



Città di Pescara
Medaglia d'oro al Merito Civile

Dipartimento Tecnico - Settore Programmazione del Territorio
Servizio Pianificazione del Territorio

VARIANTE AL P.R.G.:
DECLASSAMENTO DI AREE EDIFICABILI, ISTANZE VARIE, RIVISITAZIONE SOTTOZONE B10
"COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE", ARTT. 40 E 57 NTA

ALLEGATO A: artt. 40 e 57

Art. 40 – SOTTOZONA B10: COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE

1. Sono ambiti territoriali precedentemente disciplinati **assoggettati** dai piani di zona, per l'edilizia economica e popolare caratterizzati, generalmente, da un assetto urbanistico ed edilizio unitario. **a destinazioni pubbliche non realizzate.**

~~2. All'interno di tali ambiti, per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dall'art.36.6 delle presenti N.T.A., sono consentiti interventi diretti di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione nel rispetto delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e degli elementi architettonici esistenti con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o previste nella stessa categoria di cui all'art. 27 delle presenti N.T.A.. E' consentito, altresì, l'inserimento, con soluzione architettonica appropriata, dei volumi tecnici strettamente indispensabili.~~

~~3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica sono assentibili previa approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito come perimetrato nella tavola della zonizzazione di P.R.G., escluse le aree libere regolate dal comma successivo. Lo strumento attuativo dovrà prevedere il rispetto della riconoscibilità e dell'organicità dell'ambito.~~

~~4. Le attrezzature e i servizi pubblici esistenti, tra cui quelle religiose, nonché le aree già acquisite dal Comune per le medesime destinazioni rimangono disciplinate dalle disposizioni delle presenti norme per i rispettivi servizi ed attrezzature pubbliche (sottozona F3).~~

2. ~~5.~~ In tali sottozone, in tutti i terreni di proprietà privata, ~~assoggettati dai precedenti piani per l'edilizia economica e popolare a destinazioni pubbliche non realizzate,~~ è consentito l'intervento attraverso **piani attuativi di iniziativa privata**, uno strumento attuativo convenzionato di iniziativa privata che ricomprenda tutte le aree private nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

3.

- Ut: 0,25 mq/mq;
- cessione gratuita: **almeno il 50% dell'ambito** d'intervento per verde pubblico attrezzato e parcheggi;
- H max **pari alla massima del Piano di Zona previgente**; mt 10,50 con l'eccezione per le strutture sportive che potranno essere adeguate a quanto prescritto dalle normative nazionali per le diverse discipline sportive;
- distanze: **pari a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt 5** ~~7,50~~ dai confini e dalle strade; **pari a 2,5 mt dal verde e parcheggi pubblici**;
- destinazioni d'uso: categoria c), d) **escluse le case vacanza ed h)** dell'art. 27, comma 4, delle N.T.A. e **social housing di cui al DM Infrastrutture e Trasporti del 22/04/08**;
- densità arborea (A) pari ad 1 albero ogni 100 mq di Sf;

Le previsioni contenute nei piani attuativi adottati prevalgono sulle presenti norme.

4. ~~6.~~ E' altresì consentita la edificazione per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nei lotti non ancora edificati secondo i parametri edilizi **e le destinazioni d'uso del precedente comma e la tipologia e nel rispetto dell'lt** del previgente piano di zona.

5. **Gli edifici realizzati nell'ambito dei Piani di Zona previgenti sono disciplinati dall'art. 33 delle presenti norme, fermo restando che deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.**

7. L'iniziativa privata potrà attuarsi, in ciascun settore di PEEP, anche mediante la richiesta, da parte della maggioranza dei proprietari di tutte le aree non espropriate del settore, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore complessivo, di formazione di comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/1983 e modifiche, comprendente tutte le aree non espropriate. Nell'ambito del disegno urbanistico unitario potranno essere proposti sub ambiti di intervento a condizione che per essi siano previsti una razionale organizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio e superfici utili ed aree con destinazioni pubbliche nelle percentuali di cessioni di cui al precedente punto 4. Per la divisione in sub ambiti di intervento è necessaria e sufficiente delibera di Consiglio Comunale.

Art. 57 – SOTTOZONA F8: PARCHEGGI DI SCAMBIO

1. La sottozona F8 è destinata alla realizzazione di parcheggi di scambio fra i servizi di trasporto pubblico ed il traffico privato.
2. Le aree dei parcheggi previste in questa sottozona costituiscono comprensori e la loro realizzazione è subordinata allo strumento attuativo di iniziativa privata e/o pubblica. Tale progetto dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - a) non meno del 40% della superficie totale del comprensorio deve essere destinata a parcheggi pubblici, anche multipiani, e non meno del 25% a sedi viarie, banchine, parcheggi per mezzi pubblici e verde pubblico;
 - b) non più del 35% della superficie totale del comprensorio dovrà essere destinata a servizi privati complementari alle funzioni di parcheggi di scambio, con destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie a2), c), con esclusione degli esercizi commerciali della media **di tipologia M3 e della grande distribuzione di cui L.R. 11/2008 ss.mm.ii.**, d), con l'esclusione delle case vacanze e), h), i) e ad alloggio del custode.
 - c) l'indice di utilizzazione territoriale applicato all'intera superficie compresa in ciascun comprensorio risulta dalla somma delle superfici utili esistenti, maggiorata del valore di 0,25 mq/mq. Le previsioni contenute nello strumento attuativo saranno attuate attraverso lo strumento del comparto ai sensi delle presenti norme;
 - d) il progetto urbanistico dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di tutte le aree aventi destinazioni pubbliche.
3. Le convenzioni potranno prevedere l'affidamento temporaneo in gestione dei parcheggi ai soggetti realizzatori.
4. In considerazione del valore ambientale dell'area del parcheggio di scambio previsto nelle vicinanze della Riserva Naturale Pineta Dannunziana l'indice relativo di utilizzazione territoriale risulta per esso dalla somma delle superfici utili esistenti maggiorate del valore di 0,10 mq/mq con destinazioni d'uso **di cui al precedente comma 2 lett. b).** ~~limitate alle categorie d), e), i) e ad alloggio del custode, con esclusione di qualsiasi altra destinazione residenziale.~~
5. ~~Sull'area di cessione destinata a parcheggi pubblici del comparto 5.20 dovrà essere istituita una mini area di sosta riservata esclusivamente per la sosta ed il parcheggio della Autocaravan (camper). Tale area, da utilizzare esclusivamente per fini turistici, dovrà essere costituita da minimo 50 piazzole delle dimensioni di mq 15 ciascuna. L'area di sosta dovrà essere piantumata con siepi ed alberature che devono occupare una superficie non inferiore al 20%. Alla gestione della predetta area provvederà l'Amministrazione Comunale direttamente o mediante apposita convenzione con il titolare dell'area o con altri soggetti.~~