 36,00;
- **Distanza dai confini:** ml. 5,00 e ml 2,50 da zone con destinazione a Verde Pubblico e Parcheggi;
- **Distanza minima degli edifici di progetto da quelli esistenti:** ml. 10,00
- **Parcheggi:** la superficie a parcheggi da destinare al fabbricato 1115 mq (> 1084,7 pai al 1/10°vol costruito)

La tipologia edilizia riportata nell'allegata tavola "T06 – CONSISTENZA EDILIZIA" è puramente indicativa sia come distribuzione interna sia come collocazione sul suolo dell'edificio, fermo restando il rispetto del "plano volumetrico" e delle prescrizioni riportate nel Parere di Competenza espresso dalla Soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio per le Province di Chieti e Pescara, trasmesso con nota prot. 10512 del 19.12.2022 nel corso del procedimento di VA e VAS :

..” Orbene, l'edificio in questione, considerata la sua unicità nel tessuto urbano, dovrà porsi nella terza categoria, come “torre” slanciata verso l'alto. Nei fotomontaggi, tuttavia, la parte che supera la chioma delle alberature, appare ancora troppo tozza e massiva. Pertanto nella sua configurazione architettonica finale, in accordo ad alcuni spunti architettonici già presenti negli elaborati presentati, l'edificio dovrà essere maggiormente rastremato verso l'alto sia accentuando le linee diagonali, sia smaterializzando maggiormente l'involucro, sia arretrando, dalla parte opposta rispetto alla nuova piazza pubblica, l'ultimo piano, sia, infine, diminuendo l'ingombro ottico dei corpi dell'edificio tramite un attento studio delle prospettive. Di fondamentale importanza, inoltre, è la definizione del fronte nord, che appare ancora anonimo e privo di particolari aggettivazioni architettoniche. La terrazza, in particolare, dovrà essere concepita come vera e propria “*Promenade architecturale*”, per collegare i vari livelli dell'edificio e lo stesso con piazza pubblica.

Si suggerisce, infine, di concludere l'edificio, in accordo con la tipologia edilizia corrispondente, con un elemento “scultoreo” verticale che possa dinamizzare e slanciare ancora di più l'immagine complessiva dell'edificio, da valutare in sede di Autorizzazione Paesaggistica, oltre la nuova altezza massima consentita urbanisticamente.”..

Il rispetto delle predette prescrizioni non inciderà sul procedimento edilizio, ma sarà verificato dalla Soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

ART.6- ATTUAZIONE E MODALITÀ OPERATIVE

L'attuazione delle previsioni del Piano di Lottizzazione è subordinata all'ottenimento del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 o SCIA alternativa ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001.

L'attuazione delle previsioni pubbliche del Piano di Lottizzazione previste per la Zona “B” deve essere complessiva e deve precedere o avvenire contestualmente a quelle private.

Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme si rinvia al Piano Regolatore Generale di Pescara, al Regolamento Edilizio e alle Norme generali e di settore.

ART.7- NORME SPECIALI EX ART.89 DPR 380/01

- i manufatti edilizi dovranno avere quota di primo calpestio sopraelevata di almeno m 1,00 rispetto al piano di campagna per la protezione nei confronti di eventuali eventi alluvionali, così come gli impianti tecnologici dovranno essere configurati per tener conto di tali eventi nel corso della vita utile dell'opera;

- divieto di aumenti volumetrici e di carico urbanistico;
- le quote minime di aree permeabili al fine di favorire l'infiltrazione delle acque siano fissate in misura non inferiore a quelle indicate nella proposta in oggetto, ossia pari all'89,3% dell'area del Lotto come riportato al par. 5. *Conclusioni* Dello Studio di Compatibilità Idraulica

Mario D'urbano



Anna Tamantini



Alessandro Cognigni

