

CITTA' di PESCARA

Dipartimento Tecnico - Settore Programmazione del Territorio

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE



PIANO DELLE INVARIANTI PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE



D

ATTI DI APPROVAZIONE

- P.R.G.: C.C. n. 94/07
- Variante Specifica: C.C. n. 55/08
- Variante Normativa: C.C. n.119/08
- Direttiva Dirigenziale: D.D. n. 18/09
- Variante Parz. e Specif.: C.C. n.49/10
- Direttiva Dirigenziale: D.D. n. 18/11
- Var. adeg. Sentenze T.A.R.: C.C. n.126/11
- Var. adeg. Sentenze T.A.R.: C.C. n.7/12
- Var. adeg. Rischio Aerop.: C.C. n.46/12
- Var. parz. Rel. Tecnica.: C.C. n.102/12
- Var. adeg. Sentenze T.A.R.: C.C. n.30/13
- Var. "Ripianif. sottozona C1" C.C. n.36/13
- Var. adeg. Nuovo Rischio Aerop.: C.C. n.104/14
- Var. adeg. Sentenza T.A.R.: C.C. n.21/16
- Var. "Patrim. Storico" C.C. n. 66/17
- Var. "B10 - declassamento e varie" C.C. n. 21/18
- Var. adottata "revisione comparti" C.C. n. 56/19

IL SINDACO

Il Dirigente
Dr. Gaetano Silverii

oggetto tavola:

**Norme Tecniche di Attuazione
e relativi allegati**

Modifica art. 5 comma 1
lett. i) e k) e artt. 22 - 34 - 37

"Revisione del comparti di PRG e
correzione degli errori di
pianificazione"

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. E' 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)

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)

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.

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) Comparto

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 esistenti

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.

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. 22. COMPARTI DI ATTUAZIONE E PROGETTI URBANISTICI ESECUTIVI

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 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. 34 – SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

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. 37 – SOTTOZONA B7: TRASFORMAZIONE INTEGRALE

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

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.