

CITTÀ' di PESCARA

Settore Ambiente e Territorio - Servizio Pianificazione Strategica e della Mobilità

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE



PIANO DELLE INVARIANTI PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE



D	IL SINDACO
	Il responsabile del Servizio Arch. Francesca Marzetti Il Dirigente Arch. Emilia Fino
	oggetto tavola: Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati
	Variazione ex art. 33 della L.R. 18/1983

TITOLO I.....	6
DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I – GENERALITA'	6
Art. 1 – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL P.R.G.....	6
Art. 2 – ELABORATI DEL P.R.G.	6
Art. 3 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.	7
Art. 4 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	7
CAPO II – GENERALITA' – DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
Art. 5 – DEFINIZIONI E INDICI.....	8
Art. 6 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	10
Art. 7 – STANDARD URBANISTICI.....	11
Art. 8 – INDICI E NORME EDILIZIE	11
Art. 9 – DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI	15
Art. 9.bis – GLI INTERVENTI SULL'AMBIENTE	15
TITOLO II.....	17
ATTUAZIONE DEL P.R.G.	17
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE	17
Art. 10 – SCHEMA DIRETTORE: I TRE TELAI (eliminato).....	17
CAPO II – STRUMENTI DI ATTUAZIONE	17
Art. 11 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. - SOPPRESSO	17
Art. 12 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE - SOPPRESSO.....	17
Art. 13 – PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. - SOPPRESSO	17
Art. 14 – ANALISI E MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	17
Art. 15 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	17
Art.16 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	18
Art. 17 – PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI - SOPPRESSO	18
Art. 18 – PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI- SOPPRESSO.....	18
Art. 19 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA FACOLTATIVA (P.L.C.) -.....	18
SOPPRESSO.....	18
Art. 20 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - SOPPRESSO	18
Art. 21 – PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO - SOPPRESSO	18
Art. 22. COMPARTI DI ATTUAZIONE E PROGETTI URBANISTICI ESECUTIVI	18
Art. 23 – LE CONVENZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE - SOPPRESSO...	20
Art.24 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	20
Art. 25 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E DEFINIZIONE DEL LOTTO MINIMO	21
Art. 26 – TRASCRIZIONE IN MAPPA	21
Art. 27 – DESTINAZIONI D'USO	22
TITOLO III.....	24

PREVISIONI DEL P.R.G.	24
CAPO I – PREVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	24
Art. 28 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	24
Art. 29 – ZONA A: COMPLESSI ED EDIFICI STORICI	25
Art. 30 – ZONA B: AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	27
Art. 31 – SOTTOZONA B1: CONSERVAZIONE	27
Art. 32 – SOTTOZONA B2: CONSERVAZIONE E RECUPERO	27
Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO	28
Art. 34 – SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE	30
Art. 35 – SOTTOZONA B5: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI TIPO ESTENSIVO	30
Art. 36 – SOTTOZONA B6: CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	30
Art. 37 – SOTTOZONA B7: TRASFORMAZIONE INTEGRALE	31
6.1. “PARCO CENTRALE” E AREE CONTERMINI PARCO CENTRALE	31
6.1.2. Le aree contermini al Parco Centrale sono quelle di cui ai seguenti commi.	32
6.1.2.2. Boulevard Via Ferrari	32
6.1.2.3. Boulevard del Parco Centrale	32
6.1.2.4. Boulevard del Centro	32
6.1.2.5. Corso Umberto	32
6.2. “ZONA PORTUALE E AREE FLUVIALI”	33
6.2.1. ZONA PORTUALE E DELLA FOCE	33
6.2.2. AREE FLUVIALI.	33
6.3. “POLO DIREZIONALE”	33
6.4. POLO DELLA CONOSCENZA E DEL BENESSERE – CAMPUS CITTADINO	33
Art. 38 – SOTTOZONA B8: COMPLETAMENTO DI TIPO ESTENSIVO	34
Art. 39 – SOTTOZONA B9: RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE	34
Art. 40 – SOTTOZONA B10: COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	35
Art. 41 – ZONA C: ESPANSIONE	36
Art. 42 – SOTTOZONA C1: ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	36
Art. 43 – SOTTOZONA C2: ESPANSIONE DI TIPO ESTENSIVO	36
Art. 43-bis – SOTTOZONA C3: – ESPANSIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE	37
Art. 44 – ZONA D: ARTIGIANATO, INDUSTRIA E ATTIVITA' ASSIMILATE	37
Art. 45 – SOTTOZONA D1: NUCLEO INDUSTRIALE A.S.I.	37
Art. 46 – SOTTOZONA D2: IMPIANTI E ATTREZZATURE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E ASSIMILATI	37
Art. 47 – SOTTOZONA D3: IMPIANTI E ATTREZZATURE ARTIGIANALI DI SERVIZIO	38
Art. 48 – SOTTOZONA D4: ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI	38
Art. 48-bis – SOTTOZONA D5: IMPIANTI DI CARBURANTE	39
Art. 49 – ZONA E: ZONA AGRICOLA	39
Art. 50 – SOTTOZONA F1: VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO	40

Art. 51 – SOTTOZONA F2: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT	40
Art. 52 – SOTTOZONA F3: ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO URBANO – TERRITORIALE	41
Art. 53 – SOTTOZONA F4: ATTREZZATURE PORTUALI E AEROPORTUALI	42
Art. 54 – SOTTOZONA F5: ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI.....	42
Art. 55 – SOTTOZONA F6: ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI TURISTICO – RICETTIVI.....	43
Art. 56 – SOTTOZONA F7: VERDE PRIVATO ATTREZZATO PER LO SPORT	43
Art. 57 – SOTTOZONA F8: PARCHEGGI DI SCAMBIO.....	43
Art. 58 - SOTTOZONA F9: PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO E A RASO E/O INTERRATI .	44
Art. 58 Bis - SOTTOZONA F9*: PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO A RASO E/O INTERRATI	44
Art. 59 – ZONA F10: ZONA VERDE DI FILTRO	44
Art. 59-bis – SOTTOZONA F11: PROTEZIONE CIVILE – SPETTACOLI ITINERANTI	45
Art.60 – SOTTOZONA F12 – ARENILE	46
Art. 61 – SOTTOZONA G1: VERDE PRIVATO VINCOLATO – PARCO PRIVATO	46
Art. 61-bis – SOTTOZONA G2 - VERDE PRIVATO DI TUTELA	47
Art. 61-ter – ZONA H – DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA	47
Art. 62 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	47
Art. 63 – INFRASTRUTTURE FERROVIARIE - SOPRESSO.....	48
Art. 64 – IL CORRIDOIO VERDE	48
Art. 65 – ZONE VINCOLATE	48
CAPO II AREA METROPOLITANA.....	50
Art. 65 bis - CITTÀ METROPOLITANA	50
Art. 65 ter - LA ZONA INDUSTRIALE.....	50
Art. 65 quater - LO SCALO MERCI	50
Art.65 quinquies - VIA TIBURTINA	50
TITOL O IV	51
NORME FINALI	51
Art. 66 – UTILIZZAZIONI ED ASSERVIMENTI	51
ART. 67 – DEROGHE PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	51
Art. 68 – DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE	51
Art. 69 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ALL'USO DEL SUOLO.....	51
Art. 70 – NORME TRANSITORIE.....	52
Art. 71 – OSSERVATORIO PERMANENTE - SOPPRESSO	53
Art. 72 – DISPOSIZIONI DEL PIANO COMMERCIALE	53
Art. 73 – NORME FINALI	53

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

Art. 1 – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. definisce la disciplina urbanistica del territorio comunale ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 18/83 e delle altre leggi nazionali e regionali in materia, ispirandosi ai principi del risparmio di suolo e dello sviluppo sostenibile.
2. Le previsioni del P.R.G. si applicano all'intero territorio comunale e hanno validità giuridica a tempo indeterminato.

Art. 2 – ELABORATI DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A) Relazione tecnica illustrativa e relativi allegati

A all. 1 - studio sul corridoio verde

A all. 2 - programmi complessi

A all. 3 - PEEP vigenti

A all. 4 - sintesi studio di perfettibilità "area di risulta FF.SS."

A all. 5 - studio geologico

A all. 5 bis – Studio d'area "Pescara" – la carta della Pericolosità Geologica

A all. 6 - relazione sullo stato delle terre appartenenti al demanio comunale

B) Tavole dell'analisi dello stato di fatto

B1 Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R.) (1:25.000)

B2 Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) (1:25.000)

B4a Vincoli esistenti sul territorio comunale (1:10.000)

B4b Carta degli usi civici (1:2.000)

B5 Piano Regionale Paesistico (1:10.000)

B6 Stato di fatto dell'aggregato urbano ed uso del suolo extraurbano (1:10.000)

B7 Trasformazione in atto e stato di attuazione del P.R.G. (1:10.000)

B8 Zone di degrado e di recupero (2 tavv. – 1:5.000)

B9a Piano di rischio Aeroportuale: Inquadramento del Piano di Rischio aeroportuale (1:10.000)

B9b Piano di rischio Aeroportuale: Individuazione delle Zone di Tutela negli strumenti urbanistici vigenti (1:10.000)

B9c Piano di rischio Aeroportuale: Individuazione degli elementi di criticità (1:10.000)

B10 Micro-zonazione Sismica di Livello 1 del Territorio Comunale (MZS1)

C) Tavole di progetto¹

C1 Zonizzazione (1:10.000)

¹ Aggiornamento scale di rappresentazione a seguito di Variante al PRG adottata con D.C.C. 56/19 e seguenti atti

- C2** Perimetri e numerazione dei comparti, dei piani attuativi e dei programmi complessi (1:10.000)
- C3** Rete viaria e parcheggi (1:10.000)
- C4** Classificazione rete viaria (1:10.000)
- C5** Perimetrazione urbana (2 tavv. – 1:5.000)

D) Normativa tecnica

- D** Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati
- D all. 1** Schede sul patrimonio storico architettonico
- D all. 2** Tabulati, schede numeriche e stralci dei comparti
- D all. 3** Progetti Urbani
- D all. 4** Carta della Pericolosità Geologica
- D all. 5** Piano di rischio aeroportuale: Relazione illustrativa - normativa

Art. 3 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.

1. Ogni attività che comporta trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale deve osservare le disposizioni del presente P.R.G.
2. Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono queste ultime.
3. Nel caso di discordanza, dubbio o contrasto nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del P.R.G., prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggiore dettaglio.
4. In caso di discordanza (dubbio o) contrasto fra le presenti Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio, prevalgono le disposizioni delle N.T.A. o del R.E. a seconda dei rispettivi ambiti di competenza stabiliti dagli articoli 16 e 17 della Legge Regionale n. 18 del 12-04-1983 e successive modifiche e dell'articolo 4 del TU edilizia.

Art. 4 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, è subordinata al possesso del titolo abilitativo previsto dalla legge e comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione salvo i casi di gratuità previsti dalla legge.
2. Ogni trasformazione urbanistico - edilizia è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 24 comma 1 lett. a) o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso a scomputo dei contributi di costruzione.

CAPO II – GENERALITA' – DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5 – DEFINIZIONI E INDICI

1. Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, le presenti norme utilizzano le seguenti definizioni:

a) St: Superficie Territoriale (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. A tale superficie si applica l'indice di edificabilità territoriale (It). Per superficie reale si intenda la superficie verificata attraverso specifico rilievo topografico in relazione alle certificazioni catastali.

b) Sf: Superficie Fondiaria (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St utilizzabile per l'edificazione e a essa pertinente, può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto della eventuale minima unità di intervento Sm, di cui alla successiva lettera j) del presente articolo.

A tale superficie si applica l'indice di edificabilità fondiaria (If).

c) It: Indice di Fabbricabilità Territoriale (mc/mq)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente; esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

d) If: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq)²

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf. Restano fermi i limiti di densità fondiaria posti dall'art. 7 comma 2 del Decreto Interministeriale 02.04.1968 n. 1444.

e) Ut: Indice di Utilizzazione Territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie territoriale St. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire, salvo diversa dimostrazione, sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di m. 3,20 per destinazioni residenziali e di m. 4,00 per destinazioni non residenziali.

f) Uf: Indice di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq)³

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di quanto indicato alla precedente lettera e). Restano fermi i limiti di densità fondiaria posti dall'art. 7 comma 2 del Decreto Interministeriale 02.04.1968 n. 1444.

² Aggiornamento testo a seguito di Variante al PRG adottata con D.C.C. 56/19 e seguenti atti

³ Aggiornamento testo a seguito di Variante al PRG adottata con D.C.C. 56/19 e seguenti atti

g) Dt: Densità Territoriale (ab/ha)

Si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie territoriale St interessata dall'insediamento. Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie utile di pavimento stabiliti nell'art. 6.

h) Sm: Superficie minima di intervento (mq)

S'intende l'area minima, richiesta dalla disciplina delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminati sugli elaborati grafici del P.R.G., per la formazione degli strumenti attuativi.

i) Comparto⁴

Costituisce porzione del territorio comunale in cui gli interventi edilizi si realizzano mediante Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) e/o Permessi di costruire convenzionati finalizzati al raggiungimento di obiettivi specifici nel rispetto dei parametri e delle destinazioni urbanistiche contenuti nelle "schede-norma", allegate al P.R.G. come sua parte integrante, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati. Gli interventi sono realizzabili mediante Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del T.U. Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 ss.mm. ii. qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata ovvero la proposta sia pienamente conforme e coerente con la scheda norma di P.R.G.

j) Comparto edilizio

Costituisce modalità di attuazione del P.R.G. relativa ai comparti di cui alla precedente lettera i) attraverso cui un consorzio fra i proprietari delle aree e degli immobili interessati consegue la disponibilità degli stessi ai sensi all'art. 26 della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e successive modificazioni e integrazioni.

k) Cubature e superfici utili esistenti⁵

Ogni qualvolta negli articoli successivi si citeranno cubature e/o superfici utili (con i relativi indici) esistenti o preesistenti, specie per la valutazione di interventi di ristrutturazione e demolizione/ricostruzione, si considera tutto il volume legittimamente realizzato alla data presentazione dell'istanza, così come definite ai sensi del successivo art.8 e verificate nei modi di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 ss.mm. ii.

l) Isolato

Si intende la porzione di territorio urbano delimitata da strade pubbliche (o private aperte al transito pubblico) o da spazi pubblici in genere, siano essi esistenti o previsti dallo strumento urbanistico.

m) Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. Si intende l'ideale figura solida ottenuta dalla congiunzione di tutte le linee verticali, orizzontali e di copertura che compongono l'edificio e i suoi aggetti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde, con aggetti lineari superiore a 1,50 m.

⁴ Aggiornamento testo a seguito di Variante al PRG approvata D.C.C. 26/2020

⁵ Aggiornamento testo a seguito di Variante al PRG approvata D.C.C. 26/2020

n) Prospetto

È la rappresentazione grafica complessiva delle parti esterne di un edificio ottenuta per proiezione ortogonale, compresi gli accessori quali finestre, porte, balconi, ecc. ovvero l'insieme della veduta frontale e dell'aspetto esteriore delle singole facciate.

o) Lotto minimo

Si intende la minima unità edificabile idonea alla realizzazione dell'intervento edilizio consentito nella sottozona a cui appartiene l'area.

p) Parcheggio

È la superficie accessoria comprendente gli stalli di parcheggio e i relativi spazi di manovra o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, con la sola esclusione delle rampe di accesso. I parcheggi privati legati con vincolo pertinenziale alle singole unità tipologiche ai sensi della L. n 122 del 24.3.1989, possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, anche nell'ambito di uno dei piani dell'edificio cui sono collegati mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

q) Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

r) Dotazioni Territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

s) Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza

Art. 6 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali (I_t e U_t) e, eventualmente, di densità territoriale (D_t), si applicano nei casi in cui è richiesto uno strumento attuativo o anche in occasione di intervento edilizio diretto.

2. La corrispondenza fra la densità territoriale D_t e gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale (I_t e U_t) è stabilita convenzionalmente attribuendo a ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc di costruzione a uso residenziale (vuoto per pieno) pari a 25 mq di superficie lorda abitabile, con altezza interna convenzionale pari a m 3,20 da pavimento a pavimento. Per altezze interpiano inferiori o superiori, il suddetto valore di 80 mc si modifica proporzionalmente. A tale cubatura si aggiungono 20 mc di costruzione per usi non residenziali, ma legati alle necessità delle residenze, quali uffici privati e studi professionali e quelli compresi nelle categorie b), c), d). Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interna convenzionale pari a m 4,00; per altezze interne reali inferiori o superiori il suddetto valore di 20 mc si modifica proporzionalmente.

Art. 7 – STANDARD URBANISTICI

1. Il P.R.G. dimensiona gli spazi riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo quantità pari o maggiori ai valori minimi prescritti dagli artt. 3, 4, 5, e 6 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee. In particolare, con eventuali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica si assicura la disponibilità delle aree pubbliche necessarie, eventualmente anche all'esterno del perimetro d'intervento di tali strumenti, all'occorrenza provvedendo alla modifica delle loro specifiche destinazioni nonché integrazione e migliore distribuzione.
2. Concorrono alla determinazione degli standard di legge anche locali pubblici situati in edifici privati nella misura di cui all'art. 52 – Sottozona F3.
3. Per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale deve essere assicurata la disponibilità di spazi di uso pubblico in ragione di non meno di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno 0,40 mq per parcheggi comprensivi dei relativi spazi di manovra. Le superfici relative potranno anche essere disposte su più piani entro o fuori terra.
4. Per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
5. Gli alloggi sociali sono definiti dall'art. 1 comma 5 del D.M. 22/04/08 come standard urbanistico aggiuntivo ai minimi di legge.
6. Gli spazi per parcheggi, come previsti nei commi 3 e 4, sono assicurati in sede di intervento diretto per nuove costruzioni e in caso di cambi di destinazione d'uso per le aree destinate a insediamenti commerciali, di media e grande superficie di vendita, direzionali, e industriali; per nuove costruzioni e in caso di cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di media o grande superficie di vendita, sono assicurati anche gli spazi per parcheggi previsti dalla vigente legislazione regionale in materia.
7. Le nuove edificazioni in zone B e C a confine con le zone D e, parimenti, le nuove edificazioni in zone D a confine con le zone B e C, dovranno prevedere idonea piantumazione e/o ammortizzatori biotecnici atti a garantire una riduzione dell'inquinamento ambientale.
8. Per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale la quantità di spazi di uso pubblico e/o cessione da garantire nelle sole zone A e B di P.R.G. può essere monetizzata, su richiesta del proponente, fermo restando il rispetto della cessione del 50% della dotazione prevista al comma 3, oltre che della viabilità di piano. La monetizzazione è disciplinata dalle vigenti norme in materia.

Art. 8 – INDICI E NORME EDILIZIE

1. Gli indici si distinguono in:

a) SUL: Superficie Utile Lorda (mq)

Esprime la somma delle superfici utili lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, ed emergenti oltre m 1,00 all'originario piano di campagna fino all'intradosso dell'ultimo solaio, includendo bow-windows e sottotetti. La somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra costituisce la superficie utile totale dell'edificio che esprime l'utilizzazione dell'area di sedime. Sono escluse dal computo della s.u.l. le superfici relative agli extra spessori di cui all'art. 14 commi 6 e 7 del D.lgs 102/2014 nonché quelli previsti in materia di edilizia antisismica di cui alla l.r. 28/2011 ss.mm. ii.

a1) Favor per la rigenerazione urbana

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione anche quando quest'ultima comporti aumenti di superficie e/o volume sono escluse dal calcolo della SUL le superfici relative ai seguenti elementi dell'edificio:

- locali adibiti ad autorimesse di pertinenza degli edifici residenziali realizzati a livello interrato, seminterrato e a piano terra. nel caso di parcheggi fuori sagoma deve essere, in ogni caso, rispettato l'indice di permeabilità del lotto di riferimento;
- locali integrativi per la residenza, vale a dire idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, etc., nonché un locale da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.), purché non realizzati in piani interrati;
- locali che ospitano impianti tecnologici;
- vani scala e vani ascensore fino a mq 20 ed androni fino a mq 24 a servizio di fabbricati composti da 2 a 6 unità immobiliari purché costituenti proprietà condominiale, come tale catastalmente individuata e formalmente asservita attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata e trascritta;
- vani scala, vani ascensore ed androni a servizio di fabbricati composti da più di 6 unità immobiliari purché costituenti proprietà condominiale, come tale catastalmente individuata e formalmente asservita attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata trascritta
- superfici relative agli extra spessori di cui all'art. 14 commi 6 e 7 del D.lgs 102/2014

In ogni caso non potranno essere superati i limiti di densità edilizia imposti dall'art. 7 del DM 1444/68.

In tutte le zone di PRG gli standards sono calcolati assumendo a parametro i volumi e/o le superfici effettivamente destinati alle residenze o ad uso diverso (direzionale, produttivo, commerciale, etc.) con esclusione degli spazi destinati a volumi e/o superfici comuni, di servizio, accessorie o complementari per una percentuale fino al 50% del dimensionamento complessivo

b) Sc: Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Pertanto esprime la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde dell'edificio, comprensive di porticati, vani scale, vani ascensore, volumi aggettanti e tettoie, pensiline, logge, balconi, terrazzi e scale a giorno con aggetti lineari superiori a m1,50.

c) Q: Rapporto massimo di copertura (%) o indice di copertura

Esprime la percentuale massima della superficie coperta fuori terra rispetto alla superficie fondiaria ($Sc/Sf \times 100$).

d) H: Altezza dell'edificio (m)

Altezza massima tra quella dei vari fronti. Precisamente è la massima delle altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, dalla linea di terra a quella di copertura, computando anche i corpi arretrati.

La linea di terra è definita dalla intersezione della parte di prospetto con il piano stradale o il piano del terreno a sistemazione definitiva, che comunque non potrà essere superiore a m. 1,00 dell'originario piano di campagna. Sono esclusi eventuali accessi carrabili o pedonali, strettamente funzionali al piano seminterrato o interrato.

La linea di copertura è definita dall'intersezione della parte di prospetto con l'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di coperture inclinate a due spioventi, è escluso il timpano, inteso come quella parte a forma triangolare del muro di facciata immediatamente sottostante alle linee di gronda inclinate. Nel caso di spioventi inclinati più del 50% ovvero in caso di tetti curvi, la linea di copertura si colloca ad una quota pari a 2/3 del dislivello tra la linea di colmo e quella della intersezione della parete di prospetto con l'intradosso del solaio di copertura.

La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, della canna fumaria e dell'eventuale veletta e/o parapetto. L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone dalle presenti norme.

Le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un'altezza superiore a quella consentita calcolata come media di ogni fronte. Il fronte a valle potrà avere un'altezza massima che non superi di 1,50 mt l'altezza massima consentita nella sottozona di riferimento.

Ove non siano fissati limiti, l'altezza massima è stabilita in m 25,00. Tale limite, ai sensi dell'art. 41-quinquies della L. n. 1150/42, può essere modificato attraverso strumenti attuativi.

In tutta la fascia litoranea per una profondità di ml 50 (cinquanta), misurati a partire dal ciglio stradale lato monte, l'altezza degli edifici non può superare 12,30 (dodici virgola trenta) m, fatti salvi limiti di altezza inferiori previsti nel P.R.G. La presente disposizione prevale su qualunque altra difforme e ha carattere essenziale. Sono esclusi gli edifici esistenti che superano tale limite di m 12,30, per i quali, nel caso di interventi edilizi, non può essere superata l'altezza esistente.

e) V: Volume urbanistico dell'edificio (mc)

È espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento, a eccezione dell'ultimo piano misurato da pavimento a soffitto o intradosso del solaio.

Sono esclusi dal computo delle altezze lorde gli extra spessori di cui all'art. 14 commi 6 e 7 del D.lgs 102/2014

f) Df: Distanza minima tra i fabbricati (m)

La distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra le pareti antistanti i fabbricati, o corpi di fabbrica degli stessi, misurata, nei punti di massima sporgenza della superficie coperta ai sensi della lett. b) del presente articolo. Per sporgenze superiori a m 1,50m la distanza deve essere maggiorata della eccedenza stessa.

Salvo maggiori distanze stabilite nelle disposizioni di zona, si applicano le distanze fissate nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

In particolare, nel caso di interventi di nuova costruzione e sopraelevazione (anche in caso di rifacimento di coperture esistenti con aumento altimetrico dei muri perimetrali e di timpano) è, comunque, prescritta in tutte le zone, con esclusione delle zone A, una distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano qualora non appartenenti alla stessa unità immobiliare, nonché in presenza di porticati, logge o altane coperte eseguite con strutture a carattere permanente.

Il rispetto delle distanze minime non si applica nel caso di strutture pertinenziali aventi carattere precario e funzione di mero arredo, quali tettoie e chioschi da giardino completamente aperti da realizzare con elementi in legno, ferro o altro materiale di modeste dimensioni.

Ai fini del calcolo delle distanze non costituiscono edifici gli accessori esistenti non abitativi di altezza complessiva non superiore a m 3,00, misurata nei termini di cui alla lettera d) del presente articolo.

Per accessori sono da intendersi: autorimesse, magazzini e locali di solo deposito, locali tecnici e lavanderie. È altresì prescritta nelle zone di espansione una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 m. La distanza minima tra fabbricati nelle zone di espansione, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici), deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 m, 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m e 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m. Qualora le distanze tra fabbricati, come

sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, nel rispetto, comunque del limite di m 10,00.

Le distanze dei fabbricati dagli altri fabbricati si misurano radialmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde, quando questi abbiano aggetti superiori a m. 1,50 m.

Sono esclusi dal computo delle distanze, gli extra spessori di cui all'art. 14 commi 6 e 7 del D.lgs 102/2014

g) Dc: Distanza minima dai confini di proprietà e di zona urbanistica (m)

La distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra il punto di massima sporgenza della superficie coperta del fabbricato e il confine.

È prescritta una distanza minima di 5,00 m dal limite di zona e/o sottozona urbanistica, a eccezione:

- delle fasce di rispetto dove è ammessa la edificazione al limite del confine di zona e/o sottozona;
- delle zone destinate alla viabilità, nei soli casi di allineamento prevalente in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati;
- di zone con destinazione a Verde Pubblico e Parcheggi, nell'ambito dei soli comparti e piani attuativi, nel qual caso la distanza minima di 2,50 m;

Nel caso di unica proprietà la distanza minima di m 5,00 dal limite di zona e/o sottozona urbanistica è prescritta soltanto dal limite delle seguenti zone e/o sottozone: A, B4, B5, B7, B10, C1, D, F, Viabilità, Parcheggio.

È ammessa la costruzione sul confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre nei limiti della parete o porzione di parete esistente della sua proiezione verticale, secondo quanto previsto dal Codice Civile, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

In caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammesso l'allineamento della nuova costruzione sul fronte prospiciente la viabilità.

È prescritta, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, una distanza minima dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza e, comunque, non inferiori a m 5,00, a meno che non sia intercorsa una pattuizione tra confinanti, resa in atto registrato e trascritto, che costituisca servitù perpetua a carico di uno dei lotti confinanti, per garantire il rispetto della distanza minima di m 10,00 tra fabbricati. Si applica la distanza minima di m 5,00 dal confine per gli interventi che prevedano demolizione e ricostruzione di singoli edifici all'interno delle sottozone B2 e B3 a condizione che il progetto preveda per il nuovo edificio il raggiungimento della classe energetica più elevata. Nel caso non si verifichi tale condizione energetica la distanza minima dal confine risulterà invece pari alla metà dell'altezza del medesimo edificio.

È comunque ammesso l'arretramento dell'ultimo piano del fabbricato per il raggiungimento della suddetta distanza minima dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza del fabbricato.

Per le porzioni di fabbricati interrati è prescritta una distanza minima dal confine di proprietà di m 1,50 fatta solo eccezione per i fabbricati posti ad una distanza inferiore, nel qual caso la parte interrata può essere posta in allineamento verticale con il piano superiore.

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione di vani ascensore esterni in materiale trasparente e di dimensioni strettamente necessarie per i diversamente abili, al servizio di fabbricati

preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., non viene computata ai fini delle distanze dai confini di proprietà o di zona urbanistica, dai fabbricati.

Le coperture geodetiche, ai fini del rispetto delle distanze dai confini, sono assimilate ai fabbricati.

Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.

Le distanze dei fabbricati dai confini si misurano radialmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde, quando questi abbiano aggetti superiori a 1,50 m.

Sono esclusi dal computo delle distanze, gli extra spessori di cui all'art. 14 commi 6 e 7 del D.lgs 102/2014

h) Sp: Superficie permeabile (mq)

La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Precisamente è la porzione (inedificata) del lotto che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Si considerano permeabili anche le superfici pavimentate con elementi posati a secco del tipo carrabili-erbosi su un manto drenante posto direttamente sul terreno.

Ai fini della tutela della permeabilità i volumi interrati non possono essere realizzati a distanza inferiore a m. 1,50 dal confine, neppure con il consenso del confinante.

Resta salva la possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio esistente secondo il disposto della L.122/1989 (parcheggi pertinenziali).

i) Ip: Indice di permeabilità (%)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale o fondiaria.

j) A: Densità arborea

Indica il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Art. 9 – DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art.3 comma 1 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 9.bis – GLI INTERVENTI SULL'AMBIENTE

1. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, così come definiti dal comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. è prescritta la conservazione degli alberi di alto fusto esistenti. Per albero di alto fusto si intende quello avente un diametro superiore a m 0,20, misurato ad un metro dal piano di campagna.

2. L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo per comprovate ragioni di pubblica utilità o quando siano oggettivamente incompatibili con l'utilizzazione edificatoria dell'area. In tali casi è necessario che l'interessato presenti un progetto di risistemazione ambientale prevedendo il reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero di alberi abbattuti, utilizzando essenze e alberi di tipologia e dimensioni, nel rispetto del vigente regolamento comunale.

3. In tutti i piani attuativi, Progetti Urbanistici Esecutivi (PUE) e in progetti edilizi, le alberature esistenti devono essere rilevate e indicate su apposita planimetria, allegando relativa documentazione fotografica, Gli stessi progetti devono prevedere il rispetto delle alberature esistenti, avendo cura anche, per le parti

interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio ed il rifornimento idrico.

4. Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti deve rispettare il Regolamento del Verde vigente e rappresenta parte integrante del progetto edilizio; esso costituisce espressa prescrizione del permesso di costruire, verificabile in sede di rilascio del certificato di agibilità.

5. In tutti gli interventi soggetti a PUE ed a piani attuativi, le sistemazioni a verde delle aree a destinazione pubblica devono essere realizzate nella prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde.

6. Nei settori 1,2,3,6 e 7, in deroga agli indici e parametri edilizi previsti dall'art. 8 e fatta eccezione per i distacchi inderogabili di cui all'art. 9 del DM 1444/68, è possibile trasformare la copertura a falde inclinate in copertura a terrazzo, nei casi di sottotetti esistenti abitabili o resi tali dall'art.85 della L.R. 15/2004 e ss.mm.ii. a condizione che si realizzi un'altezza interna di m.2,70 e un terrazzo verde condominiale.

7. Laddove sia dimostrata l'impossibilità di piantumazione all'interno del lotto fondiario, le alberature potranno essere messe a dimora, su indicazione del servizio verde del comune di Pescara in aree pubbliche preferibilmente limitrofe a quelle di intervento.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 10 – SCHEMA DIRETTORE: I TRE TELAI (eliminato)

CAPO II – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 11 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. - SOPPRESSO

Art. 12 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE - SOPPRESSO

Art. 13 – PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. - SOPPRESSO

Art. 14 – ANALISI E MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Con cadenza annuale, il Settore Programmazione del Territorio predispone in rapporto allo stato di attuazione del P.R.G. una relazione di supporto alla programmazione annuale dell'Ente.
2. Tale settore provvede allo svolgimento di analisi riguardanti in particolare i seguenti sistemi:
 - socio-economico;
 - storico-architettonico;
 - produttivo;
 - idrogeologico;
 - vincolistico;
 - infrastrutturale;
 - di servizi e mobilità;
 - insediativo;
 - dello stato dell'ambiente e del territorio.
3. Il Settore Attività Edilizie e Produttive provvede all'aggiornamento anche su supporto informatico della mappa degli asservimenti di cui al successivo art. 26.
4. Il Settore Programmazione del Territorio cura la trasposizione del P.R.G. su cartografia catastale, organizza tutte le informazioni statistiche riguardanti i dati di piani, progetti e programmi territoriali.
5. Tutti i settori e servizi tecnico-amministrativi del Comune forniscono al Settore Programmazione del Territorio i dati e i progetti di propria competenza e collaborano allo sviluppo del Sistema Informativo al fine di un costante e continuativo aggiornamento dello stesso.

Art. 15 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, intermedi tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto, specificano le previsioni del P.R.G. e la disciplina da osservare per l'edificazione.
2. Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata sono tutti quelli previsti dalla LUR 18/83 e ss.mm. ii..

3. Negli ambiti in cui il rilascio di titoli abilitativi per ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente e nuove edificazioni è subordinato alla previa approvazione dello strumento attuativo, riferito ad almeno una unità urbanistica individuata negli elaborati grafici del P.R.G. o a una superficie minima di intervento fissata dalle norme per le varie zone, gli interventi consentiti in attesa della vigenza del piano attuativo sono quelli di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n.380/01.e ss.mm.ii. e lettera d) del medesimo limitatamente ai casi di cui al comma 2 art 9 del DPR 380/2001 ss.mm. ii..

4. È possibile procedere alla formazione di strumenti attuativi in ogni altra zona del P.R.G., previa individuazione dell'ambito territoriale attraverso atto deliberativo del Consiglio Comunale.

5. In caso di mancata attuazione parziale o totale e/o annullamento, revoca, decadenza, ecc. dei programmi complessi, per le parti non ancora attuate, trova applicazione la disciplina urbanistica prevista per i rispettivi ambiti del piano regolatore vigente prima della relativa variante.

Art.16 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nelle zone dove non sia richiesto lo strumento urbanistico attuativo, il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

2. Per interventi diretti di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (s.c.i.a.) ai sensi del DPR 380/2001.

Art. 17 – PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI - SOPPRESSO

Art. 18 – PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI- SOPPRESSO

Art. 19 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA FACOLTATIVA (P.L.C.) -

SOPPRESSO

Art. 20 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - SOPPRESSO

Art. 21 – PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO - SOPPRESSO

Art. 22. COMPARTI DI ATTUAZIONE E PROGETTI URBANISTICI ESECUTIVI ⁶

1. Negli ambiti del PRG individuati come comparti, di cui all'art. 5 comma 1 lettera i) delle presenti norme, il P.R.G. è attuato mediante Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) e/o Permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 28-bis del T.U. Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 ss.mm. ii. finalizzati al raggiungimento di obiettivi specifici nel rispetto dei parametri e delle destinazioni urbanistiche previsti dalle "schede-norma", costituenti parte integrante del P.R.G. Gli interventi sono realizzabili mediante Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del T.U. Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 ss.mm. ii. qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata ovvero la proposta sia pienamente conforme e coerente con la scheda norma di P.R.G.

2. Il Comune può sempre dare attuazione alle previsioni di P.R.G. per le parti pubbliche o di interesse pubblico contenute nelle schede-norma, nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso l'espropriazione per pubblica utilità. In tal caso i proprietari attuano la residuale porzione di comparto.

3. Ciascuna scheda-norma, ordinata in maniera progressiva nell'apposito "Album delle schede-norma" indica in riferimento all'intera superficie territoriale la capacità edificatoria di ciascun comparto da

⁶ Aggiornamento integrale del testo a seguito di Variante al PRG approvata con D.C.C. 26/2020

concentrare nella superficie fondiaria. La superficie minima complessiva per il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 7 delle presenti norme prevista nella scheda-norma è inderogabile.

In sede di approvazione del progetto urbanistico esecutivo ai sensi del successivo comma 10 è possibile modificare il disegno planimetrico del comparto con riguardo sia alla zonizzazione sia alla percentuale di riparto tra le categorie di spazi pubblici previsti nella scheda stessa, qualora questo sia ritenuto opportuno in relazione alle specifiche esigenze del contesto urbanistico e ferma restando la percentuale minima di cessione complessiva prevista. Eventuali incrementi di cessione rispetto alla percentuale prevista dalla scheda-norma che non ne alterino l'impianto urbanistico sono sempre consentiti. "cessioni inferiori alle quantità previste dalle schede norma sono possibili solo per le aree aventi previsione di "viabilità", qualora vi siano condizioni oggettive che ne impediscano la cessione (possibilità di allineamento a fabbricati esistenti, etc.) e previo parere positivo dei servizi competenti in materia di viabilità e pianificazione. la quantità non ceduta deve essere monetizzata secondo le norme vigenti in materia"

4. I proprietari costituenti la maggioranza assoluta del valore delle proprietà dei beni inclusi in un comparto in base all'imponibile catastale possono presentare una proposta di suddivisione del comparto stesso in sub-ambiti di intervento. Tale proposta deve prevedere il disegno organico dell'intero ambito d'intervento. La proposta di suddivisione è approvata dalla Giunta comunale a condizione che ciascuno dei nuovi ambiti assicuri le stesse percentuali di cessione previste dalla originaria scheda-norma. I sub-ambiti di intervento, dopo l'approvazione della Giunta Comunale, acquistano la veste giuridica di autonomi comparti ma possono essere oggetto di ulteriore suddivisione in sub-ambiti una sola volta.

5. La superficie territoriale complessivamente interessata dall'intervento è individuata nella scheda-norma sulla base del rilievo aerofotogrammetrico. La superficie territoriale deve essere verificata attraverso certificazioni catastali e specifico rilievo topografico. Sono ammissibili variazioni della superficie territoriale in relazione ad aggiustamenti del perimetro del comparto, in aumento o in diminuzione, che tengano conto della distribuzione proprietaria (certificazioni catastali). Sono ammissibili, altresì, adeguamenti per garantire la distanza di m 5,00 dal perimetro del comparto di fabbricati preesistenti esterni al comparto stesso. Devono essere escluse dal comparto le aree occupate da acquedotti, canali e/o simili, inoltre possono essere escluse le aree di enti pubblici, FF.SS., ANAS o analoghi qualora limitative alla realizzazione degli interventi

6. Per i comparti in zona B che presentano una superficie territoriale continua superiore a mq 10.000,00 è consentita una volumetria residenziale aggiuntiva a quella prevista nelle specifiche schede-norma, purché i proprietari si impegnino, sottoscrivendo apposita convenzione, a destinare la medesima quota per edilizia residenziale sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme. Tali volumetrie aggiuntive sono individuate nella proposta di P.U.E. e definite in sede di convenzione.

7. Il progetto urbanistico - esecutivo del comparto e/o permesso di costruire convenzionato reca precise disposizioni plano-volumetriche relativamente ad altezza, SUL ammissibile e piani fuori terra e si attua previa assunzione dell'obbligo da parte dei proprietari a eseguire le previsioni del PRG formalizzato in una convenzione tra gli stessi e il Comune redatta in forma di atto pubblico che abbia i seguenti contenuti minimi:

- a) immediato trasferimento gratuito in proprietà delle aree a destinazione pubblica;
- b) assunzione, da parte dei proprietari della esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E. e/o permesso di costruire convenzionato a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
- c) nel caso di applicazione dell'indice aggiuntivo di cui al precedente comma 4 gli impegni relativi all'individuazione degli alloggi (che potranno essere previsti in edifici aventi anche altre destinazioni: edilizia non convenzionata, terziario) e tempo di loro realizzazione.

8. Le previsioni relative ai comparti possono essere altresì attuate attraverso l'adozione dei programmi di recupero urbano o dei programmi integrati nonché di altri piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

9. L'attuazione del comparto è comunque subordinata alla realizzazione da parte dei titolari dei

permessi di costruire di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto urbanistico - esecutivo del comparto e/o permesso di costruire convenzionato comprensive di allacci alle reti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. ii..

10. La proposta di P.U.E. e/o richiesta di suddivisione del comparto ai sensi del precedente comma 4 è presentata dai proprietari o aventi titolo al settore programmazione del territorio, che ne cura l'istruttoria, previa nomina del responsabile del procedimento, e formula la proposta di provvedimento, comprensiva degli avvisi di tutti gli uffici comunali interessati, acquisiti mediante conferenza di servizi interna, da trasmettere alla Giunta comunale per l'approvazione entro i successivi 90 giorni. I proprietari costituenti la maggioranza assoluta del valore delle proprietà dei beni inclusi in un comparto in base all'imponibile catastale possono presentare una proposta di P.U.E. con contestuale richiesta di formazione del comparto edilizio ai sensi del successivo comma 12.

11. Qualora nel corso dell'istruttoria sia verificata la presenza di aree asservite le stesse non possono essere computate ai fini dell'applicazione dell'indice territoriale. sono comunque fatte salve la perimetrazione e la zonizzazione previste dal comparto.

12. La Giunta comunale, con la medesima delibera di cui al comma 10, può disporre la formazione di comparti edilizi ai sensi dell'articolo 26 della LR n. 18/1983 relativamente agli ambiti oggetto delle suddette schede-norma. nel caso di richiesta di formazione del comparto da parte dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, la proposta di P.U.E. deve essere corredata da un elaborato che definisca la perimetrazione del comparto, nonché delle ispezioni catastali che attestino il raggiungimento della quota qualificata dell'imponibile. all'esito, l'ufficio darà corso all'avvio del procedimento.

13. Formato il comparto edilizio, il Comune invita, ai sensi dell'art. 7 c.1 punto d) del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., i proprietari di cui al comma successivo a riunirsi in consorzio entro il termine di 90 giorni fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione di tale previsione del P.R.G.

14. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguono la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

15. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 13, il Comune procede di norma all'espropriazione del comparto edilizio assegnando la realizzazione delle relative previsioni a mezzo gara.

16. Nell'ambito dei progetti urbanistico - esecutivo del comparto e/o permesso di costruire convenzionato e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità' degli edifici, le aree di cessione prendono la destinazione urbanistica indicata nella convenzione (viabilità verde pubblico, interesse comune, istruzione ecc.). Il settore programmazione del territorio, previa comunicazione della struttura preposta al collaudo, provvede ad aggiornare puntualmente la cartografia di P.R.G. identificando gli interventi attuativi già collaudati. per quanto concerne le superfici fondiari si rinvia all'art. 33 delle presenti norme.

Art. 23 – LE CONVENZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE - SOPPRESSO

Art.24 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Ai sensi dell'art.4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847, integrato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, dall'art. 26 bis della Legge 28 febbraio 1990 n. 38 e dall'art. 2 della Legge Regionale n. 89/98, sono opere di urbanizzazione:

- a) primaria:
- strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili;

- spazi di sosta, di parcheggio e piazze;
- rete fognante e impianti di depurazione;
- rete idrica;
- reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline;
- reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse;
- spazi di verde residuali di arredo e di rispetto;
- spazi di verde attrezzato;
- barriere di protezione dal rumore;
- spazi per la raccolta dei rifiuti;
- b) secondaria:
 - asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere;
 - centri sociali civici;
 - attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere;
 - parcheggi pubblici.

Art. 25 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E DEFINIZIONE DEL LOTTO MINIMO

1. L'utilizzazione totale degli indici It e If e Ut e Uf in una determinata superficie, esclude l'ulteriore utilizzabilità dell'area, nonostante eventuali frazionamenti o trasferimenti di proprietà. A tal fine, la superficie edificata è asservita al fabbricato e l'asservimento trascritto nei modi e forme di cui all'art. 61 della L.U.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Qualora un'area a destinazione omogenea sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove edificazioni.

3. La superficie minima di intervento (Sm) eventualmente fissata dalle presenti N.T.A. può essere costituita anche da più proprietà o dalla medesima, sia pure intervallata da parti in comproprietà; in tal caso il permesso di costruire può essere richiesto dai singoli comproprietari computando ai fini edificabili solo la propria quota.

4. È ammesso il trasferimento dei volumi e/o delle superfici da un'area ad un'altra, sia in termini di recupero edilizio che in relazione a superfici di nuova costruzione, purché tale trasferimento operi all'interno del medesimo settore urbano di P.R.G. ed interessi esclusivamente le sottozone B3, B8 e C2 con divieto di interscambio tra sottozone diverse e nel rispetto dei parametri edilizi di altezza e distanza delle singole sottozone.

I trasferimenti da un settore ad un altro dovranno essere preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale che si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza.

Art. 26 – TRASCRIZIONE IN MAPPA

1. Presso il Settore Attività Edilizie e Produttive è conservata, e costantemente aggiornata, una copia delle mappe catastali, in scala 1:2.000 e 1:1.000, secondo le modalità prescritte dall'art. 61 della L.U.R.

2. Ogni progetto edilizio presentato per il rilascio di un permesso di costruire in conformità a quanto previsto dall'art. 61 della L.U.R., deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto, con tratto marcato, i confini dell'area utilizzata e, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio.

3. Il rilascio di nuovi permessi di costruire é, comunque, subordinato ad una dichiarazione del richiedente, in forma di atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto notorio o altra idonea documentazione, attestante che l'area interessata non é stata già asservita ai fini del computo della cubatura per il rilascio di precedenti concessioni, licenze edilizie o permessi di costruire, anche precedentemente all'entrata in vigore della presente norma.

4. L'asservimento delle aree, di cui al precedente comma 2, deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

5. Gli uffici tecnici comunali in occasione del rilascio dei permessi di costruire effettuano le verifiche dei precedenti asservimenti.

Art. 27 – DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso dei suoli, degli edifici e delle unità immobiliari sono disciplinate dal presente P.R.G. per ciascuna zona. Nell'ambito di tale disciplina, esse possono essere ulteriormente definite e dettagliate negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti di intervento diretto, nel rispetto delle presenti norme e delle categorie e sottocategorie elencate per ciascuna zona negli articoli seguenti e in riferimento alle categorie elencate nel successivo comma 4.

2. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica urbanistica ed edilizia da cui risultino le destinazioni d'uso del fabbricato nell'ambito delle categorie di cui al comma 4 del presente articolo.

3. Il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi è disciplinato, oltre che dalle presenti norme, dalla normativa statale e regionale sulla materia.

4. Le destinazioni d'uso da indicare nei piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie funzionali:

a. Residenziale

Residenza stabile e edilizia residenziale sociale di cui all'art. 1 comma 5 del D.M. 22/04/08.

b. Turistico – ricettiva

Strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 45/82 ss.mm. ii. (alberghi, pensioni, motel e residenze alberghiere) ed extralberghiere di cui alla L.R. n.75/1995 (ostelli per la gioventù, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere);

c. Produttiva – direzionale

C1: Impianti artigianali e industriali, botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.);

C2: botteghe non moleste (alla persona, lavanderie, sartorie ecc.) e alimentari (panetteria, pasticceria, ecc.) e relativi depositi e magazzini, nonché autorimesse a pagamento;

C3: Uffici pubblici e/o di interesse pubblico, uffici privati e studi professionali, attività amministrative di servizio (agenzie di banche, assicurazioni, viaggio, ambulatori medici, strutture di cui alla L.R. 32 del 31.07.2007 ss.mm. ii._ecc.);

d. Commerciale

Esercizi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici (es. ristoranti, bar, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.), attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi e magazzini; botteghe non moleste (alla persona, lavanderie, sartorie ecc.) e alimentari (panetteria, pasticceria, ecc.) e relativi depositi e magazzini.

e. Rurale

Residenziale, annessi agricoli, residenze di campagna e agriturismi di cui alle LR n.75/1995;

f. Servizi pubblici e di uso pubblico

Servizi per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, la salute e lo sport, ecc.

5. Le destinazioni previste all'interno di ciascuna categoria funzionale di cui al comma 4 sono tra di loro compatibili e il mutamento della destinazione d'uso tra le stesse è sempre consentito fermo restando quanto disposto all'art. 23 ter del DPR 380/01 ss.mm. ii.. Resta inteso che l'edilizia residenziale sociale, standard aggiuntivo rispetto ai minimi di legge, non può essere riconvertito in residenziale stabile.
6. Il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 4 configura un mutamento d'uso urbanisticamente rilevante assoggettato a permesso di costruire limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A. Negli edifici destinati alla residenza è sempre consentito destinare singole unità immobiliari a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni e studi professionali nei limiti di cui all'art.3 del DM 1444/68.
7. Per destinazione d'uso di un edificio si intende quella prevalente stabilita dal titolo edilizio rilasciato e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
8. In tutte le sottozone di P.R.G. è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso di locali al piano terra, legittimamente realizzati, in "autorimesse" purché venga rispettato quanto previsto dal regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada. detta trasformazione non è possibile qualora l'accesso avvenga attraverso strade dichiarate "pedonali".
9. Per le attività commerciali si recepisce quanto disposto dalla LR 23/2018 ss.mm. ii. relativamente ai parametri di insediabilità urbanistica delle medie e grandi strutture di vendita, trovando conferma nelle previsioni di piano in coerenza con l'art. 32 della medesima LR.
10. Sono da intendersi di carattere locale tutte le attività ricadenti nel perimetro urbano con caratteristiche assimilabili alle classi M1, M2, M3 della normativa regionale vigente in materia di commercio.

TITOLO III

PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I – PREVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Art. 28 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

1. Il territorio comunale, al fine delle sue utilizzazioni e trasformazioni urbanistiche, in un quadro di salvaguardia del patrimonio storico e paesistico ambientale e di equilibrato sviluppo, è suddiviso in zone urbanistiche, in riferimento alle zone territoriali omogenee definite dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Tali zone sono, di norma, suddivise in sottozone già indicate nelle tavole del P.R.G.

2. Le zone e sottozone urbanistiche nelle quali si applica la disciplina di cui ai successivi articoli da 29 a 62, al di fuori della rete stradale e delle aree per parcheggio a essa direttamente relazionate, sono le seguenti:

- Zona A - centro storico, articolato nelle sottozone: A0, A1, A2, ed A3;
- Zona B - completamento, articolata nelle sottozone: B1, B2, B3, B4, B5, B7, B8, B9 e B10;
- Zona C - espansione, articolata nelle sottozone: C1 e C2, C3;
- Zona D - artigianato, industria e attività assimilate, articolata nelle sottozone: D1, D2, D3, D4 e D5;
- Zona E – agricola, articolata nelle sottozone: E1 ed E2;
- Zona F - attrezzature e impianti di interesse generale, articolata nelle sottozone: F1, F2, F3, F4, F5, F7, F8, F9, F10 e F11;
- Zona G - verde privato vincolato - parco privato, articolata nelle sottozone G1 e G2;
- Zona H – di tutela ambientale e paesistica, articolata nelle sottozone H1 e H2.
- Piani Attuativi Vigenti

3. A tali zone e sottozone urbanistiche possono sovrapporsi vincoli di rispetto dei seguenti tipi:

- vincolo archeologico
- vincolo paesistico
- vincolo monumentale
- vincolo cimiteriale
- vincolo di rispetto stradale
- vincolo di elettrodotto
- vincolo di usi civici
- vincolo aeronautico
- vincolo ferroviario
- vincolo demanio marittimo

4. Le zone e sottozone urbanistiche del presente P.R.G. devono rispettare le previsioni dei piani territoriali sovraordinati, tra i quali a titolo esemplificativo:

- Piano Regionale Paesistico
- Piano Territoriale Provinciale
- Piano di Rischio aeroportuale;
- Piani di bacino idrografico.

Art. 29 – ZONA A: COMPLESSI ED EDIFICI STORICI

1. Sono soggetti a speciale tutela complessi immobiliari o singoli immobili di interesse archeologico, storico, artistico o di particolare pregio ambientale, i cui valori richiedono una disciplina urbanistica di salvaguardia.

2. Si distinguono in:

a) Sottozona A0 – La zona antica della città.

b) Sottozona A1 – Organismi edilizi aventi sostanziale unità tipologica e strutturale, nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formate tali da configurarsi come significativa testimonianza di un orientamento stilistico e di una fase storica.

c) Sottozona A2 – Organismi edilizi che, pur conservando elementi formali, tipologici e strutturali di interesse storico e ambientale, hanno subito trasformazioni e modifiche.

d) Sottozona A3 – Ambiti caratterizzati da disegno urbano unitario.

3. La sottozona A0 è la parte antica della città, individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G. Tale sottozona è sottoposta a piano di recupero di iniziativa pubblica.

4. Il P.R.P.E. deve assicurare:

a) la riqualificazione edilizia con interventi di restauro conservativo, consolidamento, risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione edilizia. Sono esclusi interventi di demolizione totale volti alla sostituzione degli edifici;

b) l'individuazione di eventuali dissesti, lesioni e deformazioni, degrado;

c) la salvaguardia statica degli edifici anche con recupero delle tecniche costruttive;

d) l'adeguamento della struttura e della tipologia ai requisiti di sicurezza per assicurare agli edifici le esigenze contemporanee;

e) la permanenza degli elementi di finitura che connotano l'ambiente;

f) la definizione dello spazio pubblico e dei percorsi.

5. Il P.R.P.E. può prevedere:

a) la sopraelevazione e/o il riallineamento dei fronti seguendo il perimetro murario preesistente con il mantenimento delle altezze massime esistenti sull'intero fronte;

b) un aumento massimo del 5% della volumetria esistente.

6. In assenza del P.R.P.E. sono sempre consentiti gli interventi previsti dall'art.27 della legge 457/1978, a esclusione della demolizione e ricostruzione e con il mantenimento delle facciate che prospettano su strade e spazi pubblici. Il cambio d'uso è consentito senza alcuna alterazione esterna.

7. Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii..

8. Nelle tavole di P.R.G. gli edifici singolarmente indicati come A1 e A2 sono da considerarsi con le relative aree di pertinenza. Gli eventuali volumi accessori esistenti, in assenza di strumento attuativo, possono essere oggetto di interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

9. Negli edifici singolarmente compresi in sottozona A1 sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio e cambio d'uso senza alcuna alterazione esterna. Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, lett. a), b), c2), c3), d) e f)

delle presenti norme. È altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste sono pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale.

10. Negli edifici compresi in sottozona A2 è ammessa, oltre gli interventi di cui al comma che precede, anche la ristrutturazione parziale, al fine di recuperare un'unità tipologica ed architettonica ed il miglioramento igienico ed abitativo, limitatamente ai seguenti interventi:

- a) il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti esterni principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse eccezionalmente nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- b) il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre, della linea di gronda ed il numero dei piani;
- c) il consolidamento statico ed il nuovo intervento strutturale, esteso alle parti dell'edificio che ne presentino necessità;
- d) l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti che rispondano alle norme di legge per l'abitabilità relativamente alle altezze interne;
- e) nel caso di cui alla lettera d), salvo il recupero di eventuali elementi originali finalizzati alla illuminazione ed areazione dei sottotetti, è ammessa la realizzazione di limitate aperture nelle falde interne che non alterino l'unitarietà della copertura;
- f) sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3) d), f) è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste sono pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale;
- g) la realizzazione di aperture nelle falde che non alterino l'unitarietà della copertura ed il ripristino di eventuali elementi originari finalizzati all'aerazione ed alla illuminazione dei sottotetti.

11. Negli edifici o parti di essi ricadenti in tale sottozona destinati e da destinarsi ad attività museali, espositive, culturali, ecc. accessibili al pubblico, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/01 ss.mm.ii., a esclusione della demolizione e ricostruzione e con il mantenimento delle facciate che prospettano su strade e spazi pubblici. In tal caso non è consentito modificare la destinazione di pubblico interesse di cui sopra.

12. La sottozona A3 è caratterizzata da ambiti urbani consolidati e/o di più recente formazione, in cui l'assetto urbanistico e l'organizzazione tipologica sono tali da costituire un insieme organico e riconoscibile. All'interno di tali ambiti gli interventi diretti consentiti su edifici esistenti sono esclusivamente quelli di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. senza la modifica della sagoma. È consentito, altresì, l'inserimento con soluzione architettonica appropriata dei volumi tecnici strettamente indispensabili.

Gli interventi di ristrutturazione 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.

Le attrezzature e i servizi pubblici esistenti, tra cui quelle religiose, benché comprese in tale sottozona A3 rimangono disciplinate dalle disposizioni di cui all'art. 52 per le sottozone F3.

13. Lo strumento attuativo di cui al comma precedente, 3° capoverso, può prevedere anche la sostituzione edilizia (demolizione e nuova costruzione), qualora ciò si renda necessario per dimostrata condizione di grave degrado e dissesto dell'edificio.

In tali casi l'intervento di sostituzione edilizia deve rispettare i seguenti parametri:

- altezza non superiore a quella preesistente,
- distanza non inferiore a quelle preesistenti;
- conservazione spazi pubblici.

L'intervento di sostituzione deve tendere alla realizzazione di un edificio relazionato al contesto, in linea con i caratteri del tessuto urbano di cui fa parte.

Le destinazioni d'uso ammesse per questi ambiti sono in generale quelle esistenti e tutti gli usi legati alla residenza permanente e temporanea e alle attività sociali e di servizio a basso carico di utenza.

Art. 30 – ZONA B: AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

1. La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati.
2. Tale zona é suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B7, B8, B9 e B10, per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche disposizioni e procedure per gli interventi edilizi.
3. Nelle aree di questa zona ricadenti nella zona A del Piano Regionale Paesistico non è consentito aumentare le cubature esistenti.

Art. 31 – SOTTOZONA B1: CONSERVAZIONE

1. La sottozona B1 comprende alcuni ambiti quasi totalmente edificati o edifici singoli che, pur non rientrando nelle categorie proprie della zona A, sono, per caratteristiche tipologiche, volumetriche e costruttive in coerenza con l'immagine storica dell'ambiente urbano. In questa sottozona è prevista la conservazione del tessuto esistente ed è sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili senza alterazione dei prospetti prospicienti pubbliche vie e pubblici spazi.
2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. con il rispetto dell'ingombro planimetrico e altimetrico preesistente, del rapporto di copertura e del tessuto e tipologie esistenti.
3. Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f); è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste siano pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale.

Art. 32 – SOTTOZONA B2: CONSERVAZIONE E RECUPERO

1. La sottozona B2 delimita le aree più centrali della città, comprese nei settori urbani 1 e 2 destinate ad una sostanziale conservazione del tessuto esistente, ma con il miglioramento del sistema viario e infrastrutturale e il recupero del patrimonio edilizio. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato al rispetto delle condizioni indicate nei commi successivi.
2. In questa sottozona sono consentiti interventi diretti per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

Nei lotti ineditati, l'edificazione dovrà rispettare un indice fondiario (If) pari a 2,00 mc/mq.

Per i lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o demolire e riedificare con lo stesso indice.

Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri:

- indice minimo di permeabilità pari al 40%;
- rapporto massimo di copertura pari al 50%
- rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.

I progetti relativi agli interventi di cui al comma precedente sono redatti tenendo conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante e devono essere corredati degli elaborati grafici e della documentazione fotografica necessari per illustrare tale inserimento.

3. Le altezze, negli interventi diretti, devono essere contenute nel limite di m 25,00.

4. Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

5. Gli edifici o parti di esso compresi in tale sottozona, adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione. In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

6. Qualora il lotto inedito fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente, definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di minimo m 2,00 e comunque fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Fermo restando l'allargamento minimo precedente, il fabbricato può beneficiare delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8 nei seguenti termini:

- se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale;
- nel caso in cui l'allineamento prevalente presenti un distacco superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente.

7. Per la particella n.556 del foglio mappale n.13 del NCT l'indice di fabbricabilità fondiario è 2,788 mc/mq.

8. Le aree di cessione destinate alla viabilità potranno essere oggetto di monetizzazione, a richiesta del proponente, ove non si tratti di viabilità prevista dal PRG ovvero, in caso di viabilità esistente, previo parere positivo del Servizio competente in materia

Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO

1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inediti, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 – 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80.

3. In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

4. Nei lotti inediti, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice.

Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare:

- un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate;

Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri:

- indice minimo di permeabilità pari al 40%;
- rapporto massimo di copertura pari al 50%
- rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.

Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.)

Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00.

Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30

Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5. Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

6. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7. In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8. Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente.

Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente.

Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10. Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11. Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12. Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

Art. 34 – SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE⁷

1. La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche, inserite nell'aggregato urbanizzato, prevalentemente inedificate o con edilizia degradata e utilizzazioni dismesse, destinate al completamento e alla ristrutturazione, con riqualificazione della urbanizzazione e della edificazione esistenti. Tali aree, che possono essere anche discontinue, sono organizzate in "comparti" costituenti ambiti minimi di intervento oggetto di P.U.E. e/o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme. Tali comparti, che possono essere inseriti anche entro più ampi strumenti attuativi comprendenti anche sottozona B3, sono disciplinati in "Schede norma", contenenti i riferimenti parametrici e grafici prescrittivi e vincolanti e raggruppati nell'Album delle Schede norma.
2. La perimetrazione di tale sottozona può coincidere con il limite di proprietà o essere posta alla distanza di m.5,00 dai fabbricati esistenti all'esterno. Ove graficamente la distanza risulti inferiore a tale misura essa si intende comunque stabilita in m. 5,00, sempreché si tratti di unica proprietà
3. Gli interventi consentiti nella sottozona B4, anche in assenza di piano attuativo o di comparto, sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.
4. Formato il comparto, gli interventi di nuova edificazione rispettano l'indice di fabbricabilità territoriale risultante dalla riutilizzazione delle superfici utili e/o volumetrie esistenti nei modi di cui all'art.3 comma 1 lett.d) del D.P.R. 380/01 con l'aggiunta dell'indice pari a 2,00 mc/mq, e le aggiunte nell'ipotesi di cui all' art. 22 comma 6. Per i comparti di cui all'art. 22, comma 6 l'indice territoriale aggiuntivo è pari a 0,48 mc/mq.
5. Le destinazioni d'uso consentite in questa sottozona sono quelle corrispondenti alle categorie a), b), c2), c3), d) ed f) di cui all'art. 27

Art. 35 – SOTTOZONA B5: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI TIPO ESTENSIVO

1. La sottozona B5 comprende aree analoghe a quelle della sottozona B4, ubicate più esternamente alla città o su terreni in pendenza. In tale sottozona si applicano tutte le norme della sottozona B4, con esclusione dell'indice territoriale da applicare a ciascun comparto che è pari a 1 mc/mq. Nell'ipotesi di cui all'art. 22 comma 6, l'indice di fabbricabilità aggiuntivo è pari a 0,45 mc/mq.
2. In questa sottozona l'altezza massima consentita è di m. 9,30.

Art. 36 – SOTTOZONA B6: CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. La sottozona B6 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso l'esecuzione del piano per l'edilizia economica e popolare, del P.E.E.P. vigente e al completamento di alcuni lotti nei settori f-g ed n del P.E.E.P.; tali settori conservano la loro efficacia per la durata prevista ed alla loro scadenza entreranno in vigore eventuali previsioni difformi del P.R.G.
2. Sono sempre consentite le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del piano e non comportino modifiche alle dotazioni di spazi pubblici.
3. Nella sottozona b6 si applicano le norme generali definite nell'art. 30 e in assenza di strumento attuativo, sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

⁷ Aggiornamento integrale del testo a seguito di Variante al PRG approvata con D.C.C. 26/2020

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nei settori P.E.E.P. non potranno aumentare le superfici utili esistenti. tali interventi dovranno garantire le attuali destinazioni residenziali con la possibilità di introduzione nei piani terreni di destinazioni d'uso di cui alle categorie b), c2), c3), d).

5. Per le aree disciplinate da piani P.E.E.P. vigenti continuano ad applicarsi le relative N.T.A. fino alla scadenza degli stessi piani, eventualmente prorogate dal consiglio comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G., alla scadenza dei piani, per le aree non ancora espropriate varranno le norme di cui alla sottozona B10.

6. Per gli edifici ricompresi all'interno dei P.E.E.P., ma già esistenti al momento dell'adozione di tali piani, ferma restando l'applicazione delle eventuali norme più favorevoli dettate dai P.E.E. P ancorché scaduti, sono consentiti interventi sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) c) d) del dpr 380/2001 e ss.mm. ii. e h max mt 12,30.

Art. 37 – SOTTOZONA B7: TRASFORMAZIONE INTEGRALE⁸

1. La sottozona B7 comprende aree centrali e semicentrali della città e aree a esse adiacenti o limitrofe che, per le loro caratteristiche e per la loro ubicazione, sono destinate a una completa trasformazione urbanistica finalizzata a realizzare nuovi complessi e cui sono attribuite funzioni strategiche nella organizzazione urbana.

2. Il P.R.G. individua comparti oggetto di interventi urbanistici articolati anche in più sotto-ambiti, da approvarsi nelle forme di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata o pubblico-privata anche con ricorso a programmi integrati d'intervento o procedure di partenariato pubblico-privato, e altri ancora da attuarsi attraverso P.U.E. e/o permesso di costruire convenzionato

3. Per i comparti da attuarsi con le modalità di cui all'art. 22 delle presenti norme, il progetto urbanistico è redatto secondo quanto previsto dalla zonizzazione interna contenuta nelle "schede-norma", allegate alle presenti NTA, contenenti anche i riferimenti quantitativi per la progettazione. L'indice di utilizzazione territoriale (U.T.) applicato all'intera superficie territoriale risulta dalla somma delle superfici utili esistenti maggiorato del valore di 0,70 mq/mq. Nei comparti superiori a 1 ha è previsto un ulteriore indice aggiuntivo di 0,070 mq/mq da destinare per interventi di housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle seguenti categorie: a) con una percentuale massima del 60% delle superfici utili complessive, b), c2), c3), d), ed f) di cui all'art. 27 delle presenti norme. È possibile derogare alla percentuale massima del 60% qualora gli interventi riguardino l'housing sociale.

4. Gli interventi consentiti nella sottozona B7, anche in assenza di strumento attuativo o di progetto urbanistico esecutivo sono quelli di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

4.bis All'interno dei piani attuativi esecutivi dello strumento urbanistico vigente, sia di iniziativa pubblica che private, può essere riservata una quota dei diritti volumetrici di edificazione per la perequazione volumetrica territoriale con aree da espropriare individuate fuori dal perimetro del piano. il trasferimento di tali diritti avverrà con delibera di consiglio comunale di assenso all'accordo di cessione volontaria stipulato ai sensi dell'art. 45 del DPR 8 giugno 2001, n. 327.

5. Limitati adeguamenti perimetrali sono consentiti in sede di redazione dei diversi strumenti o progetti urbanistici.

6. Specifiche linee guida sono dettate riguardo ai seguenti ambiti di trasformazione di carattere strategico:

6.1. "PARCO CENTRALE" E AREE CONTERMINI PARCO CENTRALE

⁸ Aggiornamento integrale del testo a seguito di Variante al PRG approvazione con D.C.C. 26/2020

6.1.1. PARCO CENTRALE

È prevista la creazione di un “nuovo luogo urbano” denominato Parco Centrale, nella zona di cerniera più centrale della città, finalizzato tanto alla integrazione formale e morfologica delle varie realtà urbane che con esso si relazionano quanto alla promozione di un quadro organico della mobilità in uno con una nuova articolazione e gerarchizzazione degli spazi pubblici (vie e piazze) da pedonalizzare o attrezzare in un sistema di verde pubblico diffuso.

In particolare, gli interventi mirano:

- alla riconnessione del predetto parco con il sistema ambientale del fiume e degli altri parchi della città in particolare mediante la valorizzazione del trasporto collettivo su sede protetta;
- al potenziamento e razionalizzazione dell'accessibilità veicolare ai parcheggi da assicurare da nord da sud e da ovest con interventi strutturali sulla viabilità di carattere innovativo.

È consentita l'attuazione per sub-ambiti di intervento purché resti assicurata l'attuabilità delle previsioni di cui al presente punto 6.1.1 e la coerenza complessiva della riqualificazione urbana.

6.1.2. Le aree contermini al Parco Centrale sono quelle di cui ai seguenti commi.

6.1.2.1. Stazione FF.SS.

6.1.2.1.1. Comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari nonché la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario e i servizi terziari e commerciali, con esclusione degli insediamenti residenziali.

6.1.2.1.2. L'utilizzazione per destinazioni d'uso terziarie e commerciali delle superfici esistenti interne alla Stazione FS è subordinata alla presentazione da parte dell'amministrazione ferroviaria di un progetto urbanistico - esecutivo ai sensi del precedente articolo 22, previa definizione mediante un accordo con il Comune delle superfici da utilizzare per finalità di interesse collettivo onde perseguire le finalità di cui al presente comma 6.1. Il rapporto tra superfici per spazi di interesse collettivo e superfici terziarie e commerciali non può essere inferiore a 1/5 (un quinto).

6.1.2.2. Boulevard Via Ferrari

6.1.2.2.1. L'asse viario costituito da Via Ferrari è oggetto di uno specifico progetto di riqualificazione urbana strettamente connesso con il progetto di cui al precedente punto 6.1.2.1 il cui principale obiettivo è la “ricucitura” della cesura tra le zone collinari poste immediatamente a ovest di via Ferrari e il Parco centrale.

6.1.2.3. Boulevard del Parco Centrale

6.1.2.3.1. Le aree ricadenti in una fascia di circa m. 50, rispettivamente a Est e Ovest dell'ex tracciato ferroviario tra Piazza Muzii e il confine con il Comune di Montesilvano, sono fatte oggetto di un piano attuativo finalizzato a dettare prescrizioni per la trasformazione e riqualificazione degli edifici e opere di arredo urbano prospicienti il tracciato del mezzo di trasporto collettivo, adeguate alle specifiche caratteristiche del nuovo asse trasportistico. In attesa della vigenza di tale piano attuativo è preclusa ogni utilizzazione edificatoria in una fascia di m. 2 laterale all'attuale tracciato. Tale fascia resta computabile ai fini del raggiungimento dell'indice di permeabilità

6.1.2.4. Boulevard del Centro

6.1.2.4.1. Le aree ricadenti in una fascia di circa m. 50, rispettivamente a Est e Ovest dell'asse viario che congiunge il Parco Centrale con l'area del Polo Universitario, lungo le vie Corso Vittorio Emanuele e Viale Marconi, costituente il tracciato del mezzo di trasporto collettivo su sede protetta, sono fatte oggetto di un piano attuativo finalizzato a dettare prescrizioni per la trasformazione e riqualificazione degli edifici e opere di arredo urbano prospicienti il nuovo asse trasportistico e adeguate alle specifiche caratteristiche di quest'ultimo.

6.1.2.5. Corso Umberto

6.1.2.5.1. L'area di Corso Umberto, comprendente gli edifici che su esso si affacciano, è oggetto di un piano attuativo finalizzato alla riqualificazione dei fronti di affaccio che definisca materiali e colori per azioni di restauro e di nuova sistemazione delle aree pubbliche e private.

6.1.3. Fino alla vigenza dei piani attuativi di cui ai punti 6.1.2.3.1 e 6.1.2.4.1 restano ferme la zonizzazione strutturale e funzionale prevista nelle presenti NTA.

6.2. “ZONA PORTUALE E AREE FLUVIALI”.

Questo ambito di trasformazione comprende la riqualificazione delle aree campite “P.P.2” nella tavola C2 del presente P.R.G. (“Zona Portuale”) e le aree golenali poste a nord e a sud del fiume comprese tra il ponte Risorgimento e il Confine Comunale con S. Giovanni Teatino campite “P.P.4” nella tavola C2 del presente

P.R.G. (Aree fluviali).

Tali aree sono fatte oggetto di un piano attuativo (“Masterplan”) finalizzato a dettare direttive e prescrizioni generali per la trasformazione e riqualificazione dell’intero ambito secondo le indicazioni desumibili dai commi successivi, la cui entrata in vigore non è comunque condizione necessaria per gli interventi di cui ai commi successivi.

6.2.1. ZONA PORTUALE E DELLA FOCE

È destinata alla realizzazione di un centro integrato, a carattere ricreativo-turistico di livello urbano, capace di accogliere strutture ricreative, turistiche, commerciali specializzate, congressuali e alberghiere, ecc. in una composizione spaziale caratterizzata da un immediato rapporto con gli specchi d’acqua del porto canale e del porto turistico e da un sistema continuo di ambienti e percorsi pedonali e ciclabili.

Tale ambito è distinto in tre sub-ambiti di intervento. Il Masterplan di cui al precedente punto 6.2 può prevedere che l’attuazione avvenga mediante ulteriori sub-ambiti di intervento.

6.2.1.1. Sub-ambito a): **Porto**, ove vigono le previsioni del piano regolatore portuale.

6.2.1.2. Sub-ambito b): **Lungofiume**. L’indice UT è pari a 0,60 mq/mq. È prevista la riutilizzazione delle superfici utili esistenti (con esclusione dei serbatoi di carburante ivi esistenti). Le destinazioni d’uso consentite sono quelle corrispondenti alle seguenti categorie: a), b), c), d), f) con una percentuale del 10,00% massimo delle superfici utili private totali.

6.2.1.3. Sub-ambito c): **Fronte-mare**. L’indice UT è pari a 0,70 mq/mq. Le destinazioni d’uso consentite sono quelle corrispondenti alle seguenti categorie: b), c), d), f). In sede di attuazione occorre prevedere servizi pubblici e privati connessi e complementari alla realtà portuale nonché nell’area nord, ove possibile, individuare spazi per servizi complementari alla attività di pesca.

Nei sub-ambiti b) e c) non meno del 55% delle aree private è riservato a destinazioni pubbliche comprensive della eventuale quota per la viabilità.

6.2.2. AREE FLUVIALI.

Questo ambito è oggetto di un complessivo riassetto delle aree golenali finalizzato alla restituzione alla fruizione collettiva delle sponde fluviali. In sede di attuazione occorre tenere conto delle diverse caratteristiche degli ambienti che si susseguono sul lungofiume, garantendo la fruibilità delle golene attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in prossimità delle sponde e di strutture rimovibili o galleggianti.

I parametri urbanistico - edilizi sono quelli previsti al successivo articolo 50. L’unità minima di intervento è pari a mq 10.000,00.

Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui alle lettere b), d), e) ed f) del precedente articolo 27.

6.3. “POLO DIREZIONALE”

Nel Polo Direzionale è vigente Il Piano Particolareggiato n. 7 e pertanto nel relativo ambito territoriale si applicano i parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d’uso previsti dal piano stesso.

6.4. POLO DELLA CONOSCENZA E DEL BENESSERE – CAMPUS CITTADINO

L’ambito definito “B-Polo Universitario-Giudiziario” nella Tavola 02 allegata all’atto di indirizzi strategici denominato “Pescara Città della conoscenza e del benessere” è fatta oggetto di uno o più piani attuativi finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- realizzazione di nuove attrezzature di servizio all’università anche attraverso la ri-funzionalizzazione

degli edifici pubblici esistenti e la delocalizzazione delle attività in essi insediate in modo da configurare il nuovo Campus universitario della Città di Pescara;

- potenziamento e valorizzazione delle attrezzature sportive esistenti;
- collegamento dei parchi e degli spazi pubblici esistenti attraverso la integrazione di viale Pindaro nel Campus e la realizzazione di nuovi percorsi pedonali che congiungano l'area dell'università al lungomare e al parco della Riserva Dannunziana.

In attesa della vigenza dei suddetti piani attuativi restano ferme la zonizzazione strutturale e funzionale prevista nelle presenti NTA.

Art. 38 – SOTTOZONA B8: COMPLETAMENTO DI TIPO ESTENSIVO

1. Nella sottozona B8, riguardante aree di margine rispetto all'aggregato urbano, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria I_f di mc/mq 1;
- b) il lotto minimo di mq 800;
- c) l'altezza massima di m 9,30;
- d) l'indice minimo di permeabilità del 50%;
- e) Il rapporto max di copertura del 30%.

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

3. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie a) c2) e d) di cui all'art. 27 delle presenti norme.

4. Densità arborea (A) pari a 1 albero ogni 100 mq di Sf.

5. Qualora il lotto ineditato fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada, attualmente esistente, definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di m. 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso in cui il predetto allargamento stradale venga ceduto gratuitamente al Comune è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Il fabbricato è posto a m 5,00 dal limite dell'allargamento.

Art. 39 – SOTTOZONA B9: RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

1. Nei comparti 1.03, 1.09, 5.08, 5.10A 5.10B, 4.43, 4.44, 9.24 e 9.25 il P.R.G. si attua per mezzo dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.), di iniziativa pubblica o privata, in considerazione dell'alta percentuale di costruito presente e delle condizioni di manutenzione e di uso degli edifici esistenti.

2. Gli elementi costitutivi del P.R.P.E. sono quelli fissati dall'art. 27 della L.U.R.

In assenza del P.R.P.E. sono sempre consentiti gli interventi previsti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

3. Il comparto edilizio rappresenta il mezzo ordinario di intervento urbanistico del P.R.P.E. Esso comprende, oltre alle aree edificabili, anche quelle da destinare alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Il P.R.P.E. deve, comunque, fare salvi i diritti relativi alle capacità edificatorie di tutti i proprietari compresi nel comparto, secondo quanto previsto dall'art. 22.

4. Fatta eccezione per il comprensorio 1.09, nella formazione del P.R.P.E. è consentito un aumento della volumetria esistente fino ad un massimo del 30% come previsto nella scheda-norma. Per i piani da approvare e per quelli già approvati e da attuare è consentito, in sede di rilascio del titolo edilizio, un ulteriore aumento del 50% a condizione che il proponente non usufruisca delle volumetrie e superfici

incrementabili stabilite dall'art. 3 commi 2 e 4 e della' art. 4 commi 2,4, e 5 della L.R. Abruzzo n. 49/2012 e ss.mm.ii., così come recepita con atto di consiglio comunale n. 163 del 31.10.2017 e venga superato il punteggio standard previsto dal documento UNI/PdR 13:2015 "sostenibilità ambientale delle costruzioni strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità (Itaca). Devono in ogni caso essere cedute gratuitamente al Comune le aree con destinazione pubblica equivalenti a superficie non inferiore a mq 12,00 per ogni nuovo abitante da insediare.

Art. 40 – SOTTOZONA B10: COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE

1. Sono ambiti territoriali precedentemente assoggettati ai piani di zona, a destinazioni pubbliche non realizzate.

2. In tali sottozone, è consentito l'intervento attraverso piani attuativi di iniziativa privata proposti dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore complessivo di tutte le aree, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ut: 0,50 mq/mq;
- cessione gratuita: almeno il 50% dell'ambito d'intervento in unico lotto, salvo dimostrata impossibilità a reperire aree aventi una conformazione geometrica unitaria;
- H max pari alla massima del Piano di Zona previgente;
- distanze: pari a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt 5 dai confini e dalle strade; pari a 2,5 mt dal verde e parcheggi pubblici;
- destinazioni d'uso: categoria a), c2), c3), d) f) 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;

In tali ambiti, i proponenti di cui sopra possono richiedere la formazione di comparti e sub comparti di cui all'art. 22 delle presenti NTA.

In caso di ambiti ricompresi all'interno di un medesimo Settore Urbano (nello stesso o diverso Piano di Zona) i proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore delle aree di ciascun ambito, possono presentare proposta di un unico piano attuativo.

Gli ambiti ricompresi negli ex piani di zona denominati "P" e "Q" si attuano in modo unitario.

In alcuni specifici ambiti sono individuate aree di cessione destinate a F1 - Verde pubblico - parco pubblico.

Specificatamente:

- nell'ambito dell'ex piano di zona denominato "A" sono individuate al foglio 44 le particelle catastali n. 896-917-927-931 quali aree di cessione destinate a F1 - Verde pubblico - parco pubblico, fermo restando la capacità edificatoria dell'intero ambito;
- nell'ambito dell'ex piano di zona denominato "L" sono individuate al foglio 18 le particelle catastali n. 288-493-763-1057-2469 quali aree di cessione destinate a F1 - Verde pubblico - parco pubblico, fermo restando la capacità edificatoria dell'intero ambito;
- nell'ambito dell'ex piano di zona denominato "F-G" sono individuate al foglio 41 le particelle catastali n. 40-41-1964-2713 quali aree di cessione destinate a F1 - Verde pubblico - parco pubblico, fermo restando la capacità edificatoria dell'intero ambito;

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

3. È altresì consentita l'edificazione nei lotti non ancora edificati secondo i parametri edilizi (H max, distanze e densità arborea) e le destinazioni d'uso del precedente comma e nel rispetto dell'Uf del previgente piano di zona.

4. 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 destinazione d'uso e della tipologia edilizia esistente.

Art. 41 – ZONA C: ESPANSIONE

1. La zona C comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziali, del tutto o in gran parte inedificate. Essa si suddivide nelle sottozone C1 e C2 e C3 disciplinate dagli artt. 42, 43 e 43 bis.

2. Per eventuali edifici preesistenti all'adozione delle presenti norme, é consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali, anche se superiori agli indici stabiliti per le due sottozone. Sono consentiti gli interventi di cui all'art.3 comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

Art. 42 – SOTTOZONA C1: ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Nella sottozona C1 il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato ai comprensori indicati negli elaborati grafici; tale strumento è costituito da singoli Piani di Zona in applicazione della Legge n. 167/1962 e successive modificazioni.

2. I Piani di Zona vigenti sono individuati con la seguente numerazione: 4.14, 4.19, 4.34, 5.19, 7.10, 7.18, 9.08, 9.13, 9.14, 10.01, 10.02, 10.13 e 10.15.

All'interno dei piani di zona approvati vigono i parametri urbanistico - edilizi e le destinazioni d'uso previste dagli stessi piani.

Art. 43 – SOTTOZONA C2: ESPANSIONE DI TIPO ESTENSIVO

1. Nella sottozona C2, riguardante aree ai margini dell'aggregato urbano, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e il piano di lottizzazione, ove previsto.

2. L'intervento edilizio diretto è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione o all'impegno, assistito da fideiussione, alla loro contestuale realizzazione da parte del richiedente. L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria (If) di mc/mq 1,00;
- b) lotto minimo di mq 800;
- c) altezza massima m. 9,30;
- d) indice minimo di permeabilità del 50%;
- e) rapporto max di copertura al 30%.
- f) densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq di Sf.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

4. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie a) b) e d) di cui all'art. 27 delle presenti norme.

5. Qualora il lotto sia superiore a 10.000 mq è obbligatorio il Piano di Lottizzazione. In tal caso questo deve garantire una dotazione per standard di mq 24 per abitante insediato oltre alla viabilità necessaria.

6. Densità arborea (A) pari a 1 albero ogni 100,00 mq di Sf.

7. Qualora il lotto ineditato fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada attualmente esistente, definita e costituita in tutte le sue parti allargata di minimo m. 2,00 e fino all' ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso in cui la superficie relativa al predetto allargamento stradale venga ceduta gratuitamente al Comune, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria. Il fabbricato è posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento.

Art. 43-bis – SOTTOZONA C3: – ESPANSIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE

1. Nella sottozona C3 il P.R.G. si attua attraverso il piano di lottizzazione convenzionata e l'edificazione osserva gli indici e i parametri di cui alla relativa scheda-norma.
2. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici devono essere utilizzati materiali drenanti che consentano di mantenere la permeabilità dei suoli.
3. Gli usi consentiti sono quelli di cui al precedente art.27 lett. a), c2), c3), d) ed f).

Art. 44 – ZONA D: ARTIGIANATO, INDUSTRIA E ATTIVITA' ASSIMILATE

1. La zona D è destinata ad impianti e attrezzature per le attività artigianali, industriali e assimilate. Fra queste ultime sono comprese, in particolare: laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connesse all'attività di produzione agricola e industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.
2. Questa zona è suddivisa nelle sottozone D1, D2, D3, eD4, per le quali sono indicati negli articoli successivi specifiche disposizioni e procedure per gli interventi edilizi.
3. In riferimento agli edifici produttivi legittimamente esistenti localizzati in una zona diversa dalla D sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.
4. Gli insediamenti da considerare nocivi in quanto inclusi negli elenchi di cui all'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, sono permessi ove osservino la disciplina disposta da tale articolo, con l'osservanza delle eventuali disposizioni impartite dal competente servizio della A.S.L.
Gli insediamenti definiti di prima classe nel predetto art. 216 devono essere collocati lontano dagli abitati e, in caso di loro pericolosità, in zona agricola.

Art. 45 – SOTTOZONA D1: NUCLEO INDUSTRIALE A.S.I.

1. La sottozona D1 è compresa nel perimetro del nucleo industriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Val Pescara.
2. La specifica disciplina urbanistica della sottozona è rinviata a uno o più piani attuativi finalizzati a favorire la realizzazione di una zona di filtro e di mediazione tra il contesto naturalistico dell'ambito fluviale e il contesto urbano attraverso la riconversione e riqualificazione dei manufatti produttivi dismessi.

Art. 46 – SOTTOZONA D2: IMPIANTI E ATTREZZATURE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E ASSIMILATI

1. La sottozona D2 riguarda impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati, già esistenti o di nuovo insediamento. L'attuazione delle previsioni avviene attraverso intervento edilizio diretto o strumento attuativo.
2. Gli insediamenti esistenti possono essere mantenuti e trasformati, conservando le dimensioni del lotto, le caratteristiche edilizie e le destinazioni d'uso esistenti. Per tali insediamenti esistenti sono consentiti

interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. In tali casi occorre rispettare la distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza e, comunque, non inferiore a m 5.

3. Tra edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

4. Nei nuovi insediamenti si applicano i seguenti indici:

- a) rapporto massimo di copertura: 1/3 della superficie d'intervento;
- b) indice di utilizzazione territoriale: 0,40 mq/mq;
- c) altezza massima: 12,00 m, salvo le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.
- d) densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq di Sf.
- e) parcheggi i pertinenziali: 1,00 mq/ 2,00 mq.

5. È consentito prevedere una sola abitazione per ciascun impianto, per una superficie massima lorda di mq 150, a uso del custode o del titolare dell'impresa.

6. Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso. Le recinzioni sul fronte stradale devono risultare distaccate di almeno m 5,00 dal filo stradale e la superficie risultante deve essere destinata a percorsi pedonali e ciclabili e a parcheggi.

7. I nuovi insediamenti devono risultare distaccati dai confini per una misura pari all'altezza del fronte del fabbricato verso il confine e, comunque, non inferiore a m 10,00. Tra edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco pari almeno all'altezza dell'edificio più alto.

8. La disciplina delle aree incluse nella sottozona D2 ricadenti nei comparti di cui all'articolo 5.1, lett. i) è dettata dalle relative schede-norma. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie c) d) ed f), di cui all'art. 27 delle presenti norme.

Art. 47 – SOTTOZONA D3: IMPIANTI E ATTREZZATURE ARTIGIANALI DI SERVIZIO

1. La sottozona D3 è destinata agli esercizi artigianali di servizio inseriti nell'aggregato urbano.

2. In questa sottozona il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto con il rispetto dei seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq;
- b) parcheggi privati: 1,00 mq/2,00mq;
- c) distanza dei confini di proprietà non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiore a m. 5.00;
- d) altezza massima degli edifici m. 15,00.
- e) densità arborea (A) pari ad 1 albero ogni 100 mq. di Sf.

3. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie c) e d) di cui all'art. 27 delle presenti norme.

Art. 48 – SOTTOZONA D4: ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI

1. È un ambito territoriale che comprende aree ed edifici con funzioni legate alla produzione e/o commercializzazione di prodotti ed all'artigianato.

2. In caso di ampliamenti o demolizione e nuova costruzione, si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,40 mq/mq;
- b) parcheggi privati (P): 80 mq/100 mq di superficie utile complessiva (preesistente e di ampliamento);
- c) distanza dai confini di proprietà e di zona (D): non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato di nuova costruzione con un minimo inderogabile di 5,00 m;
- d) altezza massima consentita H: m 10,00 con esclusione degli eventuali impianti tecnici.
- e) densità arborea (A) pari ad 1 albero ogni 100 mq di Sf.

3. Le destinazioni ammesse sono quelle corrispondenti alle categorie c) e d) di cui all'art. 27 delle presenti norme. È escluso ogni insediamento destinato alla grande distribuzione.

4. Negli spazi esterni di pertinenza possono essere realizzate strutture aperte, leggere, facilmente rimovibili per posti auto coperti, per la pubblicità dei propri prodotti e per aree a verde attrezzato.

Art. 48-bis – SOTTOZONA D5: IMPIANTI DI CARBURANTE

1. La sottozona comprende le stazioni di rifornimento esistenti per autoveicoli.
In tale sottozona gli interventi previsti sono quelli di cui al comma 4 dell'art. 65 delle presenti norme.

Art. 49 – ZONA E: ZONA AGRICOLA

1. La zona E è destinata all'esercizio delle attività agricole, silvo - pastorali e zootecniche o ad attività connesse con l'agricoltura. Sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per gli usi di cui alla lett. e) dell'art. 27 delle presenti norme.

2. La zona E è suddivisa nelle due sottozone E1 ed E2.

3. Nella sottozona E1 le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 30.000, interamente nella disponibilità del richiedente il permesso di costruire e possono avere una cubatura massima per uso residenziale e ricettivo di 0,02 mc/mq, con altezza massima fuori terra non superiore a m. 9.00. Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo è consentita una superficie utile proporzionale pari a 50 mq/ha e, comunque, non superiore a 600 mq per ogni azienda agricola. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

Nella Sottozona E2, agricola interclusa, può essere praticata l'attività agricola, escludendo però ogni forma di edificazione, anche connessa con gli usi agricoli. Possono inoltre essere insediate attività e attrezzature connesse con lo sport e con il tempo libero di iniziativa privata, da realizzarsi in legno, nel rispetto dei seguenti indici:

- If = 0.01 mc/mq;
- Ip = 95% di Sf;
- A = 100 alberi di alto fusto ogni 10.000 mq;
- Lotto minimo = 10.000 mq;
- H max= 3.50 m.

4. In caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è consentita la conservazione delle cubature, destinazioni d'uso e superfici utili.

5. Gli annessi agricoli devono essere, di norma, strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza; e collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti. Quando tali annessi non siano strutturalmente separati dalle residenze, essi vanno conteggiati entro i limiti di cubatura e di lotto minimo ammessi per queste ultime.

Gli annessi agricoli per il ricovero degli animali devono essere a una distanza non inferiore a m. 20 dal confine e devono essere separati da fabbricati residenziali.

6. Il diritto a edificare in zona agricola è riconosciuto ai proprietari, ai conduttori del fondo ed ai coltivatori diretti.

Art. 50 – SOTTOZONA F1: VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO

1. La sottozona F1 è destinata al verde pubblico naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici.

2. Nella sottozona F1 sono consentiti insediamenti per la sistemazione del verde nonché la realizzazione di manufatti che ne integrino le funzioni, quali attrezzature per il gioco e per lo sport, spogliatoi, servizi igienici e chioschi. È altresì ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode.

3. Gli interventi di cui al comma 2, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, anche indipendentemente dall'acquisizione al patrimonio comunale, sulla base di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra cui l'uso pubblico perpetuo del verde e delle attrezzature.

4. In tale sottozona il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

U.T. = indice di utilizzazione territoriale: 0,02 mq/mq

H = altezza massima: 6.00 m

Q = rapporto massimo di copertura: 2,5 %

P = parcheggi: 2,5 mq/100 mq di superficie territoriale S.T., più 5 mq/100 mc di eventuali Costruzioni.

5. Per i manufatti preesistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d), del D.P.R. n.380/01 e ss.mm. ii con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, a eccezione delle modifiche di cui al precedente comma 2.

6. Il parco territoriale relativo alla fascia costiera del fiume Pescara rappresenta il caposaldo di un più ampio sistema fluviale da organizzare anche con il concorso degli altri Comuni per la valorizzazione morfologico - funzionale e per il potenziamento del sistema ecologico - ambientale.

Uno studio geologico ed ecologico-vegetazionale definisce le eventuali zone non interessate da fenomeni di esondazione e quindi utilizzabili per gli interventi e individua gli elementi naturali da preservare, la qualità dei biotipi presenti e le aree di rinaturalizzazione e riqualificazione.

La micro-zonizzazione dell'area, come successione di ambienti e relazioni con i margini urbanizzati, si fonda a sua volta sul suddetto studio.

Sono consentite attrezzature legate al turismo, al tempo libero, allo sport e all'agricoltura, alle attività collettive e piste ciclabili.

Possono essere mantenuti e/o riposizionati i manufatti preesistenti purché non in contrasto con lo studio geologico.

In assenza di strumento attuativo gli interventi consentiti per i manufatti esistenti sono quelli di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nell'ambito del parco fluviale, anche in assenza di una progettazione complessiva, possono essere sistemate con intervento diretto (progetto stralcio dell'ambito d'intervento), le aree golenali, demaniali e quelle di proprietà comunale e provinciale, nel rispetto degli obiettivi sopra descritti, inclusi gli interventi di cui al programma URBAN 2 – pista ciclabile e città della musica.

Art. 51 – SOTTOZONA F2: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT

1. La sottozona F2 è destinata a verde pubblico con attrezzature sportive e per il gioco, all'aperto o al chiuso.

2. Le attrezzature dovranno rispondere, di massima, alle seguenti caratteristiche principali:

- a) una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere riservata ad attività sportive;
- b) per gli impianti sportivi al coperto la superficie edificata non deve essere superiore a 1/10 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti all'impianto. L'altezza delle costruzioni non deve superare i m12,00 ed é misurata dal piano di campagna al piano d'imposta della copertura, il distacco dai confini non deve essere inferiore all'altezza massima della costruzione;
- c) per gli impianti all'aperto le costruzioni accessorie (quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate) quando siano alte più di m. 4.50, dal piano di campagna alla sommità del manufatto non devono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale, l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i 5.50 m, dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere 12,00 m. Il distacco dai confini non deve essere inferiore alla massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;
- d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20,00 mq per la superficie occupata da un autoveicolo, un autoveicolo ogni 3 persone; alcuni complessi di tale sottozona, compresi i relativi impianti e manufatti possono essere realizzati e successivamente dati in gestione ai privati sulla base di una convenzione che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, prevista la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica;
- e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere rinviato alla normativa di settore vigente vedasi DM 18.03.1996 sugli impianti sportivi, D.M. 19.8.1996 sul pubblico spettacolo e allegato A) dell'accordo Stato Regioni del 16.01.2003 sulle piscine e impianti a uso natatorio.
3. Per le attrezzature sportive esistenti sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.
4. Alcuni complessi di tale sottozona, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, sulla base di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, fermo restando l'uso pubblico perpetuo delle attrezzature.

Art. 52 – SOTTOZONA F3: ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO URBANO – TERRITORIALE

1. La sottozona F3 è destinata a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: scolastiche, religiose, amministrative, culturali, sanitarie e assistenziali, commerciali (mercati pubblici), sportive e ricreative.
2. Gli interventi si attuano per iniziativa pubblica o privata, fermo restando l'uso pubblico perpetuo delle attrezzature. S'intendono non soggetti alle modalità attuative del convenzionamento e della proprietà pubblica gli edifici di culto e le opere pastorali annesse. Sono ammessi interventi attuativi riguardanti singole aree o complessi, come attrezzature scolastiche, religiose, commerciali, sportive, ecc. È altresì ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode.
3. I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano i servizi esistenti e quelli da realizzare, che possono essere modificati in sede di approvazione del progetto senza che questo costituisca variante al PRG, ferma restando la necessità di garantire l'equilibrio, in termini quantitativi e ubicazionali, della distribuzione territoriale dei servizi.
4. In tale sottozona, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con l'applicazione dei seguenti indici:

- a) indice massimo di utilizzazione fondiaria: 1,20 mq/mq;
- b) parcheggi: 1,00 mq/2.00 mq

5. Per i complessi edilizi preesistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

6. Gli indici di cui al citato comma 4 si applicano anche alle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici locali nell'ambito dei comparti inclusi nelle zone B e C. La cubatura relativa ai relativi manufatti non rientra in quella derivante dagli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale previsti per le predette zone.

7. Per le attrezzature e i servizi di carattere urbano che fossero realizzati nelle superfici fondiarie dei comprensori delle sottozone B4 e B7, si può applicare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq qualora più favorevole di quelli relativi a tali sottozone.

Art. 53 – SOTTOZONA F4: ATTREZZATURE PORTUALI E AEROPORTUALI

1. La sottozona F4 è relativa alle aree e alle attrezzature di carattere portuale, riguardanti le attività della pesca, quelle commerciali e turistiche, nonché all'aeroporto. Rientrano in questa sottozona tutte le banchine e aree golenali di proprietà demaniale, anche se in concessione a terzi, con i relativi manufatti. Gli interventi di sistemazione in questa sottozona, se comportano la realizzazione di manufatti edilizi, devono rispettare i rispettivi Piani del Porto e Aeroporto.

2. Per il porto turistico le opere e i manufatti di completamento si attuano attraverso intervento diretto nel rispetto della concessione demaniale del Ministero della Marina Mercantile. Gli interventi sono oggetto di autorizzazione da parte dell'Ente concedente.

Art. 54 – SOTTOZONA F5: ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI

1. La sottozona F5 è destinata a servizi ed attrezzature di carattere privato, dello stesso tipo di quelle della sottozona F3. In questa sottozona il P.R.G. si attua attraverso il progetto urbanistico esecutivo applicato ai comparti previsti per le aree superiori ai 10.000 mq, o attraverso l'intervento edilizio diretto, con il rispetto dei seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione territoriale: 0,80 mq/mq;
- b) parcheggi: 1,00 mq/2.00 mq;
- c) distanza dai confini di proprietà non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici.

2. Gli interventi sulle aree di questa sottozona inserite nei comprensori sono disciplinati dalle norme relative ai comprensori e dalle schede norma allegate.

3. Per i complessi edilizi preesistenti sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie a) nei limiti del 5% e solo a servizio degli addetti, b), c), d), ed f), di cui all'art.27 delle presenti norme, ad eccezione dell'area ubicata nell'ex piano di zona F-G le cui destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle di cui alle categorie d) di cui all'art. 27 delle presenti norme.

Art. 55 – SOTTOZONA F6: ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI TURISTICO – RICETTIVI

1. La sottozona F6 è destinata a servizi ed attrezzature privati di carattere turistico-ricettivo, con relativi servizi complementari, nonché a residenziale.
2. Questa sottozona è articolata in comparti oggetto di progetti urbanistici esecutivi (P.U.E.) ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme o attraverso l'intervento edilizio diretto.
3. L'indice di utilizzazione territoriale (U.T.) applicato all'intera superficie territoriale, è pari a 0,66 mq/mq. le destinazioni d'uso consentite sono quelle relative alle categorie:
 - a) in percentuale non superiore al 30%;
 - b) in percentuale non inferiore al 50% della superficie utile totale per alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù;
 - d) e f) (quest'ultima per quanto riguarda edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport) nonché c2) relativamente alle sole autorimesse e verde privato e spazi privati inedificabili entro i limiti del rimanente 20%.
4. I riferimenti progettuali sono contenuti nelle apposite schede norma allegate alle presenti norme.

Art. 56 – SOTTOZONA F7: VERDE PRIVATO ATTREZZATO PER LO SPORT

1. Questa sottozona è destinata a impianti sportivi privati e vi è consentita la realizzazione di manufatti esclusivamente a servizio degli impianti, come spogliatoi, servizi igienici, locali per rimesse di attrezzi, locali di ristoro e club house. La cubatura di tali manufatti non può superare l'indice di utilizzazione territoriale di 0,06 mq/mq e l'altezza di m. 5.00. Devono essere previste aree di parcheggio in ragione di almeno 0,40 mq/mq di superficie totale dell'impianto.
2. Per attrezzature sportive esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono consentiti la conservazione ed il rinnovo delle attrezzature attuali tramite interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.
3. È altresì ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode.

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 b) con esclusione delle case vacanza, c1) limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio, c2), c3), d) con esclusione degli esercizi commerciali della media, di tipologia m3, e grande distribuzione di cui L.R. 23/2018 ss.mm.ii., 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.

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).

Art. 58 - SOTTOZONA F9: PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO E A RASO E/O INTERRATI

1. In detta sottozona è consentita ai proprietari delle aree la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico e a raso e/o dislocati su massimo 2 piani interrati secondo i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: non superiore al 70% dell'area
- numero massimo dei piani fuori terra: n. 1
- numero massimo dei piani interrati: n. 2
- distacco dai confini m 5,00
- distacco dai fabbricati m 10,00
- H max m 4,80

2. È consentita la realizzazione di un alloggio per il custode per una superficie utile non superiore a mq 95.

Art. 58 Bis - SOTTOZONA F9*: PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO A RASO E/O INTERRATI⁹

1. In detta sottozona è consentita ai proprietari delle aree la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico a raso e/o interrati secondo i seguenti parametri:

- numero massimo dei piani interrati: n. 2
- destinazioni d'uso: categoria h di cui all'art. 27 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Art. 59 – ZONA F10: ZONA VERDE DI FILTRO

1. Le aree per il Verde di filtro, per le loro caratteristiche ed ubicazione tra il tessuto urbano e la campagna circostante, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature e alla previsione di orti botanici e vivai, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi). È ammessa altresì la realizzazione di un alloggio per il custode

1.1. Aree contermini alla Pineta D'Avalos

1.1.1. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano di lottizzazione con superficie minima di intervento non inferiore a mq 10.000. La convenzione allegata dovrà prevedere la cessione al comune sia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria sia di quelle con destinazione a verde pubblico per una superficie di cessione complessiva non inferiore al 40% della superficie totale di intervento.

1.1.2. Lo strumento attuativo potrà escludere edifici esistenti con relativo lotto di pertinenza, all'interno dell'ambito d'intervento.

1.1.3. In assenza di strumento attuativo per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d), dell'art. 9 delle presenti norme. È ammessa, inoltre, la demolizione e nuova edificazione con diversa ubicazione.

⁹ Variazione ex art 33 LR 18/1983 - DCC 70/2026

1.1.4. La volontà di non partecipazione al P.d.L. dovrà essere attestato e sottoscritto dai proprietari degli edifici non interessati.

1.1.5. Indici e parametri di riferimento:

- $UT = 0,05 \text{ mq/mq}$, di cui non oltre $0,02 \text{ mq/mq}$ per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica, tensostrutture e similari);
- Superficie fondiaria = 60% di St.
- Superficie di cessione = 40% di St.
- $P = 0,20 \text{ mq/mq}$ di Sf.
- $H = 3,50 \text{ m.}$
- $Q = 15\%$ della St.
- $A = 2$ alberi ogni 100 mq di St. oltre che la realizzazione di quinte verdi perimetrali;

1.1.6. I nuovi manufatti edilizi non dovranno essere realizzati in cemento armato nelle parti in elevazione. Le aree inedificate devono essere comunque superfici permeabili.

1.2. Aree contermini a Fosso Grande

1.2.1. Indici e parametri di riferimento:

- $UT = 0,05 \text{ mq/mq}$, di cui non oltre $0,02 \text{ mq/mq}$ per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica, tensostrutture e similari);
- Parcheggi = in base alla vigente disciplina di settore ed in particolare alla capienza di spettatori calcolata secondo il tipo di manifestazione per cui l'impianto sarà eventualmente omologato;
- $H = \max \text{ m.}10$, salvo impianti sportivi coperti;
- $A = 2$ alberi ogni 100 mq di St. oltre che la realizzazione di quinte verdi perimetrali;

2. Gli interventi di cui al punto 1.2 del comma 1 si attuano con modalità diretta convenzionata di cui all'art.28 bis del DPR n.380/2001 e ss.mm. ii..

3. La convenzione accessiva al permesso di costruire prevede la cessione al comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree, destinate a verde pubblico, comprese in una fascia di sezione pari a trenta metri a confine con il Fosso Grande. Qualora il lotto di intervento non confini con il Fosso Grande, tiene luogo della cessione un contributo monetario equivalente, pari al 25% della ST, computato sulla base del valore massimo dei prezzi di mercato delle aree edificabili così come stabiliti con deliberazioni di Giunta Comunale n.806/2001, n.1321/2008 e successive modifiche. Nell'ambito al confine con il Comune di Spoltore si prevede la realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile che, utilizzando il tracciato esistente lungo Fosso Grande, si connetta con la zona bonificata dell'ex Discarica.

4. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/01 ss.mm. ii..

Art. 59-bis – SOTTOZONA F11: PROTEZIONE CIVILE – SPETTACOLI ITINERANTI

1. La sottozona F11 è destinata all'allestimento di aree per ospitare le funzioni di protezione civile e gli spettacoli itineranti (circo, luna park, ecc.), mostre-mercato, manifestazioni varie, spettacoli all'aperto, giochi bimbi, ecc.

2. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica che osservi per le attrezzature fisse:

- $Ut = \max 0,05 \text{ mq/mq}$ della St;
- Indice di permeabilità (I.P.) = 50% della St;

- H max = 4,00 m;
- A = 1 albero d'alto fusto ogni 100 mq di St.

3. L'area deve essere munita di piazzole pavimentate, dotate di allacci ai servizi, idonee per la sosta di strutture mobili. Le stesse devono essere collegate tra loro da percorsi pedonali e ciclabili ed essere accessibili anche con percorso viabilistico separato da quello ciclistico e pedonale.

4. Le piazzole devono essere piantumate con siepi e alberature ed essere idonee a ospitare giochi per i bimbi quando non diversamente utilizzate.

Art.60 – SOTTOZONA F12 – ARENILE¹⁰

1. Comprende il litorale sud e nord fino ai confini comunali con Francavilla e Montesilvano.
2. L'Arenile è disciplinato dal Piano Demaniale Comunale, indipendentemente dalla sottozona urbanistica di appartenenza, ove non diversamente stabilito dalle presenti norme.

Art. 61 – SOTTOZONA G1: VERDE PRIVATO VINCOLATO – PARCO PRIVATO

1. La Sottozona G1 comprende parchi privati e, comunque, aree al servizio di complessi edilizi esistenti, al fine di garantire la disponibilità di aree permeabili e verdi inedificabili. In tale zona devono essere conservate e, possibilmente, incrementate tutte le alberature esistenti e conservate o realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche e alle funzioni delle aree interessate ivi comprese. Fra tali sistemazioni sono consentite anche quelle di carattere sportivo che non comportino la realizzazione di volumi. Nelle aree libere è consentita la realizzazione delle aree a parcheggio a raso purché realizzate con pavimentazioni permeabili e sia incrementata l'alberatura già esistente, e non è assolutamente consentita la realizzazione di locali interrati.

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii..

Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lett. d), l'altezza non può superare quella esistente e comunque m. 12.30. Per tali edifici le destinazioni d'uso ammesse sono quelle ricadenti nelle categorie a), b), ed f) di cui all'art. 27 delle presenti norme. È consentito altresì il completamento degli edifici esistenti mediante l'utilizzazione dell'indice di edificabilità e dei parametri relativi all'altezza previsti dal P.R.G. al momento dell'entrata in vigore della Variante delle Invarianti qualora non integralmente già utilizzati

3. Tutte le aree già utilizzate volumetricamente ai fini edificatori hanno le destinazioni di cui al comma 1 che precede, anche se diversamente campite sulle tavole di P.R.G. e quand'anche non riportate nella mappa degli asservimenti, di cui all'art. 61 della L.U.R. fermo restando che gli edifici mantengano la destinazione che ne ha consentito la realizzazione.

3.bis Il comma precedente non si applica nel caso in cui le aree, già utilizzate volumetricamente ai fini edificatori, siano destinate a opere e/o interventi pubblici.

4. Per gli immobili G1*, rappresentativi del valore storico- architettonico del contesto di riferimento, sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2, fermo restando che gli interventi di cui all'art. 3 comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/01 e ss.mm. ii. devono garantire il mantenimento dell'originaria giacitura e tipologia, nonché del rapporto con il lotto di permanenza

¹⁰ Variazione ex art 33 LR 18/1983 - DCC 70/2026

Art. 61-bis – SOTTOZONA G2 - VERDE PRIVATO DI TUTELA

Sono aree poste su versanti collinari acclivi o mediamente acclivi o all'interno di impluvi secondari che presentano indizi di dissesti potenziali.

Corrispondono alle zone P3 – “Zona a pericolosità alta” individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica, inglobate nei tessuti esistenti. Date le condizioni geologiche-geomorfologiche al contorno in queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, a eccezione di strutture di modeste dimensioni in legno, a carattere precario e facilmente rimovibili, per il tempo libero e di arredo (gazebo, chioschi, ecc.).

4.bis Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

Art. 61-ter – ZONA H – DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. Si tratta di un ambito territoriale che comprende aree a rilevanza ambientale nel quale sono comprese le aree a pericolosità geologica alta e le aree interessate dalle previsioni di tutela del piano paesistico regionale o comunque oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico per il loro valore paesistico nonché le residue aree coperte da boschi.

2. La zona H è suddivisa nelle due Sottozone H1 e H2.

2.1. La sottozona H1, di tutela ambientale e paesistica, corrisponde, per la quasi totalità, alle zone A2 - Conservazione parziale del Piano Regionale Paesistico - e alle zone P3 – Zona a pericolosità alta, individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica.

In questa sottozona non è consentito l'insediamento di nuove costruzioni; non sono consentiti, altresì, interventi che modifichino negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico delle aree interessate. È possibile realizzare opere di lieve entità relative ad attrezzature di servizio all'abitazione privata purché le stesse opere siano di uso privato e di esclusiva pertinenza di immobili già a destinazione residenziale.

sulle costruzioni esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) con conservazione di sagoma, comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

2.2. La sottozona H2, boschiva di tutela ambientale, comprende aree di particolare valenza naturalistica ed ambientale, strettamente connesse con il paesaggio collinare. In questa sottozona non sono consentite forme di edificazione a carattere permanente ed ogni intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo acque, flora e fauna.

Sulle costruzioni esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii..

Art. 62 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. I tracciati e le sedi stradali, distinti in esistenti, da migliorare e di progetto, sono riportati nella tav. C3, in scala 1:5.000 e si distinguono in:

- strade urbane di scorrimento;
- strade urbane di quartiere principali;
- strade urbane di quartiere secondarie;
- strade locali.

2. Le aree destinate alla viabilità comprendono anche gli spazi carrabili e le connesse zone di sosta delle strade e piazze e gli spazi di sedime dei nodi stradali.

3. I tracciati viari di progetto di P.R.G. hanno valore di massima e il tracciato esecutivo potrà essere modificato, senza che la modifica costituisca variante al P.R.G. Le aree risultanti da tali modifiche assumeranno le destinazioni delle zone adiacenti.

4. L'inedificabilità delle aree interessate dalle previsioni del presente articolo, stante il suo carattere conformativo, non comporta l'apposizione di un vincolo preordinato all'espropriazione.

Art. 63 – INFRASTRUTTURE FERROVIARIE - SOPRESSO

Art. 64 – IL CORRIDOIO VERDE

1. Comprende gli ambiti individuati sulle tavole di P.R.G. con apposita campitura corrispondenti a: strade parco con slarghi, piazze, spazi pedonali ciclabili, dove la circolazione automobilistica è ammessa solo per veicoli di emergenza e/o soccorso e mezzi pubblici non inquinanti.
2. La sistemazione comprende:
 - a) la pavimentazione, prevalentemente senza marciapiedi e riservando, ove possibile, corsie riservate per mezzi pubblici non inquinanti (es. bus navetta) e velocipedi;
 - b) le alberature e gli arredi per la sosta e per la pulizia, piccoli chioschi per servizi.
3. Sono da escludersi stazioni di servizio di distribuzione dei carburanti. È possibile installare impianti per la distribuzione di biometano e di energia elettrica.
4. Possono realizzarsi controstrade per riammagliare la rete viaria urbana ai margini. Gli attraversamenti devono essere limitati e realizzati, ove possibile, con sovrappassi o sottopassi.
5. Il tracciato di progetto di P.R.G. ha valore di massima e la sede definitiva del corridoio verde può divergere, ove necessario, da quella prevista dal piano, senza che ciò costituisca variante. Le aree risultanti da tali modifiche assumono le destinazioni delle zone adiacenti.

Art. 65 – ZONE VINCOLATE

1. Qualunque intervento riguardante aree e manufatti sottoposti al vincolo paesistico e di rispetto monumentale ai sensi del D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è soggetto al rispetto dei piani redatti ai sensi di questo decreto, nonché alla autorizzazione prevista dal medesimo, da parte degli organi preposti alla tutela di tali vincoli.
2. Per le aree con vincolo archeologico indicate nella tav. B4a, ogni intervento che preveda opere di scavo di qualsiasi genere, e per qualsiasi profondità, dovrà essere sottoposto all'esame preventivo della Soprintendenza Archeologica, che si riserva di:
 - valutare la fattibilità delle opere;
 - chiedere saggi archeologici preventivi;
 - dettare ulteriori prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio archeologico;
 - imporre vincoli di inedificabilità ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
 - chiedere saggi archeologici preventivi con oneri a carico degli enti e dei privati presentatori di richieste di autorizzazione
3. Le aree vincolate a zona di rispetto dei cimiteri sono soggette alla disciplina stabilita dall'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni, e dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285. In tali aree sono consentiti piccoli manufatti per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e per le onoranze dei defunti.

4. Nelle zone sottoposte a vincolo di rispetto stradale che riguardano le strade urbane di scorrimento sono vietati costruzioni e accessi da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate dal P.R.G. e dagli strumenti attuativi. In tali zone, salvo maggiori vincoli o diverse indicazioni grafiche, le distanze dal confine stradale sono quelle di cui all'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147. Gli edifici esistenti su tali aree non possono essere ampliati. Le stazioni di rifornimento per autoveicoli esistenti anche su aree assimilate per destinazione alla viabilità potranno comprendere, oltre alla tettoia per il riparo degli impianti, volumi di servizio la cui superficie coperta non dovrà superare il 20% della superficie totale del lotto concesso per l'impianto e l'installazione di impianti per autolavaggio.
Per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii..
5. Le zone interessate dall'attraversamento degli elettrodotti sono disciplinate dalla normativa vigente.
6. Gli interventi urbanistici conseguenti all'attuazione del P.R.G., riguardanti aree gravate da usi civici, sono sottoposte alla normativa vigente in materia.
7. All'interno del cono di volo dell'aeroporto, riportato nella tav. B4a, si applicano le norme vigenti in materia, anche per quanto riguarda i limiti di altezza degli edifici.
8. Ai sensi del Codice della Navigazione nella fascia di rispetto di m 30 dal confine delle aree demaniali marittime, la realizzazione di nuove opere è sottoposta alla preventiva autorizzazione della Capitaneria di Porto, salvo che non ricorrano le condizioni di cui all'art. 55.4 dello stesso Codice.
9. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie la previsione di opere di qualsiasi specie a una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale minore di m 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, è sottoposta alle limitazioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.
10. Le aree e gli immobili demaniali in uso alla difesa sottoposti a vincolo militare sono disciplinati dalla Legge n. 898 del 24 dicembre 1976.
11. Le zone sottoposte dal Piano Regionale Paesistico alla verifica sulla compatibilità ambientale sono disciplinate dall'art. 8 delle relative Norme Tecniche Coordinate.
12. Le aree all'interno del Piano di Rischio Aeroportuale sono disciplinate dalla normativa tecnica specifica vigente, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

CAPO II AREA METROPOLITANA

Art. 65 bis - CITTÀ METROPOLITANA

Il Comune di Pescara promuove una visione strategica dell'area metropolitana pescarese, in particolare favorisce un'integrazione delle politiche territoriali e urbane con i Comuni di Montesilvano e Spoltore.

A tal fine promuove la redazione di un Masterplan dell'area metropolitana per la omogeneizzazione ed integrazione degli strumenti pianificatori favorendo la coesione territoriale in particolare sulle tematiche della mobilità e delle infrastrutture, dei servizi territoriali (sanitari, della sicurezza, dell'istruzione, ecc.) delle aree produttive anche attraverso la creazione di agenzie o strutture amministrative consortili.

Art. 65 ter - LA ZONA INDUSTRIALE

L'obiettivo del piano è la riqualificazione e rigenerazione ambientale, architettonica e funzionale delle aree industriali dismesse o in fase di dismissione c.d. ASI.

Per tali aree rimangono vigenti le previsioni del PRT fino all'entrata in vigore di un piano particolareggiato redatto dal Comune di Pescara.

Art. 65 quater - LO SCALO MERCI

Il recupero degli spazi e contenitori urbani dismessi rappresenta un elemento fondante delle strategie di piano.

Le aree dello scalo merci potranno ospitare funzioni ed attrezzature pubbliche per l'istruzione, lo sport e il tempo libero. Funzioni commerciali e terziarie saranno ammissibili limitatamente a superfici fissate dal consiglio comunale con specifico atto di indirizzo.

Art.65 quinquies - VIA TIBURTINA

Per l'asse viario della Tiburtina dovrà essere redatto un "piano per la disciplina dello spazio e l'arredo urbano" che favorisca una riqualificazione funzionale e architettonica della strada consolare romana ed una maggiore sicurezza per la mobilità ciclabile e pedonale. Dovrà essere mantenuta la piantumazione esistente con divieto di taglio delle alberature esistenti. In caso di rischi per la pubblica incolumità, a seguito di analisi vegetazionale, le alberature esistenti potranno esser sostituite con nuovi impianti altezza al colletto minimo di m 3,00. Dovrà essere redatto un piano stralcio per la cartellonistica e le insegne che ne regoli l'installazione.

TITOLO IV

NORME FINALI

Art. 66 – UTILIZZAZIONI ED ASSERVIMENTI

1. Il calcolo dei volumi e/o delle superfici utili relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, sia urbani sia di aree agricole.

Ai fini del calcolo del volume e/o della superficie utile edificabile non è ammesso il coacervo di lotti ricadenti in diverse zone e sottozone di P.R.G., come non è consentito il coacervo di superfici non continue salvo i casi in cui la continuità sia interrotta da strade, acquedotti e simili.

Ai soli fini della costituzione del lotto minimo possono essere valutate superfici di proprietà continue ricadenti in sottozona E1, E2, H1, H2, G1 e G2 per una quota non superiore al 30% della superficie del lotto minimo previsto nelle zone e/o sottozone dal P.R.G.

2. I volumi e/o le superfici presenti all'interno del lotto devono essere detratti dal volume e/o dalla superficie utile concessi e calcolati sulla base della superficie catastale. La nuova edificazione non potrà superare in volume e/o in superficie utile la differenza fra il volume e/o la superficie concessa e quelli esistenti.

3. Nel caso di due aree confinanti, di cui una già edificata e l'altra libera, è consentito concentrare il volume risultante dalla somma del recupero volumetrico esistente e del volume espresso dal lotto libero

ART. 67 – DEROGHE PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, è subordinato a una puntuale valutazione:

a) della sussistenza di uno specifico e concreto interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento in relazione agli interessi alla tutela dell'ambiente urbano, del paesaggio, dell'ambiente e della salute. Per tutela dell'ambiente urbano si intende la tutela dell'assetto territoriale risultante dalla considerazione della situazione di fatto del contesto urbano di riferimento alla luce delle trasformazioni preventivate negli atti di pianificazione e programmazione incidenti sull'uso del territorio, quali quelli di carattere urbanistico, della mobilità, dei lavori pubblici e dei servizi;

b) alla attestazione della prevalenza, per il rilievo dell'intervento da realizzare, di tale interesse specifico rispetto all'interesse pubblico perseguito globalmente mediante la pianificazione in atto.

Art. 68 – DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE

1. Per l'installazione e l'esecuzione di impianti per la telefonia mobile si rinvia al "Regolamento per l'insediamento urbanistico e territoriale dei nuovi impianti radio base S.R.B.", approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 69 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ALL'USO DEL SUOLO

1. Sono individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica Comunale (Tav. D all.4) tre classi di Pericolosità geomorfologica e idraulica (non sismica e geotecnica) con diverse potenzialità d'uso del territorio secondo lo schema seguente:

P1 - Zona a pericolosità nulla o limitata;

P2 - Zona pericolosità media;

P3 - Zona a pericolosità alta.

È una carta tematica di supporto alla progettazione urbanistica, edilizia ed infrastrutturale, utile alla programmazione del livello di dettaglio conoscitivo da raggiungere per una corretta progettazione e gestione del territorio.

La classe P3 comprende tutte le aree in cui le condizioni morfologiche, geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o idrauliche al contorno rendono tali zone non indicate a supportare ulteriori carichi antropici edificatori e per le quali si prevede l'inedificabilità. In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi volti al consolidamento strutturale delle opere esistenti e al miglioramento delle condizioni generali di stabilità areale. Gli interventi di regimentazione delle acque superficiali e/o di infiltrazione nel sottosuolo sono consentiti solo se finalizzati ad un comprovato e necessario miglioramento delle condizioni di sicurezza generale;
- b) gli interventi di cui al comma 1, lettera a), b) e c) dell'art.3 del D.P.R. 380/01 e lettera d) del medesimo articolo, con conservazione di sagoma;
- c) gli interventi minori non soggetti a deposito o autorizzazione sismica (L.R. 28/2011 e ss. mm. e ii. e Tabella A e B delle "Procedure operative").

2. Nelle zone vincolate dal Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA) e dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale Abruzzesi e del Bacino Interregionale del Fiume Sangro (PAI) si rimanda alle disposizioni delle relative norme tecniche approvate con D.C.R. n. 94/5 e n. 94/7 del 29.01.2008 (pubblicate su B.U.R.A. n.12 Speciale del 1.02.2008) e ss. mm. e ii.

Art. 70 – NORME TRANSITORIE

1. Le aree disciplinate da piani attuativi e/o programmi complessi approvati e ratificati dal Consiglio Comunale in data anteriore all'adozione della Variante per la rigenerazione urbana sono regolate dalle previsioni dei piani stessi con particolare riguardo per le previsioni piano volumetriche.

2. Per le sole aree disciplinate da Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) per le quali alla data di adozione della Variante per la rigenerazione urbana è già stata sottoscritta apposita convenzione può continuare ad applicarsi la normativa del P.R.G. pre-vigente; lo stesso dicasi per i P.d.C. rilasciati e in corso di validità e altri titoli abilitativi per varianti non essenziali in corso d'opera con esclusione anche delle ipotesi di cui all'art. 36 di cui al D.P.R. 380/01 ss.mm. ii..

3. Alle domande di permesso di costruire, alle segnalazioni certificate di inizio attività e alle denunce di inizio attività, rispetto alle quali alla data di cui il consiglio comunale ha assunto la deliberazione dell'adozione della variante denominata "variante per la rigenerazione urbana" siano decorsi i termini stabiliti dalla legge, rispettivamente, per il rilascio per l'atto di consenso per l'emanazione dell'ordine di inibizione dell'attività, continuano ad applicarsi le disposizioni delle norme tecniche di attuazione nella versione vigente antecedentemente all'entrata in vigore della variante sopraccitata.

4. Nelle sottozone urbanistiche ricadenti all'interno delle aree a rischio idraulico elevato e molto elevato (P3 e P4) del vigente P.S.D.A. e della variante adottata con D.G.R. n. 408 del 29.06.2016 e sino alla definizione di quest'ultima, gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione restano disciplinati dalle disposizioni contenute nel titolo III delle N.T.A. di cui alla "variante delle invarianti" approvata con D.C.C. n. 94/2007, nonché nell'art. 8 comma 1 lettera a) della medesima variante delle invarianti con riferimento al computo della superficie utile lorda.

5. Per una durata di sei mesi decorrenti dalla pubblicazione sul B.U.R.A. della variante normativa denominata "variante N.T.A. di P.R.G., la capacità edificatoria fruibile per ogni intervento edilizio, al fine di garantire la neutralità urbanistica delle modifiche delle N.T.A., può essere richiesta dal proponente, alternativamente, secondo i criteri e parametri edilizi stabiliti nella variante denominata "piano delle invarianti per uno sviluppo sostenibile" ovvero della presente variante normativa. tale opportunità è garantita anche rispetto alle istanze presentate entro la data di pubblicazione sul B.U.R.A. della predetta variante N.T.A.

6. Alle domande di permesso a costruire rispetto alle quali alla data in cui il consiglio comunale ha assunto la deliberazione di adozione della variante denominata "Piano delle invarianti per uno sviluppo

sostenibile” siano decorsi i termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto di consenso, comprese in zona P3 – pericolosità elevata – della tavola della pericolosità geologica, di cui all'allegato 5 bis – studio d'area “Pescara” - della relazione tecnica, e per le quali il geologo comunale ha già depositato, alla stessa data, nel corso dell'istruttoria edilizia, lo studio d'area esprimendo apposito parere, continuano ad applicarsi le previsioni di zona B3, B8, C2 nella versione vigente antecedentemente all'entrata in vigore della variante sopra.

Art. 71 – OSSERVATORIO PERMANENTE - SOPPRESSO

Art. 72 – DISPOSIZIONI DEL PIANO COMMERCIALE

1. Le disposizioni del Piano Commerciale prevalgono sulle presenti Norme Tecniche di Attuazione per quanto di competenza.

Art. 73 – NORME FINALI

1. Le definizioni nel presente testo normativo di “presente PRG”, “presente piano regolatore generale”, “variante delle invarianti”, sono espressamente riferite alla Variante al Piano Regolatore generale denominata “Piano delle invarianti per uno sviluppo sostenibile” approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.94 del 8.06.2007.

2. Il riferimento nel presente testo normativo alle presenti norme si riferisce al testo così come emendato attraverso la Variante per la rigenerazione urbana.

3. Le norme desumibili dalle disposizioni di cui alle presenti NTA prevalgono in caso di contrasto sulle disposizioni del regolamento edilizio e del regolamento di igiene e sanità.