



Comune di Pescara

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO N.7

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato n. 16

SINDACO Avv. Carlo Masci

DIRIGENTE DI SETTORE Arch. Emilia Fino

RESPONSABILE DI SERVIZIO Dott.ssa Paola De Rossi
con funzioni di Responsabile del procedimento

PROGETTISTI Arch. Laura Crognale e Arch. Dante Antonucci _ ARCHQUADRO ASSOCIATI [ARCH][®]

Adottato: _____

Approvato: _____



*PIANO PARTICOLAREGGIATO N.7
sub ambiti "a" e "b"*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PP7_2025

Titolo I° disposizioni generali

- art 1 - Ambito di applicazione**
- art. 2 - Elaborati di progetto**
- art. 3 Definizioni**

Titolo II° disposizioni specifiche

- art. 4 - Modalità di attuazione**
- art. 5 - Parametri urbanistici**
- art. 6 - Parametri edilizi**
- art. 7 – interventi su aree private**
- art. 8 - interventi su aree pubbliche**
- art. 9 - Prescrizioni ambientali**
- Art. 10 - Tempi di attuazione**





Disposizioni generali

art 1 - Ambito di applicazione

La presente normativa si applica all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato (PP) n.7 – Polo Direzionale, così come indicato nella Tav. 05_Perimetro Ambiti PP7_2013 e PP7_2025.

Il Perimetro del PP7 individua i seguenti ambiti di intervento riportati nella tavole n.7:

Ambiti di pura conservazione:

- o sub ambito a – 0
- o sub ambito a – 2
- o sub ambito a – 3.

Ambiti di trasformazione urbanistica:

- o sub ambito a – 4
- o sub ambito a – 5
- o sub ambito a – 6
- o sub ambito b – 1
- o sub ambito b – 2
- o sub ambito b – 3
- o sub ambito b – 4;

Le presenti norme, così come gli elaborati grafici di progetto, prevalgono su qualsiasi disposizione contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. vigente.

Per quanto per quanto non espressamente disposto, si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.

Le indicazioni contenute negli elaborati planimetrici vanno osservate nei limiti e con le specificazioni previste dagli articoli seguenti e tenendo conto dei criteri contenuti nella relazione generale illustrativa del Piano Particolareggiato.

art. 2 - Elaborati di progetto

Il Piano Particolareggiato n.7 è composto come segue:

- Tav. 00_Rilievo Fotografico*
- Tav. 01_Analisi del contesto e delle infrastrutture a rete*
- Tav. 02_Stralcio zonizzazione P.R.G. Vigente*
- Tav. 03_Inquadramento territoriale e stralcio dei vincoli*
- Tav. 04.1_Perimetro di Piano su mappa catastale con elenco particelle_SUB "a"*
- Tav. 04.2_Perimetro di Piano su mappa catastale con elenco particelle_SUB "b"*
- Tav. 05_Perimetro Ambiti PP7_2013 e PP7_2025*
- Tav. 06_Calcolo sommario della consistenza edilizia stato attuale*
- Tav. 07_Ambiti di intervento: parametri urbanistico-edilizi di progetto*
- Tav.08_Zonizzazione Ambiti "a" e "b"*
- Tav.09_Proposta insediativa_planimetria di progetto*
- Tav.10_Ipotesi insediativa_schema volumetrico*
- Tav.11_Visualizzazioni Tridimensionali*



Tav.12_ Parco Urbano PP7_ PROPOSTA PROGETTUALE
Tav.13_ Parco Urbano PP7_ ASSETTO SPAZIO-FUNZIONALE E STRUTTURA VEGETALE
Tav.14_ Parco Urbano PP7_ Abaco specie vegetali potenziali
Tav.15_ Parco Urbano PP7_ STRATEGIE DI GESTIONE E COMUNICAZIONE
Elab.16_ Norme Tecniche di Attuazione
Elab.17_ Elenchi Catastali (Fabbricati)
Elab.18_ Elenchi Catastali (Terreni)
Elab.19_ Elenchi Catastali (Completo)
Elab.20_ Relazione Generale
Elab.21_ Relazione Finanziaria
Elab.22_ Schema di convenzione
Elab.23_ Parco Urbano PP7_ Piano di Manutenzione

art. 3 Definizioni

Per quanto attiene alle definizioni e all'insediabilità urbanistica ed edilizia si rinvia alle disposizioni del Capo II delle vigenti N.T.A. di P.R.G.

Disposizioni specifiche

art. 4 - Modalità di attuazione

1. Ambiti di pura conservazione

In ogni sub ambito è consentito l'intervento edilizio diretto ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001; la consistenza edilizia delle s.u.l. esistenti riportata sugli elaborati di progetto è da ritenersi indicativa e dovrà essere attestata con specifica asseverazione in fase attuativa.

2. Ambiti di trasformazione

E' prevista l'attuazione di ogni sub ambito mediante P.U.E. di cui all'art. 22 delle vigenti NTA di PRG nel rispetto della zonizzazione e delle percentuali di superfici di cessione e di fondiario previste nell'elaborato Tav. 8_ Zonizzazione Ambiti "a" e "b".

Al fine di garantire l'organicità degli spazi pubblici di progetto e perseguire gli obiettivi del Piano Particolareggiato, i sub ambiti previsti nel Piano sono da considerarsi unità minime d'intervento e pertanto non possono essere ulteriormente frazionati.

Le destinazioni a standard relative a Verde Pubblico e Parcheggio non possono essere modificate. E' consentito prevedere un uso a Verde temporaneo delle aree destinate a Interesse Comune o la loro conversione a Verde Pubblico.

Resta ferma la facoltà di avvalersi delle norme relative al comparto edificatorio previsto dalla normativa regionale in materia urbanistica.

art. 5 - Parametri urbanistici



Al fine di perseguire gli obiettivi generali del Piano Particolareggiato, nel contesto della superficie territoriale di ciascun sub ambito sono da considerarsi inderogabili sia la zonizzazione sia le percentuali delle cessioni (standard pubblici e viabilità) e delle superfici fondiarie, così come previste nella Tav. 8_Zonizzazione Ambiti "a" e "b".

art. 6 - Parametri edilizi

Nei sub ambiti di trasformazione l'indice di Utilizzazione territoriale, applicato alla Superficie territoriale del sub ambito, risulta dalla somma delle superfici utili esistenti maggiorato del valore di 0.70 mq/mq. La consistenza edilizia delle s.u.l. esistenti riportata sugli elaborati di progetto è da ritenersi indicativa e dovrà essere attestata con specifica asseverazione in fase attuativa.

Distanze dei fabbricati

- da confini di proprietà e altra sottozona urbanistica= min 5 m
- da aree destinate a verde pubblico e parcheggi= min 2.50 m

Distanza da viabilità = min 5 m, ad eccezione della distanza dalla strada Pendolo min 10 m

Altezza massima = le altezze massime per ciascun sub ambito di trasformazione sono indicate nella tav. 10. In sede di progettazione attuativa l'intervento edilizio dovrà rispettare i limiti prescritti nella sagoma di massimo ingombro, tratteggiata in grigio nel citato elaborato, fermo restando la verifica del progetto edilizio rispetto alle *Mappe di vincolo limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea* (Art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione).

art. 7 – interventi su aree private

Gli interventi su tali aree costituiscono nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e) del DPR 380/2001.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate all'art. 37 comma 3 delle vigenti NTA di PRG.

Al fine di perseguire gli obiettivi del Piano Particolareggiato e garantire l'invarianza idraulica, non è consentita la realizzazione di volumi interrati e seminterrati.

La tipologia edilizia proposta (vedi Tav.09_Proposta insediativa_Planimetria di Progetto e Tav.10_Ipotesi insediativa_Schema Volumetrico) è da ritenersi indicativa e non prescrittiva; la S.U.L. espressa da ciascun sub ambito deve essere insediata all'interno della sagoma di massimo ingombro, indicata nelle tavv.09-10, nel rispetto dei parametri edilizi previsti all'art. 6.

Nelle aree fondiarie deve essere rispettata la Densità Arborea garantendo la piantumazione di n. 3 alberi/100 Sf ed assicurata la permeabilità delle aree scoperte (spazi comuni esterni, parcheggi pertinenziali ecc).

art. 8 - interventi su aree pubbliche

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico deve essere garantita la piantumazione di 1 albero ogni 2 stalli di sosta con pavimentazione permeabile per favorire il ruscellamento e drenaggio delle acque meteoriche.



Per quanto attiene alla progettazione delle aree verdi, relative al Parco Urbano PP7, si rinvia alle indicazioni progettuali riportate nelle tavole nn. 12,13,14,15.

E' esclusa l'applicazione dell'art 7 comma 8 delle vigenti NTA di PRG relativo alla monetizzazione.

art. 9 - Prescrizioni ambientali

In sede di attuazione del P.U.E. deve essere garantito che le matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque sotterranee delle porzioni da cedere siano compatibili con l'uso previsto, prima del trasferimento del diritto di proprietà alla parte pubblica.

La verifica di cui al precedente comma sarà contenuta un'indagine ambientale preliminarmente concordata e valutata dall'Amministrazione comunale.

Nell'ambito della progettazione degli interventi privati e delle aree a parcheggio pubblico, deve essere garantita l'applicazione di almeno una soluzione progettuale del tipo "NBS" (Natural Based Solution) rinvenibile nell'elaborato DA.1.1.2 *Repertorio di interventi NBS e delle specie arboree per il benessere fisico e psichico della comunità urbana* allegato alla Deliberazione di Giunta comunale n. 1001 del 19.12.2023.

Art. 10 - Tempi di attuazione

Ai sensi dell'art. 16 comma 5 della Legge n.1150/42 il Piano deve essere attuato entro 10 anni.