

Adottato con delib. *CC* n° 16 del *05-04-04*

OK
COMUNE DI
FRANCAVILLA AL MARE (CH)
117894 29 MAR 04
PROT. N. *10844*



CITTA' DI FRANCAVILLA AL MARE

Medaglia d'oro al valore civile
Provincia di Chieti

Programma di Recupero Urbano (ai sensi della L.R. n. 18/83 e successive modifiche e integrazioni art. 30/ter) per l'attuazione del **"CONTRATTO DI QUARTIERE II"** da realizzare nella **Zona Alento-Stadio** (Bando di Gara della Regione Abruzzo pubblicato sul B.U.R.A. n. 29 del 10.10.2003).

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTO DELLA RIPARTIZIONE URBANISTICA

Dirigente Arch. Germano PROSDOCIMI

Progetto esaminato dalla commissione

edilizia il *30/03/04*

Parere *favorevole*

Il Presidente *[Signature]*

REDATTO DAL RESPONSABILE DEL CONTRATTO DI QUARTIERE II

Geom. Cesare MASCIOLI



I CONSULENTI

Incarico di collaborazione esterna e servizi alla progettazione ad alto contenuto di professionalità

Arch. Salvatore COLLETTI

Arch. Michela GIAMMARINI

Programma di Recupero Urbano (ai sensi della L.R. n. 18/83 e successive modifiche e integrazioni art. 30/ter) per l'attuazione del "CONTRATTO DI QUARTIERE II" da realizzare nella Zona Alento-Stadio (Bando di Gara della Regione Abruzzo pubblicato sul B.U.R.A. n. 29 del 10.10.2003).

NORME DI ATTUAZIONE

CAP. I – CONTENUTO DEL PROGRAMMA

Art. 1 - Campo di Applicazione e Durata

Ai sensi della L. 1150/42, della L. 142/90, delle L.R. 18/1983, 70/95 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica ed edilizia nelle aree oggetto del Programma di Recupero Urbano per l'attuazione del Contratto di Quartiere II del Comune di Francavilla al Mare, per un periodo di anni 10 a decorrere dalla data di approvazione del medesimo Programma, è regolata dalle seguenti norme, ad integrazione e sostituzione di quelle contenute nel vigente PRG comunale, dal contenuto delle convenzioni che, nei casi previsti, saranno appositamente sottoscritte e il cui schema è allegato al presente testo.

Art. 2 - Elaborati che compongono il Programma di Recupero Urbano

Il Programma di Recupero Urbano per l'attuazione del Contratto di Quartiere II si compone dei seguenti elaborati:

- A) Relazione Tecnico-Urbanistica ed Economico-Finanziaria
- B) Norme di Attuazione e Schemi di Convenzione

- C) Elaborati grafici di progetto
 - C1) planimetria di individuazione delle aree di degrado da sottoporre al recupero e alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica attraverso il Programma di Recupero Urbano (scala 1:2.000)
 - C2) Individuazione degli Ambiti di Progetto e zonizzazione (scala 1:2.000)
 - C3) Planovolumetrico (scala – 1:500)

- D) Progetti allegati al Programma di Recupero Urbano
 - D1) Il progetto preliminare per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica
 - D2) Il progetto preliminare: lavori di realizzazione opere di urbanizzazione
 - D3) Il progetto preliminare per la realizzazione di rete ciclopedonale urbana
 - D4) Il progetto esecutivo di sistemazione a centro sociale locali ex mattatoio
 - D5) La proposta della ditta ADROM Costruzioni s.r.l.

Art. 3 - Individuazione delle destinazioni d'uso principali

Nel territorio disciplinato dal presente Programma di Recupero Urbano le destinazioni d'uso principali sono:

- a) servizi pubblici e di interesse pubblico: parchi e giardini pubblici, verde pubblico attrezzato, percorsi ciclo pedonali, piazze, attrezzature per lo sport, palestre, centri civici e sociali, scuole, uffici amministrativi, attrezzature culturali, attrezzature di interesse comune, spazi per attività associative, culturali, ricreative e di rappresentanza: sedi di partito e di associazioni, spazi per le attività espositive e di rappresentanza, parcheggi pubblici;
- b) residenze pubbliche e private, piccole attività commerciali e di servizio, uffici privati, spazi per le attività ricettive: casa dello studente, pensioni, alberghi e simili, ristoranti, ritrovi, pub, ecc.; spazi privati per i parcheggi e per il verde;

Art. 4 - Modalità generali di attuazione

Il contenuto del presente Programma di Recupero Urbano, redatto secondo le disposizioni di legge nazionale e regionale e in coerenza con gli indirizzi della Giunta Comunale, deliberazione n. 157 del 19/02/2004, è direttamente attuabile con concessione per opere o edifici o per complessi edilizi, individuati negli elaborati grafici del presente Programma di Recupero Urbano.

Art. 5 - Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione

1. Tutte le opere relative al presente Programma di Recupero Urbano dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari.
2. Il rilascio dei certificati di agibilità e di abitabilità degli spazi residenziali e di servizio saranno subordinati, oltre che alla completa realizzazione degli edifici, compresa ogni adeguata finitura, al rispetto delle condizioni previste nelle convenzioni e alla completa realizzazione delle opere di pertinenza. Resta pregiudiziale la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza e di tutti gli allacci tecnici indispensabili all'accesso e allo svolgimento delle attività previste.

CAP. II – PRESCRIZIONI GENERALI ED ATTUATIVE DEL PROGRAMMA

Art. 6 - Prescrizioni generali per la redazione dei progetti

Nei progetti edilizi, oltre che in quelli relativi a tutte le opere di trasformazione dei suoli, saranno specificate le dettagliate modalità costruttive e ciascuna finitura, comprese le colorazioni dei manufatti, le pavimentazioni esterne e le essenze vegetali da piantumarsi; queste ultime dovranno comunque appartenere alla flora endemica locale ed essere scelte col fine di realizzare un corredo naturale dei manufatti sempre in armonia, tra spazio pubblico o semi-pubblico e spazio privato.

Art. 7 - Superamento delle barriere architettoniche

Il requisito del superamento delle barriere architettoniche si intende soddisfatto quando sono rispettate le seguenti condizioni:

- rispondenza dei manufatti alle disposizioni della L. 13/89 e suo Regolamento di Attuazione;
- dimensionamento secondo i requisiti di sicurezza dei collegamenti verticali e orizzontali negli spazi esterni, comuni o comunque accessibili al pubblico.

Art. 8 - Suddivisione del Programma di Recupero Urbano in Ambiti di Progetto

1. Il Programma di Recupero Urbano individua diversi **Ambiti di Progetto (AdP)**, per i quali vengono definite specifiche tipologie d'intervento, modalità di trasformazione, obiettivi funzionali, indici e parametri urbanistici e destinazioni d'uso.
2. Gli **AdP** sono perimetrati ed individuati con in numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 nell'elaborato grafico C2.
3. Il rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione degli interventi, per ciascun Ambito Progetto è subordinato, ove previsto, alla sottoscrizione dell'apposita Convenzione secondo lo schema tipo allegato alle presenti Norme di Attuazione, che prevede oltre alla eventuale cessione delle aree destinate a servizi pubblici e urbanizzazioni, anche l'eventuale impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori, nonché la corresponsione di contributi aggiuntivi così come definiti dai parametri economico-finanziari descritti nella Relazione Tecnica ed Urbanistica.

Art. 9 - Parametri urbanistici degli Ambiti di Progetto

Per ciascun Ambito di Progetto individuato nella cartografia, la realizzazione degli interventi deve avvenire nel rispetto degli parametri di seguito definiti:

AdP 1:

(realizzazione alloggi sperimentali di edilizia residenziale pubblica)

- 1) *Soggetto attuatore:* Comune di Francavilla al Mare
- 2) *Tipo d'intervento:* nuova edificazione
- 3) *Modalità di trasformazione:* appalto pubblico
- 4) *Obiettivo funzionale:* realizzare alloggi sperimentali di edilizia sovvenzionata da cedere in locazione a categorie deboli di utenti (anziani, disabili e giovani coppie). Il complesso architettonico, realizzato con tecniche e materiali di bioedilizia, è integrato nel parco; all'interno del complesso, inoltre, è prevista la realizzazione di una sala per attività ginniche e riabilitative a servizio del quartiere.
- 5) *Indici e parametri urbanistici:* S.T. (Superficie Territoriale) = mq 6.500
S.U.L. (Superficie Utile Lorda) di progetto = mq. 1.160
D (Distanza dai confini e dagli edifici) = mt. 5 dai confini e mt. 10 da altri edifici
P (Parcheggi) = secondo L. 122/89 art. 2 per nuove costruzioni
- 5) *Destinazioni d'uso:* quelle di cui all'art. 3 della presente normativa

AdP 2:

(rifacimento delle urbanizzazioni e ristrutturazione del quartiere ex INA CASA "Alento")

- 1) *Soggetto attuatore:* Comune di Francavilla al Mare (per le urbanizzazioni); ATER di Chieti e proprietari privati degli alloggi (per interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione edilizia)
- 2) *Tipo d'intervento:* lavori di urbanizzazione e ristrutturazione edilizia
- 3) *Modalità di trasformazione:* appalto pubblico (per le urbanizzazioni); Denuncia di Inizio Attività (per interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, risanamento igienico edilizio, ristrutturazione edilizia)
- 4) *Obiettivo funzionale:* completare e riqualificare l'intero settore delle urbanizzazioni primarie del quartiere e, più in generale, della zona con particolare riguardo alla raccolta delle acque meteoriche (tratto di S.S. Adriatica); si prevedono, inoltre, le sistemazioni degli spazi pubblici esterni del quartiere ex INA CASA (pavimentazione, alberature, verde, illuminazione, arredo urbano, parcheggi, ecc.) e il ripristino del decoro delle facciate dei fabbricati del quartiere.
- 5) *Destinazioni d'uso:* quelle di cui all'art. 3 della presente normativa

ER

AdP 3:
(sistemazione a centro sociale locali "ex mattatoio")

- 1) *Soggetto attuatore:* Comune di Francavilla al Mare
- 2) *Tipo d'intervento:* ristrutturazione edilizia
- 3) *Modalità di trasformazione:* appalto pubblico
- 4) *Obiettivo funzionale:* ristrutturare il fabbricato dismesso dell'ex mattatoio comunale, per realizzare un centro sociale non solo a servizio degli abitanti del quartiere, ma dell'intera città: si prevedono spazi per attività di svago, ricreative, culturali, associative, espositive, gestiti in cooperazione con le strutture assistenziali comunali.
- 5) *Indici e parametri urbanistici:* art. 13 " Zone pubbliche di interesse generale" delle N.T.A. del P.R.G. vigente

AdP 4:
(ampliamento orto botanico)

- 1) *Soggetto attuatore:* Comune di Francavilla al Mare
- 2) *Tipo d'intervento:* sistemazione esterna parco pubblico
- 3) *Modalità di trasformazione:* appalto pubblico
- 4) *Obiettivo funzionale:* dotare la città di un grande parco pubblico urbano, in parte già in fase di realizzazione, prevedendo l'ampliamento dell'attuale progetto, promosso in attuazione del PRUSST, riguardante il recupero di Villa Turchi da destinare a orto botanico comunale.
- 5) *Indici e parametri urbanistici:* art. 12 " Zone pubbliche e a verde attrezzato" delle N.T.A. del P.R.G. vigente

AdP 5:
(interventi di bonifica fiume Alento)

- 1) *Soggetto attuatore:* Ministero dell'Ambiente, Regione Abruzzo e Provincia di Chieti
- 2) *Tipo d'intervento:* caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica del bacino fluviale
- 3) *Modalità di trasformazione:* appalto pubblico
- 4) *Obiettivo funzionale:* in quanto sito di interesse nazionale si prevedono interventi di caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica del bacino fluviale dell'Alento (ai sensi del D.M. 471/99), promosse dalla divisione Bonifiche del Ministero dell'Ambiente
- 5) *Indici e parametri urbanistici:* art. 11 " Zone fluviali" delle N.T.A. del P.R.G. vigente

AdP 6:

(realizzazione approdo turistico foce lato sud fiume Alento)

- 1) *Soggetto attuatore:* Regione Abruzzo - Comune di Francavilla al Mare
- 2) *Tipo d'intervento:* realizzazione approdo turistico
- 3) *Modalità di trasformazione:* appalto pubblico
- 4) *Obiettivo funzionale:* realizzare un approdo turistico essenziale per il rilancio turistico della città; il progetto si inserisce tra gli interventi di completamento dei porti di interesse regionale a sostegno della nautica da diporto e della piccola pesca
- 5) *Indici e parametri urbanistici:* Accordo di Programma Quadro per interventi di completamento dei porti (deliberazione CIPE n.142/99, n.84/2000 e 36/2002 – Studio di Fattibilità approvato con del.di Giunta n.353 del 16/05/03)

AdP 7:

(realizzazione di rete ciclopedonale urbana)

- 1) *Soggetto attuatore:* Comune di Francavilla al Mare
- 2) *Tipo d'intervento:* realizzazione di rete ciclopedonale urbana
- 3) *Modalità di trasformazione:* appalto pubblico
- 4) *Obiettivo funzionale:* realizzare un tratto di circa 3,5 Km.di percorsi ciclopedonali; tale tratto è uno stralcio di attuazione di un progetto più ampio che prevede la realizzazione di una rete ciclopedonale urbana; l'intervento è finalizzato alla creazione di un circuito di quartiere connesso in particolare alle strutture turistiche, sportive e per il tempo libero pubbliche e private, esistenti e programmate; si prevede, inoltre, la realizzazione di un nuovo ed esclusivo attraversamento sul fiume Alento in prossimità della foce.
- 5) *Destinazioni d'uso:* percorsi ciclopedonali e verde pubblico attrezzato di cui al all'art. 3 lett.a) della presente normativa

AdP 8:

(realizzazione fabbricato privato pluripiano in via Pola)

- 1) *Soggetto attuatore:* privato
- 2) *Tipo d'intervento:* nuova edificazione
- 3) *Modalità di trasformazione:* Convenzione e Permesso di Costruire
- 4) *Obiettivo funzionale:* realizzare una nuova edificio residenziale su un'area abbandonata a completamento di un'isolato già urbanizzato prospiciente l'ambito fluviale
- 5) *Indici e parametri urbanistici:* S.T. (Superficie Territoriale) = mq 1.600
S.F. (Superficie Fondiaria) = mq. 1.600
V.P. (Volume Progetto) = mc. 4.800
D (Distanza dai confini e dagli edifici) = secondo planovolumetrico (mt. 5 dai confini e mt. 10 da altri edifici)
P (Parcheggi) = secondo L. 122/89 art. 2
- 6) *Destinazioni d'uso:* quelle di cui all'art. 3 della presente normativa

AdP 9:

(Intervento di recupero edilizio del complesso privato "Stella Maris")

- 1) *Soggetto attuatore:* privato
- 2) *Tipo d'intervento:* demolizione e nuova edificazione
- 3) *Modalità di trasformazione:* Convenzione e Permesso di Costruire
- 4) *Obiettivo funzionale:* bonificare e riqualificare un'area dismessa occupata da un massiccio edificio in condizioni di elevato degrado fisico e ubicato in un a posizione strategica del lungomare di Francavilla; si prevede la demolizione e la costruzione di due nuovi complessi edilizi: uno alberghiero e uno residenziale. Le nuove costruzioni consentiranno di liberare visuali verso il mare e soprattutto nuovi spazi pubblici per standard urbanistici.
- 5) *Indici e parametri urbanistici:* S.T. (Superficie Territoriale) = mq 5.900
S.F. (Superficie Fondiaria) = mq. 4.300
S.C. (Superficie Cessione) = mq. 1.600
V.E. (Volume Esistente) = mc. 16.344
V.P. (Volume Progetto) = mc. 16.344 (di cui mc. 6.344 a destinazione turistico-ricettiva)
D (Distanza dai confini e dagli edifici) = secondo planovolumetrico (mt. 5 dai confini e mt. 10 da altri edifici)
P (Parcheggi) = secondo L. 122/89 art. 2
- 6) *Destinazioni d'uso:* turistico-ricettiva per l'edificio a blocco e quelle di cui all'art. 3 della presente normativa per l'edificio in linea (come indicato nel planovolumetrico)

Art. 10 – Aree esterne agli Ambiti di Progetto

Per le aree esterne agli Ambiti di Progetto si rinvia alla regolamentazione degli usi e delle trasformazioni previste dal P.R.G. vigente.

Art. 11 - Efficacia

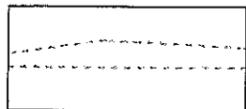
1. L'efficacia delle presenti norme tecniche d'attuazione resta subordinata alla definitiva ratifica di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Francavilla al Mare ed alla pubblicazione sul BURA del "Programma di Recupero Urbano (ai sensi della L.R. n. 18/83 e successive modifiche e integrazioni art. 30/ter) per l'attuazione del "CONTRATTO DI QUARTIERE II" da realizzare nella Zona Alento-Stadio".
2. Le proposte d'intervento edilizio privato, non adeguate come eventualmente richiesto dal Comune, (sotto il profilo economico e/o urbanistico), sono inattuabili. Nel caso di riconsiderazione successiva, sempre nel rispetto delle previsioni e della validità del Programma di Recupero Urbano, gli interventi privati saranno assoggettati a nuova verifica dei dati economico-finanziari effettuata dall'Amministrazione Comunale.

Art. 12 - Norme finali

Gli oneri di concessione saranno verificati in sede di progetto esecutivo (come da L. 10/77, tabelle regionali e tabelle comunali), in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire.



AMBITO PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
Approvato con Delibera di Giunta n. 157 del 19.02.2004

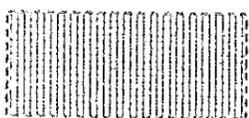


TRACCIATO PERCORSO CICLOPEDONALE



AMBITI DI PROGETTO AdP1 - AdP2 - AdP3 - AdP4 - AdP5 - AdP6
(art. 9 delle Norme di Attuazione)

- AdP 1 - realizzazione di alloggi sperimentali di edilizia residenziale pubblica
- AdP 2 - rifacimento delle urbanizzazioni e ristrutturazione del quartiere ex- INA CASA "Alento"
- AdP 3 - sistemazione a centro sociale dei locali dell'"ex mattatoio comunale"
- AdP 4 - ampliamento Orto Botanico
- AdP 5 - Interventi di bonifica fiume Alento
- AdP 6 - realizzazione approdo turistico foce lato sud Alento
- AdP 7 - realizzazione di rete ciclopedonale urbana



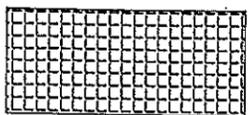
AMBITO DI PROGETTO AdP7
(art. 9 delle Norme di Attuazione)

- AdP 7 - realizzazione di rete ciclopedonale urbana



AMBITI DI PROGETTO AdP8 - AdP9
(art. 9 delle Norme di Attuazione)

- AdP 8 - realizzazione fabbricato privato privato pluripiano in via Pola
- AdP 9 - Intervento di recupero edilizio del complesso privato "Stella Maris"



SUPERFICIE FONDIARIA



AMBITI DI PROGETTO AdP1 - Adp2 - Adp3 - Adp4 - Adp5 - Adp6
(art. 9 delle Norme di Attuazione)

AdP 1 - realizzazione di alloggi sperimentali di edilizia residenziale pubblica

AdP 2 - rifacimento delle urbanizzazioni e ristrutturazione del quartiere ex- INA CASA "Alento"

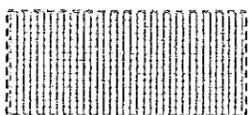
AdP 3 - sistemazione a centro sociale dei locali dell'"ex mattatoio comunale"

AdP 4 - ampliamento Orto Botanico

AdP 5 - Interventi di bonifica fiume Alento

AdP 6 - realizzazione approdo turistico foce lato sud Alento

AdP 7 - realizzazione di rete ciclopedonale urbana



AMBITO DI PROGETTO AdP7
(art. 9 delle Norme di Attuazione)

AdP 7 - realizzazione di rete ciclopedonale urbana



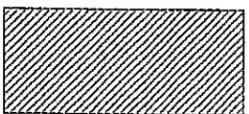
AMBITI DI PROGETTO AdP8 - AdP9
(art. 9 delle Norme di Attuazione)

AdP 8 - realizzazione fabbricato privato privato pluripiano in via Pola

AdP 9 - Intervento di recupero edilizio del complesso privato "Stella Maris"



SUPERFICIE FONDIARIA



AREE DI CESSIONE PER STANDARDS



Adottato con Delib. CC n° 16 del 05.06.04

CR

COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE

medaglia d'oro al merito civile

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

(ai sensi dell'art. 30/ter della L.R. n. 18/83 e successive modifiche e integrazioni)
per l'attuazione del "Contratto di Quartiere II" da realizzare nella zona Alento - Stadio (Bando di gara della Regione Abruzzo pubblicato sul B.U.R.A. n. 29 del 10.10.2003)

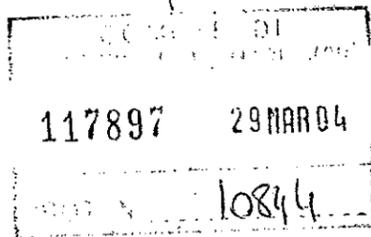
PROGETTO DELLA RIPARTIZIONE URBANISTICA
(Dirigente: Arch. Germano Prosdocioli)

REDATTO DAL RESPONSABILE DEL CONTRATTO DI QUARTIERE II:

Geom. Cesare Mascioli
Comune di Francavilla al Mare

Incarico di collaborazione esterna e servizi
alla progettazione ad alto contenuto di progettualità
CONSULENTI ALLA PROGETTAZIONE

Arch. Salvatore Colletti
Arch. Michela Glammarini



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI PROGETTO (AdP)
E ZONIZZAZIONE

TAV.

C2

Progetto esaminato dalla commissione

edilizia II 30/03/04

Parere Favorevole

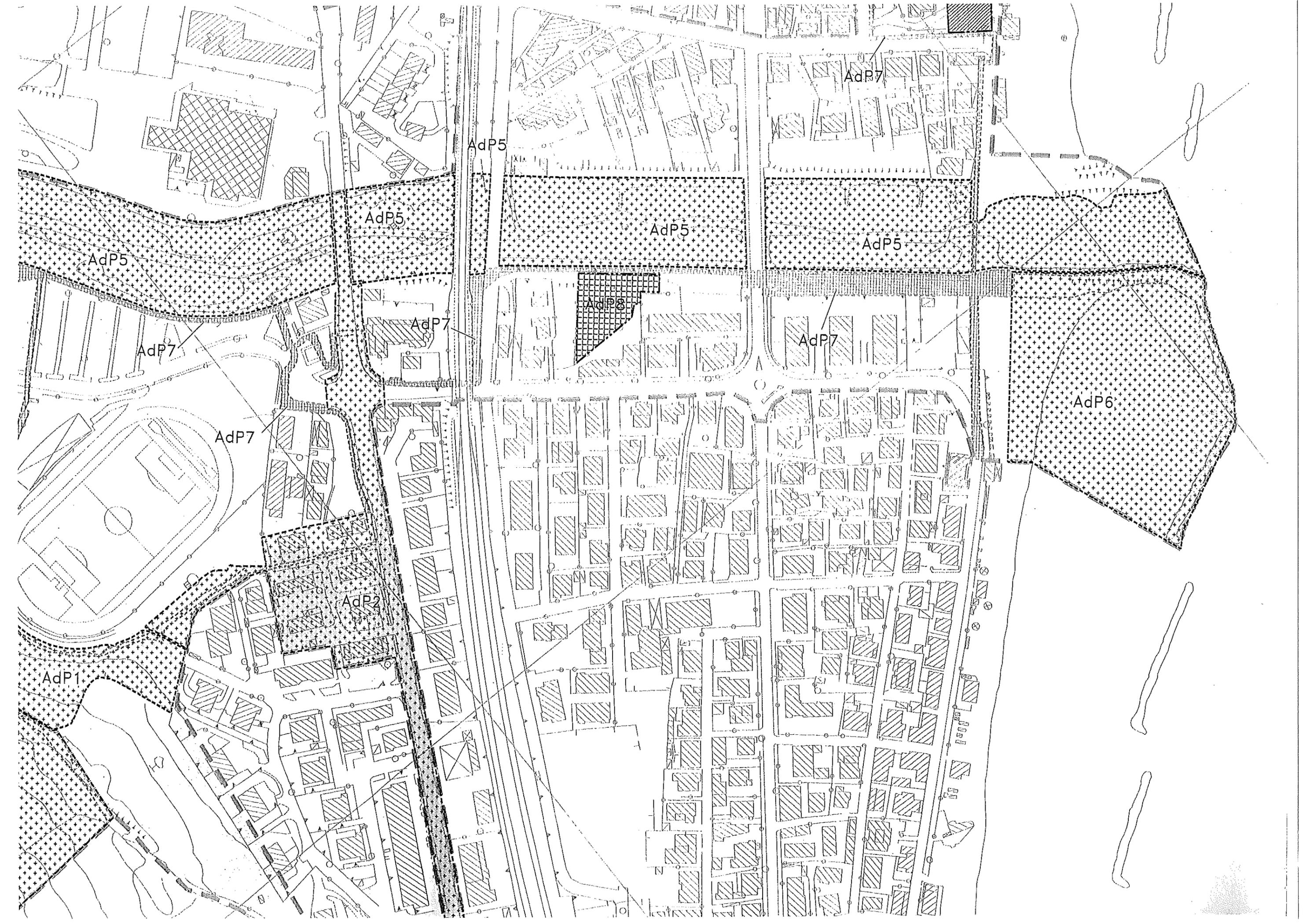
Il Presidente [Signature]

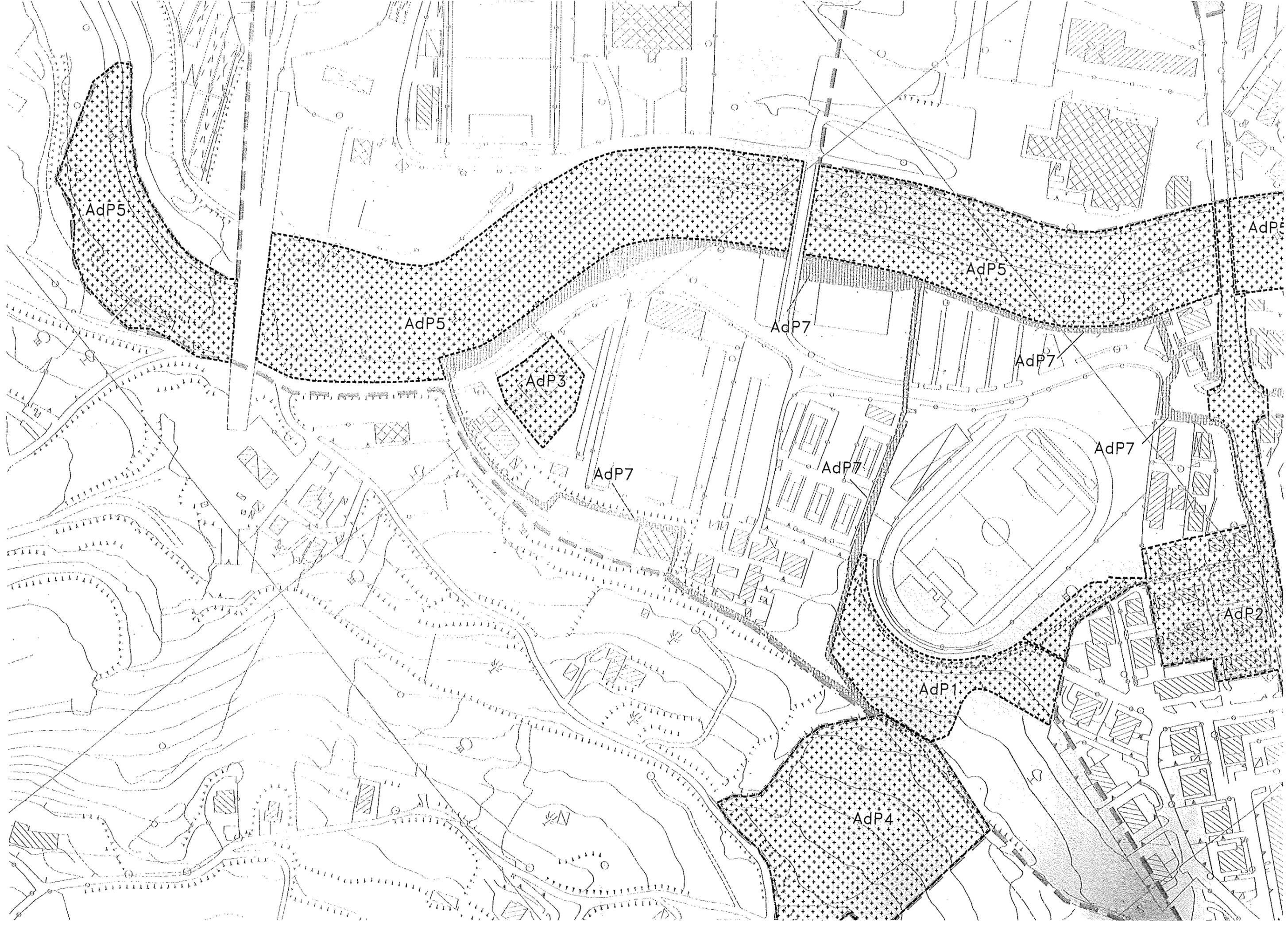
SCALA

1:2.000

DATA

marzo 2004





AdP5

AdP5

AdP3

AdP7

AdP7

AdP7

AdP5

AdP7

AdP7

AdP8

AdP2

AdP1

AdP4