

PROT. 5474/2022
DU 22/2022



CITTA' DI PIANELLA

PROVINCIA DI PESCARA
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO ATTIVITA' EDILIZIA PRIVATA



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n°380 e successive modificazioni)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO ATTIVITA' EDILIZIA PRIVATA

Vista la richiesta presentata in data 11/03/2022 protocollo n°5474 con la quale l'Arch. SAIA Filippo nato a Agnone (IS) il 04/07/1965 e residente a Pescara (PE) in via Leopoldo Muzii n°59 - C.F.= SAIFPP65L04A080T, ha chiesto il rilascio di un certificato attestante la destinazione urbanistica dei sottostanti terreni, distinti nel Catasto Rustico di questo Comune;

Visto l'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. Edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale approvato definitivamente dal Consiglio Provinciale di Pescara in data 25.05.1999 con Deliberazione n. 98 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 2 del 25.06.1999;

Vista la variante normativa al P.R.G. per i lotti parzialmente inclusi nelle zone omogenee, approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n°41 del 29/11/2002, pubblicata sul B.U.R.A. n. 2 del 24/01/2003;

Vista la Delibera di C.C. n°19 del 05/04/2004 di interpretazione autentica dell'art. 17 punto 3 delle N.T.A. del P.R.G., inerente le aree a parcheggio in zona di completamento B2, adiacenti i tracciati viari esistenti e di P.R.G.;

Vista la delibera di C.C. n. 76 del 16.11.2004 di ulteriore interpretazione autentica dell'art. 17, punto 3, delle N.T.A. del P.R.G. vigente, inerente le aree a parcheggio in zona di completamento B2, adiacenti i tracciati viari esistenti e di P.R.G.;

Vista la Delibera di C.C. n. 60 del 29.08.2006 di integrazione all'art. 17.3 delle N.T.A. del P.R.G. inerente le zone di completamento "B1";

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 20/03/2001, pubblicata per estratto sul B.U.R.A. n° 10 del 18/05/2001, di approvazione definitiva del Piano Particolareggiato della frazione Cerratina;

Vista la delibera del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale n. 19 del 07.03.2003 di presa d'atto dell'aggiornamento della base cartografica del P.P. della Fraz. Cerratina;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 20/03/2001, di approvazione del Piano di recupero Zone A1 della frazione Cerratina, pubblicata sul B.U.R.A. n°39 del 03/08/2005;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n.83 del 29/09/2008, di approvazione della Variante al Piano di recupero Zone A1 della frazione Cerratina - Profili Regolatori;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 30/01/2020 di Adozione del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Pianella;

Viste le N.T.A. allegate al nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Pianella, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 30/01/2020

Visto in particolare l'art. 29 - Norme Transitorie - delle suddette N.T.A. allegate al nuovo Piano Regolatore Generale che precisa: "le aree disciplinate dai piani attuativi e/o Programmi Complessi già approvati e ratificati dal Consiglio Comunale in data anteriore all'adozione del nuovo P.R.G. del Comune di Pianella (e pertanto prima del 30/01/2020), sono regolate dalle previsioni dei Piani stessi;"

Vista la deliberazione della G.R. d'Abruzzo n. 95/5 del 29.01.2008, pubblicato sul B.U.R.A. n. 12 Speciale del 01.02.2008, inerente l'approvazione del Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 10, della L.R. 81/1998 e s.m.i.;

Vista deliberazione della G.R. d'Abruzzo n. 94/7 del 29.01.2008, pubblicato sul B.U.R.A. n. 12 Speciale del 01.02.2008 inerente la presa d'atto della Deliberazione n. 18 del 04.12.2007 del Comitato Istituzionale della Autorità dei Bacini di rilievo regionale - ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 1, lettera p-bis della L.R. 81/98 e s.m.i. e approvazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto idrogeologico "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" - ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis, comma 6, della L.R. 12.04.1983 n. 18 e s.m.i. e dell'art. 13, comma 10, della L.R. 81/98 e s.m.i.;

Viste le N.T.A. allegate al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto idrogeologico "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi";

Pagina 1 di 7

CERTIFICA

che le sottostanti particelle sono ricomprese nel vigente P.R.G., con la destinazione urbanistica a fianco indicata:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	DESTINAZIONE URBANISTICA
36	881	1.007	<ul style="list-style-type: none">• Per mq. 392 viabilità esistente in zona "B1";• Per mq. 590 standard in progetto nel P.P. Cerratina (strade);• Per mq 25 Zona residuale di Ristrutturazione Urbanistico Ambientale nel P.P. Cerratina
36	882	1.536	<ul style="list-style-type: none">• Per mq. 110 Zona "B1";• Per mq. 375 Zona "B2";• Per mq. 940 Zona a Normativa Speciale nel P.P. Cerratina;• Per mq 111 Zona A1 Cerratina (giardino o orto privato con fabbricato soggetto a Ristrutturazione Edilizia)
36	885	2.699	<ul style="list-style-type: none">• Per mq. 639 Zona "B1";• Per mq. 197 standard in progetto nel P.P. Cerratina (strade);• Per mq 1.863 Zona residuale di Ristrutturazione Urbanistico Ambientale nel P.P. Cerratina

N.B.: le superfici frazionate sono state determinate con misurazioni grafiche tratte dalle riproduzioni delle mappe catastali esistenti in Comune.

PRESCRIZIONI:

SUPERFICI A STANDARDS nel P.P. della fraz. Cerratina (strade);

Le superfici a standards sono individuate in cartografia con apposita campitura, esse sono state delimitate in ottemperanza delle prescrizioni di cui all'art. 18 della NTA del PRG e risultano pari a 35,5 mq/ab. Sono inedificabili e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune in sede di convenzione contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire.

ZONA "A1" - di recupero del patrimonio urbanistico - edilizio

Sono le zone limitrofe ai centri storici di Pianella capoluogo, Cerratina e Castellana, individuate con apposita campitura nelle tav. 4, 5, 6 scala 1:2000 del P.R.G. quali zone sature per le quali è prevista la conservazione del tessuto e delle tipologie edilizie esistenti assicurandone il recupero e la riqualificazione.

Tali zone sono perimetrate ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge n. 457/1978.

Nella zona A1 il piano si attua mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

Nella zona A1 sono consentite le destinazioni residenziali ad ufficio e le destinazioni terziarie, purché in quest'ultimo caso, siano assicurate zone a parcheggio di cui all'art. 5, punto 2) del D.M. 2.4.1968 n. 1444..

(Per la zona a valle di via Porta Orientale - via De Felici - via S. Lucia (perimetrata e contrassegnata con asterisco A1*) gli interventi di cui ai commi precedenti, se ammessi, dovranno rispettare quanto prescritto dal Genio Civile di Pescara con note n. 8787 del 31-10-1995 e n. 2641 del 27-05-1996).

L'attuazione degli interventi nelle predette zone tipizzate del Capoluogo, delle Frazioni di Cerratina e Castellana, il P.R.G. si attua mediante i le norme specifiche che riprendono i criteri emeneutici dei Piani di Recupero.

SUOLI PRIVATI NON EDIFICATI (Giardino o Orto) - I suoli privati non edificati sono destinati a funzioni pertinenziali dell'edificato: giardini, orti, cortili, piazzali di parcheggio, strade e piazzali pavimentati; essi devono essere mantenuti in uno stato di decoro compatibile con la natura e destinazione della zona A1 a tal fine non è consentito, per gli stessi, l'utilizzo per stoccaggio o deposito permanente di materiali di qualsivoglia natura mentre, in caso di destinazione commerciale/artigianale del manufatto edilizio, è consentito utilizzarli per mostra/esposizione delle merci di vendita e/o produzione, purché nel rispetto del principio di decoro sopra enunciato. Resta fermo quanto stabilito agli articoli 11, comma 6, e 12, comma 6 delle N.T.A..

La sistemazione delle aree pertinenziali è sempre consentita, a prescindere dall'intervento sui manufatti edilizi, ivi compresa la realizzazione di garages prevista all'art. 16, comma 6; in caso di intervento sull'edificio esistente il relativo progetto dovrà includere anche il rilievo e la sistemazione delle aree esterne.

Le alberature (a basso e/o alto fusto) esistenti in detti spazi devono essere mantenute; è ammessa la rimozione degli esemplari deteriorati o non compatibili con la nuova sistemazione dell'area e loro sostituzione con altre essenze (fruttifere e/o ornamentali).

La disciplina di cui al presente articolo si applica anche ai terrapieni, riportati in cartografia di P.R.P.E. o comunque documentatamene esistenti alla data della sua adozione.

In occasione degli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione semplice, con incremento della superficie utile, con ampliamento/soprelevazione e con cambio di destinazione d'uso, dovranno essere reperiti, in relazione alla specifica destinazione d'uso di progetto, spazi di parcheggio pertinenziale (nel sottosuolo dell'area di pertinenza ovvero ai piani interrato, seminterrato o terreno dell'edificio) nelle specificate quantità minime:

- residenza ed uffici : 1 mq /10 mc
- attività commerciali - unità di vicinato : 30% della superficie di vendita
- attività commerciali - media distribuzione : secondo le disposizioni dell'art.7 della L.R. 62/99
- alberghi, pensioni, ristoranti 80 mq /100 mq di Superficie utile dell'attività.

In caso di documentata impossibilità a reperire detti spazi nelle relative aree pertinenziali incluse in zona A1 di P.R.G., per i soli interventi di ristrutturazione semplice (art. 10 delle NTA) o di ristrutturazione con aumento della superficie utile lorda (art. 11 delle NTA) o di ristrutturazione edilizia con ampliamento e soprelevazione (art. 12 delle NTA) sarà consentito derogare ai limiti minimi sopra fissati, tranne che in caso cambio di destinazione d'uso finalizzato all'inserimento, nell'edificio oggetto di intervento, di attività commerciali di media distribuzione, alberghi, pensioni, ristoranti per i quali tuttavia è consentito reperire le aree di parcheggio pertinenziale (o autorimesse) anche al di fuori della zona A1 ed anche al di fuori delle zone urbane di PRG, purché con vincolo di pertinenzialità al fabbricato oggetto di intervento.

A tal fine si precisa che per "documentata impossibilità" si intende dimostrazione tecnica di insussistenza:

nel lotto di pertinenza dell'edificio da ristrutturare, di spazi scoperti idonei a costituire area di sosta ovvero a consentire la realizzazione di garage rispondenti ai requisiti dimensionali e di accessibilità necessari per la funzionalità dell'area di sosta ovvero del garage; delle condizioni strutturali e spaziali (intese nel senso di effettiva accessibilità carrabile) per la realizzazione di garages al piano terra o nell'interrato dell'edificio oggetto di intervento.

Per gli interventi di ristrutturazione, ai fini della determinazione del Volume assunto a base della verifica della dotazione di parcheggio pertinenziale per residenza/uffici, si considerano le sole superfici in incremento rispetto allo stato di fatto: chiusura dei porticati e delle verande (vedasi art.10), incremento del 30% della superficie lorda (vedasi art.11), ampliamenti e sopraelevazioni consentiti (vedasi art.12).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTI E SOPRELEVAZIONI (AS)

1. Per gli edifici identificati negli elaborati grafici del P.R.P.E. con apposita campitura e simbologia AS sono consentiti ampliamenti della sagoma planimetrica anche con incremento della superficie utile lorda superiore a quanto stabilito al precedente articolo 11; a tal fine in cartografia di P.R.P.E. sono anche riportate le sagome in ampliamento e tuttavia con valore puramente indicativo.
2. Gli ampliamenti della sagoma planimetrica sono, in ogni caso, consentiti fino al raggiungimento di una volumetria totale (esistente + ampliamento) tale da dare luogo, in rapporto al lotto di pertinenza:
 - ad un IF (indice di fabbricabilità fondiaria) pari ad 1.50 mc/mq,
 - ad un Q (rapporto di copertura) pari al 40% di Sf,
 - ad una distanza dai confini pari a min. ml 5,00,
 - ad un distacco tra la parete esterna (o le pareti esterne) in ampliamento e la parete (o le pareti) frontistante/i pari a min ml 10,00,
 - ad un'altezza in ogni caso non superiore a ml 9,50, anche nel caso in cui il fabbricato esistente oggetto di ampliamento sia di altezza superiore.I Parametri, sopra indicati, relativi al rapporto planivolumetrico e di copertura non si applicano negli interventi di ristrutturazione con ampliamento finalizzati alla "ricucitura e ricomposizione in unico complesso edilizio dei manufatti esistenti vetusti, singolarmente di modesta entità volumetrica e privi di lotto di pertinenza ovvero con aree pertinenziali insufficienti a consentire il rispetto dei suddetti parametri.
3. L'ampliamento potrà occupare le aree pertinenziali anche ove queste siano identificate in cartografia del P.R.P.E. quali "verde privato" e/o "piazzi-parcheeggi privati" e/o strade o piazzali pavimentati (salvo nel caso in cui le strade private siano vincolate da servitù di passaggio per altre proprietà); resta fermo l'obbligo di riservare, nell'area di pertinenza o all'interno del fabbricato, la quota di parcheggi privati come specificata al successivo art. 17 comma 5.
4. Con la medesima campitura sono individuate in cartografia di P.R.P.E. le aree in cui è possibile sopraelevare di 1 piano gli edifici esistenti, anche con incremento della superficie utile lorda superiore a quanto stabilito al precedente articolo 11.
5. La sopraelevazione di 1 piano dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - distanza dai confini e distacco dai fabbricati frontistanti nel rispetto degli articoli 873 e 905 del Codice Civile e nel rispetto della vigente normativa antisismica
 - altezza max pari a ml 9,50.

La sopraelevazione è realizzabile anche con innalzamento su muro a confine, a condizione che non vengano realizzate aperture, sulla parete a confine in sopraelevazione, e nel rispetto delle norme civilistiche in materia di muri comuni, con particolare riferimento agli artt.880, 884 ed 885 del Codice Civile.

L'utilizzo delle possibilità di ampliamento e sopraelevazione di cui ai precedenti commi è subordinato alla contestuale demolizione di baracche e/o costruzioni a titolo precario eventualmente esistenti all'interno del lotto di pertinenza.

ZONA DI COMPLETAMENTO B1

lotto minimo 500 mq. salvo lotti precostituiti prima del 18/04/1996 (data di adozione della Variante generale al P.R.G.)

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq.;
- altezza massima consentita 9,50 ml.;
- rapporto massimo di copertura 40% di S.F.;
- distanza dai confini 5,00 ml.;
- distanza tra fabbricati 10,00 ml.;
- distanza dalle strade (salvo allineamento prevalente) 5,00 ml.
- parcheggi privati = 1,00 mq/10 mc di costruzione
- verde privato = 30% della S.F.
- per gli edifici esistenti è possibile l'applicazione dell'art. 30 della L.U.R. 18/83;
- per i fabbricati esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dai confini di proprietà e dagli edifici vicini purché vengano rispettate le distanze legali prescritte dal Codice Civile;

In caso di cessione gratuita al Comune di aree di proprietà necessarie per la realizzazione o l'adeguamento/ampliamento di urbanizzazioni primarie è consentito l'utilizzo della corrispondente superficie, ai fini del computo della volumetria realizzabile nella restante area di proprietà destinata a zona B1, con l'applicazione del relativo indice di edificabilità fondiaria (I_{fe} 1.50 mc/mq); la volumetria così ottenuta, potrà essere utilizzata. in lotto fondiario in zona B1, del cedente (sia adiacente l'area di cessione, sia ubicato in altra località del territorio comunale) in aggiunta a quella derivante dall'applicazione dell'IF di zona B1, purché nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti, per detta zona omogenea";

ZONA DI COMPLETAMENTO B2 :

lotto minimo mq 500, salvo lotti precostituiti prima del 18/04/1996 (data di adozione della Variante generale al P.R.G.)

i.f. 1,00 mc/mq;

altezza massima consentita ml 9,50

rapporto massimo di copertura 40% della S.F.

distanza dai confini ml 5,00 tra fabbricati ml 10,00

distanza dalle strade (salvo allineamento prevalente) ml. 5,00;

distanza dalle strade nei tratti ricadenti al di fuori del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, ml. 10;

parcheggi privati 1 mq ogni 10 mc di costruzione

verde privato 30% della S.F.

in caso di nuovi interventi, necessita cedere gratuitamente al Comune, le aree destinate alle urbanizzazioni primarie (strada, nella estensione risultante dalla cartografia del P.R.G.) e la superficie per parcheggi pubblici a pettine, adiacenti i tracciati viari esistenti o di nuova previsione, per una profondità pari a:

di ml. 5,00 dal limite della carreggiata della strada esistente o di P.R.G., nel caso che siano indicati in cartografia, anche in presenza di marciapiedi già realizzati.

- di ml. 3,00 dal limite della carreggiata della strada esistente o di P.R.G., nel caso non siano indicati in cartografia e vi siano i marciapiedi già realizzati.

- di ml. 4,50 dal limite della carreggiata della strada esistente o di P.R.G., nel caso non siano indicati in cartografia e i marciapiedi siano da realizzare.

Tali superfici (parcheggio pubblico e viabilità) tuttavia, potranno essere computate nel calcolo della volumetria. (Art. 17, punto 3 delle N.T.A.);

- per i fabbricati esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dai confini di proprietà e dagli edifici vicini purché vengano rispettate le distanze legali prescritte dal Codice Civile;

ZONE RESIDUALI RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE nel P.P. FRAZIONE CERRATINA

Sono zone residuali limitrofe alle zone edificate del centro abitato di Cerratina.

I parametri da rispettare risultano:

If	=	1,0 mc/mq
Hmax	=	ml. 7,50 (due piani fuori terra)
Distanza dai confini	=	ml. 5,00
Distanza tra fabbricati	=	ml. 10,00
Distanza dalle strade	=	- ml. 10 lungo Via Tevere e lungo la variante Cerratina - Pianella - ml. 7,5 lungo le altre strade del P.P.
Rapporto di copertura	=	35% della Sm

La suddivisione in lotti ed i relativi ingombri riportati in cartografia sono puramente indicativi; in sede esecutiva essi potranno variare in base alla consistenza fondiaria ed al reale stato dei luoghi.

I dati planovolumetrici e le distanze sono invariabili e la consistenza minima del lotto edificatorio non potrà essere inferiore a mq. 500.

La superficie per le strade e per le superfici standards riportate in cartografia (come da Tav. 12 del P.P.) dovranno essere cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio della C.E. ma le loro superfici potranno essere computate ai fini planovolumetrici di cui al presente articolo per la realizzazione di edifici;

Nei casi in cui non risultano incluse aree standard (o esse fossero inferiori a 35,5 mq/abitante insediabile) all'interno dei lotti edificabili, prima del rilascio della relativa concessione, si procederà a monetizzare tali superfici-standard: esse saranno valutate in base alla Legge 359/1992 art. 5 bis punto 19 e successive modifiche ed integrazioni, nonché Delibera di C.C. n°35 del 12/05/2000 e compenseranno quindi le necessarie acquisizioni attraverso esproprio senza gravare sulla Amministrazione Comunale. L'importo relativo sarà detratto dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi della legge 10/1977 e L.R. 89/1998 e successive modifiche.

ZONA A NORMATIVA SPECIALE nel P.P. FRAZIONE CERRATINA

Tale zona coordina in "zona funzionale" le parti dell'area sottoposta a P.P. già edificate ad uso residenziale da sottoporre a riqualificazione. Non prevista la possibilità di nuove costruzioni.

Gli interventi previsti si articolano secondo le categorie di cui all'art. 30 della L.U.R. n. 18/83. I lotti di pertinenza dei fabbricati esistenti così come riportati nella cartografia di P.P. svincolano gli eventuali altri terreni asserviti in precedenza. Gli interventi consentiti risultano:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento igienico ed edilizio;
- Ristrutturazione edilizia: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Sono ammessi:

- aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 30% della SU originaria.
- modifiche delle coperture purché le pendenze non siano inferiori al 25% e superiori al 35% e purché l'altezza di ciascun fronte non risulti a ristrutturazione avvenuta superiore a quella dei fabbricati circostanti che in ogni caso non potranno superare l'altezza massima stabilita per la zona pari a ml. 7,50 (due piani f.t.)

Negli interventi di cui sopra le distanze dalle strade esistenti e di progetto non potranno diminuire se il fabbricato esistente presenta distanza inferiore agli allineamenti di P.P.

I distacchi tra fabbricati e dai confini dovranno essere pari rispettivamente a 10,00 ml e 5,00 ml. Gli aumenti previsti non potranno in nessun modo ridurre tali distanze se realizzati fuori della sagoma plano-altimetrica esistente.

All'interno della sagoma plano-altimetrica esistente, sono possibili aumenti delle superfici utili se vi è il rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile. Se le distanze esistenti risultano inferiori ai parametri fissati dal Codice Civile, sulle nuove pareti potranno essere realizzate solamente delle luci secondo i criteri esplicitati nel C.C.; aperture diverse potranno essere autorizzate solo in caso di assenso tra i proprietari confinanti, attraverso atto registrato e trascritto previo accordo scritto tra i confinanti da trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari. E' consentita la realizzazione di autorimesse nei modi indicati dall'art. 8 delle NTA del vigente PRG.

Sono ammesse costruzioni a confine.

VIABILITA' ESISTENTE IN ZONA DI COMPLETAMENTO B1

Aree destinate al transito veicolare e pedonale. Inedificabili.

In caso di cessione gratuita al Comune di dette aree necessarie per la realizzazione o l'adeguamento/ampliamento di urbanizzazioni primarie (strade, parcheggi, ecc.) è consentito l'utilizzo della corrispondente superficie, ai fini del computo della volumetria realizzabile nella restante porzione di area di proprietà, destinata a zona B1, con l'applicazione del relativo indice di edificabilità fondiaria (IF 1.50 mc/mq); la volumetria così ottenuta, potrà essere utilizzata nel lotto fondiario in zona B1, del cedente (sia adiacente l'area di cessione sia ubicato in altra località del territorio comunale) in aggiunta a quella derivante dall'applicazione dell'IF di zona B1 del solo lotto, purché nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti, per detta zona omogenea";

CERTIFICA

che le sottostanti particelle sono ricomprese nel P.R.G ADOTTATO con Delibera di C.C. n°5 del 30/01/2020, con la destinazione urbanistica a fianco indicata

Pagina 4 di 7

D:\1 Menu Avvio\ATTI - CONCESSIONI - DELIBERE\7.DU-Certificati dest.Urbanistica\C_2022\Saia Filippo_B1_B2_stradaB1_A1_PP Cerratina (strade-Z_Resid-N_Spec.)--
B1_B2_A1_C3_strB1_str_da_realizzare_DU 22_2022.doc

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	DESTINAZIONE URBANISTICA
36	881	1.007	<ul style="list-style-type: none"> Per mq. 392 viabilità esistente; Per mq. 590 viabilità di progetto; Per mq 25 Sottozona C3 – Residenziale Residuale ex ambito P.P. Ristrutturazione Urbanistico Ambientale
36	882	1.536	<ul style="list-style-type: none"> Per mq. 168 Zona "B1" Per mq. 1288 Zona "B2"; Per mq 80 Zona A1 Cerratina (giardino o orto privato con fabbricato soggetto a Ristrutturazione Edilizia)
36	885	2.699	<ul style="list-style-type: none"> Per mq. 639 Zona "B1"; Per mq. 2060 Sottozona C3 – Residenziale Residuale ex ambito P.P. Ristrutturazione Urbanistico Ambientale;

N.B.: le superfici frazionate sono state determinate con misurazioni grafiche tratte dalle riproduzioni delle mappe catastali esistenti in Comune.

PRESCRIZIONI:

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 (art 9):

La Zona Residenziale Saturata comprende le aree già classificate B1 del precedente P.R.G. ed ormai pressoché totalmente edificate. In tale zona è consentita la nuova edificazione nei lotti residuali liberi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

L	lotto minimo	400 mq
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
H	altezza massima consentita	9,50 m
Q	rapporto massimo di copertura	40% di Sf
Dc	distanza dai confini	5,00 m
Df	distacco tra fabbricati	10,00 m
Ds	distanza dalle strade (salvo verifica allineamento prevalente)	5,00 m
P	parcheeggi privati	1,00 mq/10 mc
Vp	verde privato	25% di Sf



In caso di cessione gratuita al comune di aree di proprietà necessarie per la realizzazione o l'adeguamento/ampliamento di urbanizzazioni primarie è consentito l'utilizzo della superficie dell'area di cessione ai fini del computo di volumetria realizzabile in restante area di proprietà del cedente destinata a zona B1 di P.R.G., con l'applicazione del relativo indice di edificabilità fondiaria (If 1,50 mc/mq); la volumetria così ottenuta, potrà essere realizzata in lotto fondiario in zona B1, di proprietà del cedente (sia adiacente l'area di cessione, sia ubicato in altra località del territorio comunale) in aggiunta a quella derivante dall'applicazione dell'If di zona B1, purché nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti.

Per i fabbricati esistenti è consentito un incremento volumetrico massimo pari al 35% del volume esistente, a condizione:

- che, l'incremento non determini la creazione di nuove unità abitative;
- che, fermo restando l'obbligatorio pagamento del Contributo di P. di C. (senza alcuno sgravio) il richiedente provveda al versamento in favore del Comune di un Contributo di monetizzazione per adeguamento/implementazione delle infrastrutture di urbanizzazione, calcolato proporzionalmente all'incremento del rapporto piano volumetrico del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto di ampliamento, nella misura di € 3.000,00 ogni 0.1 di incremento dell'If;
- che l'intervento di ristrutturazione con ampliamento contempli opere di miglioramento del comportamento strutturale del fabbricato nonché adeguamento alle norme in materia di consumo energetico.

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2 (art 9):

La Zona Residenziale di Completamento B2 comprende le aree già così classificate dal precedente P.R.G.

In tale zona è consentita la nuova edificazione nei lotti residuali liberi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

L	lotto minimo	450 mq
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	0,40 mq/mq
H	altezza massima consentita	9,50 m
Q	rapporto massimo di copertura	40% di Sf
Dc	distanza dai confini	5,00 m
Df	distanza tra fabbricati	10,00 m
Ds	distanza dalle strade (salvo allineamento prevalente)	5,00 m
P	parcheeggi privati	1,00 mq/10 mc

L'edificazione è consentita a condizione che il richiedente il P. di C. garantisca la cessione gratuita e volontaria delle aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico ricadenti nell'area di proprietà; a tal fine le tavole di zonizzazione del P.R.G. contengono l'indicazione grafica dei parcheggi posti in linea lungo la viabilità già oggetto di cessione in base al precedente P.R.G. (ancorché non graficamente individuati).



Le aree oggetto di cessione all'atto del rilascio del P. di C. possono essere computate ai fini del calcolo della volumetria realizzabile nel lotto fondiario, mediante l'applicazione alle medesime dell'indice di edificabilità If 1,00 mc/mq, nel solo caso in cui la cessione sia effettuata all'atto del rilascio del P. di C., come stabilito al comma 7 dell'articolo 49 del Regolamento Edilizio Comunale, e precisamente:

- a) in caso di aree di cessione adiacenti strade esistenti o in corso di realizzazione;
- b) in caso di aree di cessione adiacenti urbanizzazioni primarie (strade verde o parcheggi) per i quali il Comune abbia approvato il Progetto Definitivo / Esecutivo, ovvero anche il solo Progetto Preliminare o strada per cui sia stata redatta la scheda preliminare di fattibilità con picchettamento della sede viaria, al fine dell'inserimento del Piano Annuale delle OO.PP. dell'anno successivo a quello in cui viene ritirato il Permesso di Costruire;

Nel caso contemplato al comma 8 del suddetto art. 49 del R.E.C. e cioè per aree di cessione adiacenti urbanizzazioni primarie di esclusiva previsione di P.R.G., l'utilizzo ai fini volumetrici dell'area di cessione sarà consentito solo all'atto di effettiva cessione, fermo restando il rispetto di quanto stabilito al medesimo comma 8 ed al successivo comma 9 dell'art. 49 R.E.C.

Nel caso in cui il richiedente o titolare di P. di C. assuma l'impegno alla realizzazione delle opere di costruzione del parcheggio pubblico, sulla sola area del medesimo è applicabile l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq (anche nei casi in cui il parcheggio sia già stato ceduto, salvo detrazione della volumetria già realizzata applicando

SOTTOZONA C.3 RESIDENZIALE RESIDUALE ex AMBITO P.P. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO - AMBIENTALE (art. 10.1)

Tali zone organizzano funzionalmente zone residuali limitrofe alle zone edificate del centro abitato di Cerratina. Esse risultano costituite da lotti limitrofi a via Tevere già suddivisi catastalmente con preesistenze ambientali (filari di alberi, piccoli fossi ecc.) che ne limitano le possibilità edificatorie reali. In sede di P.P. previgente ne viene valutata la capacità volumetrica e la conseguente necessaria dotazione di superfici standard (pari a 35.5 mq/ab)

I parametri da rispettare risultano:

Sm	Superfici degli ambiti oggetto di convenzionamento come da proposta progettuale conforme alle perimetrazioni di PRG.	min. 450 mq
Uf	Indice di Utilizzazione Territoriale	0,45 mq/mq
H	Altezza fabbricati	ml. 10,50
D	distanze dai confini	ml. 5,00
DF	Distanze fra Fabbricati	ml. 10,00
DS	Distanze dalle Strade:	ml. 5,00 ml 10 lungo via Tevere e lungo la Variante Cerratina Pianella ml. 7,5 lungo le altre strade di P.P.
Q	Rapporto di copertura	35% della Sm

La suddivisione in lotti ed i relativi ingombri riportati in cartografia sono puramente indicativi; in sede esecutiva (presentazione del progetto) essi potranno variare in base alla consistenza fondiaria ed al reale stato dei luoghi, previo atto deliberativo della Giunta Comunale.

I parametri piano volumetrici e le distanze sono invariabili e la consistenza minima del lotto edificatorio non potrà essere inferiore a mq. 450.

La superficie per le strade e per le superfici standard riportate in cartografia, dovranno essere, cedute gratuitamente al Comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, tali superfici potranno essere computate ai fini piano volumetrici di cui al presente articolo per la realizzazione di edifici.

Aree standard:

Le aree standard (destinate alla nuova viabilità, a parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato ecc.) ricadenti all'interno del lotto da edificare devono essere cedute gratuitamente al Comune attraverso atto di cessione, ma sono computabili ai fini piano volumetrici.

Nei casi in cui non risultano incluse aree standard (o esse fossero inferiori a 35,5 mq/ab) all'interno dei lotti edificabili prima del rilascio della relativa concessione si procederà a monetizzare tali superfici-standard: esse saranno valutate in base alla legge n. 359/92 art. 5 bis punto 1) e successive modifiche ed integrazioni e compenseranno quindi le necessarie acquisizioni attraverso esproprio, senza gravare sulla Amministrazione comunale. L'importo relativo sarà detratto degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi della L. 10/1977 e la L.U.R. 89/98 e successive modifiche.

ZONA "A1" - di recupero del patrimonio urbanistico - edilizio

Sono le zone limitrofe ai centri storici di Pianella capoluogo, Cerratina e Castellana, individuate con apposita campitura nelle tav. 4, 5, 6 scala 1:2000 del P.R.G. quali zone sature per le quali è prevista la conservazione del tessuto e delle tipologie edilizie esistenti assicurandone il recupero e la riqualificazione.

Tali zone sono perimetrate ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge n. 457/1978.

Nella zona A1 il piano si attua mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

Nella zona A1 sono consentite le destinazioni residenziali ad ufficio e le destinazioni terziarie, purché in quest'ultimo caso, siano assicurate zone a parcheggio di cui all'art. 5, punto 2) del D.M. 2.4.1968 n. 1444..

(Per la zona a valle di via Porta Orientale - via De Felici - via S. Lucia (perimetrata e contrassegnata con asterisco A1*) gli interventi di cui ai commi precedenti, se ammessi, dovranno rispettare quanto prescritto dal Genio Civile di Pescara con note n. 8787 del 31-10-1995 e n. 2641 del 27-05-1996) .

L'attuazione degli interventi nelle predette zone tipizzate del Capoluogo, delle Frazioni di Cerratina e Castellana, il P.R.G. si attua mediante i le norme specifiche che riprendono i criteri ermeneutici dei Piani di Recupero.

SUOLI PRIVATI NON EDIFICATI (Giardino o Orto) - I suoli privati non edificati sono destinati a funzioni pertinenziali dell'edificato: giardini, orti, cortili, piazzali di parcheggio, strade e piazzali pavimentati; essi devono essere mantenuti in uno stato di decoro compatibile con la natura e destinazione della zona A1 a tal fine non è consentito, per gli stessi, l'utilizzo per stoccaggio o deposito permanente di materiali di qualsivoglia natura mentre, in caso di destinazione commerciale/artigianale del manufatto edilizio, è consentito utilizzarli per mostra/esposizione delle merci di vendita e/o produzione, purché nel rispetto del principio di decoro sopra enunciato. Resta fermo quanto stabilito agli articoli 11, comma 6, e 12, comma 6 delle N.T.A..

La sistemazione delle aree pertinenziali è sempre consentita, a prescindere dall'intervento sui manufatti edilizi, ivi compresa la realizzazione di garages prevista all'art. 16, comma 6; in caso di intervento sull'edificio esistente il relativo progetto dovrà includere anche il rilievo e la sistemazione delle aree esterne.

Le alberature (a basso e/o alto fusto) esistenti in detti spazi devono essere mantenute; è ammessa la rimozione degli esemplari deteriorati o non compatibili con la nuova sistemazione dell'area e loro sostituzione con altre essenze (fruttifere e/o ornamentali).



disciplina di cui al presente articolo si applica anche ai terrapieni, riportati in cartografia di P.R.P.E. o comunque documentatamente esistenti alla data della sua adozione.

In occasione degli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione semplice, con incremento della superficie utile, con ampliamento/soprelevazione e con cambio di destinazione d'uso, dovranno essere reperiti, in relazione alla specifica destinazione d'uso di progetto, spazi di parcheggio pertinenziale (nel sottosuolo dell'area di pertinenza ovvero ai piani interrato, seminterrato o terreno dell'edificio) nelle specificate quantità minime:

- residenza ed uffici : 1 mq /10 mc
- attività commerciali - unità di vicinato : 30% della superficie di vendita
- attività commerciali - media distribuzione : secondo le disposizioni dell'art.7 della L.R. 62/99
- alberghi, pensioni, ristoranti 80 mq /100 mq di Superficie utile dell'attività.

In caso di documentata impossibilità a reperire detti spazi nelle relative aree pertinenziali incluse in zona A1 di P.R.G., per i soli interventi di ristrutturazione semplice (art. 10 delle NTA) o di ristrutturazione con aumento della superficie utile lorda (art. 11 delle NTA) o di ristrutturazione edilizia con ampliamento e soprelevazione (art. 12 delle NTA) sarà consentito derogare ai limiti minimi sopra fissati, tranne che in caso cambio di destinazione d'uso finalizzato all'inserimento, nell'edificio oggetto di intervento, di attività commerciali di media distribuzione, alberghi, pensioni, ristoranti per i quali tuttavia è consentito reperire le aree di parcheggio pertinenziale (o autorimesse) anche al di fuori della zona A1 ed anche al di fuori delle zone urbane di PRG, purché con vincolo di pertinenza al fabbricato oggetto di intervento.

A tal fine si precisa che per "documentata impossibilità" si intende dimostrazione tecnica di insussistenza:

nel lotto di pertinenza dell'edificio da ristrutturare, di spazi scoperti idonei a costituire area di sosta ovvero a consentire la realizzazione di garage rispondenti ai requisiti dimensionali e di accessibilità necessari per la funzionalità dell'area di sosta ovvero del garage; delle condizioni strutturali e spaziali (intese nel senso di effettiva accessibilità carrabile) per la realizzazione di garages al piano terra o nell'interrato dell'edificio oggetto di intervento.

Per gli interventi di ristrutturazione, ai fini della determinazione del Volume assunto a base della verifica della dotazione di parcheggio pertinenziale per residenza/uffici, si considerano le sole superfici in incremento rispetto allo stato di fatto: chiusura dei porticati e delle verande (vedasi art.10), incremento del 30% della superficie lorda (vedasi art.11), ampliamenti e soprelevazioni consentiti (vedasi art.12).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTI E SOPRELEVAZIONI (AS)

7. Per gli edifici identificati negli elaborati grafici del P.R.P.E. con apposita campitura e simbologia AS sono consentiti ampliamenti della sagoma planimetrica anche con incremento della superficie utile lorda superiore a quanto stabilito al precedente articolo 11; a tal fine in cartografia di P.R.P.E. sono anche riportate le sagome in ampliamento e tuttavia con valore puramente indicativo.
8. Gli ampliamenti della sagoma planimetrica sono, in ogni caso, consentiti fino al raggiungimento di una volumetria totale (esistente + ampliamento) tale da dare luogo, in rapporto al lotto di pertinenza:
 - ad un IF (indice di fabbricabilità fondiaria) pari ad 1.50 mc/mq,
 - ad un Q (rapporto di copertura) pari al 40% di Sf,
 - ad una distanza dai confini pari a min. ml 5,00,
 - ad un distacco tra la parete esterna (o le pareti esterne) in ampliamento e la parete (o le pareti) frontistante/i pari a min ml 10,00,
 - ad un'altezza in ogni caso non superiore a ml 9.50, anche nel caso in cui il fabbricato esistente oggetto di ampliamento sia di altezza superiore.I Parametri, sopra indicati, relativi al rapporto planivolumetrico e di copertura non si applicano negli interventi di ristrutturazione con ampliamento finalizzati alla "ricucitura e ricomposizione in unico complesso edilizio dei manufatti esistenti vetusti, singolarmente di modesta entità volumetrica e privi di lotto di pertinenza ovvero con aree pertinenziali insufficienti a consentire il rispetto dei suddetti parametri.
9. L'ampliamento potrà occupare le aree pertinenziali anche ove queste siano identificate in cartografia del P.R.P.E. quali "verde privato" e/o "piazzi-parcheggi privati" e/o strade o piazzali pavimentati (salvo nel caso in cui le strade private siano vincolate da servitù di passaggio per altre proprietà); resta fermo l'obbligo di riservare, nell'area di pertinenza o all'interno del fabbricato, la quota di parcheggi privati come specificata al successivo art. 17 comma 5.
10. Con la medesima campitura sono individuate in cartografia di P.R.P.E. le aree in cui è possibile soprelevare di 1 piano gli edifici esistenti, anche con incremento della superficie utile lorda superiore a quanto stabilito al precedente articolo 11.
11. La soprelevazione di 1 piano dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - distanza dai confini e distacco dai fabbricati frontistanti nel rispetto degli articoli 873 e 905 del Codice Civile e nel rispetto della vigente normativa antisismica
 - altezza max pari a ml 9.50.La soprelevazione è realizzabile anche con innalzamento su muro a confine, a condizione che non vengano realizzate aperture, sulla parete a confine in soprelevazione, e nel rispetto delle norme civilistiche in materia di muri comuni, con particolare riferimento agli artt.880, 884 ed 885 del Codice Civile.
12. L'utilizzo delle possibilità di ampliamento e soprelevazione di cui ai precedenti commi è subordinato alla contestuale demolizione di baracche e/o costruzioni a titolo precario eventualmente esistenti all'interno del lotto di pertinenza.

VIABILITÀ, ESISTENTE, DA POTENZIALE E DI PROGETTO (art 14.14):

Sono aree inedificabili, destinate alla viabilità pedonale e carrabile.

Le previsioni grafiche di P.R.G. relative alla nuova viabilità o alla revisione di quella esistente, sono indicative fino alla redazione di specifici atti esecutivi.

I progetti attuativi delle indicazioni di massima del Piano, non potranno in nessun caso, a meno di specifica variante urbanistica, discostarsi dalle indicazioni progettuali di P.R.G. in termini superiori alle fasce di rispetto di cui al primo comma.

In caso di discordanza tra le previsioni di P.R.G. e lo stato reale dei luoghi, prevale in ogni caso quest'ultimo e la prevista nuova viabilità dovrà essere (salvo documentata impossibilità tecnico-morfologica) posizionata o in asse a quella esistente ovvero su tracciati già esistenti ed in considerazione dello stato di fatto.

Nel caso di aree di sedi stradali dismesse, a seguito di avvenuta realizzazione di nuove strade, la destinazione urbanistica delle aree adiacenti si intende estesa fino alla mezzera della ex strada.

Pianella, 04 aprile 2022



N.B.: il presente certificato di destinazione urbanistica, viene rilasciato ai soli fini previsti dall'art. 30 comma 2° del D.P.R. 06/06/2001 n°380, e non può essere utilizzato quale sostituto delle N.T.A. del P.R.G. o degli altri piani attuativi, per eseguire progettazione o attività similari, in quanto le norme in essa contenute, per via dello scopo del certificato stesso, sono riportate per estratto e non per intero.