

## Scheda n.4

### «S. Andrea»

### SUB AMBITI

#### 1. Descrizione

L'estensione complessiva dell'ambito è di 51 ha, e interessa l'area compresa tra le ultime abitazioni del quartiere Pescara, fin quasi al confine comunale con Campagna. Più precisamente, l'ambito è delimitato a Sud-Est dalla strada statale 91, a Nord-Est dalla strada di S. Maria La Nova, a Nord-Ovest, da via Madonna delle Catene, in parte, e dal perimetro dell'area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici fino alla congiunzione con via di S. Maria la Nova, a Ovest da via Ugo Foscolo e a Sud da via Sandro Pertini e via Epitaffio. Per estensione e caratteristiche è l'intervento più ampio tra quelli previsti nel centro urbano. L'area, già interessata da previsioni edificatorie del precedente piano, per lo più inattuata, presenta un tessuto disomogeneo per caratteristiche tipologiche e utilizzazioni. Gli edifici che insistono sul fronte della ss 91, presentano una maggiore consistenza con funzioni residenziali, e commerciali o artigianali ai piani terra. A questi si aggiungono edifici esclusivamente destinati ad attività produttive e commerciali. Le stesse caratteristiche si riscontrano negli edifici che si affacciano sul tratto urbano della ss 19 (via Epitaffio) che attraversa l'area. Lungo via Madonna delle Catene si attestano invece case unifamiliari a due piani. L'area è interessata da due interventi di nuova edificazione in corso di completamento. Il primo riguarda edifici dell'Istituto autonomo delle case popolari con attrezzature pubbliche (scuola e parcheggio), il secondo è una lottizzazione privata pressoché ultimata. Per il resto, l'area è utilizzata prevalentemente a fini agricoli, seminativo, con una consistente presenza di oliveto nelle parti retrostanti gli edifici che prospettano sulla ss 19.

Nel perimetro complessivo dell'ambito determinato dal PRG, con deliberazione di GC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 53 comma 5bis della Parte I delle NTA, sono stati individuati i seguenti quindici sub-ambiti:

**ZONA SATURA:** di superficie complessiva pari a mq 160396

SUB-AMBITO **1:** di superficie complessiva pari a mq 20279

SUB-AMBITO **2:** di superficie complessiva pari a mq 40528

SUB-AMBITO **3:** di superficie complessiva pari a mq 24290

SUB-AMBITO **4:** di superficie complessiva pari a mq 15350

SUB-AMBITO **5:** di superficie complessiva pari a mq 46843

SUB-AMBITO **6:** di superficie complessiva pari a mq 48123

SUB-AMBITO **7:** di superficie complessiva pari a mq 50877

SUB-AMBITO **8:** di superficie complessiva pari a mq 4693

SUB-AMBITO **9:** di superficie complessiva pari a mq 7726

SUB-AMBITO **10:** di superficie complessiva pari a mq 27270

SUB-AMBITO **11:** di superficie complessiva pari a mq 17866

SUB-AMBITO **12:** di superficie complessiva pari a mq 21100

SUB-AMBITO **13:** di superficie complessiva pari a mq 4018

SUB-AMBITO **14:** di superficie complessiva pari a mq 17672

#### 2. Elementi prescrittivi

- Il sub-ambito **ZONA SATURA** include le parti dell'ambito non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico cui è attribuita la destinazione di sottozona Ba satura. Per questa parte di territorio si applicano le disposizioni relative alla sottozona Ba riportate nella Parte I delle NTA del PRG.
- Sono individuati gli ulteriori seguenti sub-ambiti le cui superfici sono soggette a trasformazione dell'assetto morfologico (superficie disponibile):

**ZONA SATURA:** di superficie complessiva pari a mq 160396

SUB-AMBITO **1:** di superficie complessiva pari a mq 20279

SUB-AMBITO **2:** di superficie complessiva pari a mq 40528

SUB-AMBITO **3**: di superficie complessiva pari a mq 24290  
 SUB-AMBITO **4**: di superficie complessiva pari a mq 15350  
 SUB-AMBITO **5**: di superficie complessiva pari a mq 46843  
 SUB-AMBITO **6**: di superficie complessiva pari a mq 48123  
 SUB-AMBITO **7**: di superficie complessiva pari a mq 50877  
 SUB-AMBITO **8**: di superficie complessiva pari a mq 4693  
 SUB-AMBITO **9**: di superficie complessiva pari a mq 7726  
 SUB-AMBITO **10**: di superficie complessiva pari a mq 27270  
 SUB-AMBITO **11**: di superficie complessiva pari a mq 17866  
 SUB-AMBITO **12**: di superficie complessiva pari a mq 21100  
 SUB-AMBITO **13**: di superficie complessiva pari a mq 4018  
 SUB-AMBITO **14**: di superficie complessiva pari a mq 17672

Ciascun sub-ambito è funzionalmente indipendente dagli altri e può essere attuato singolarmente previa redazione di piano urbanistico attuativo.

c. La superficie lorda di pavimento e il numero di alloggi esistenti all'interno della superficie disponibile alla trasformazione, individuata ai sensi della lettera b., devono essere considerati aggiuntivi a quelli realizzabili a norma della lettera d., con l'unico vincolo della conservazione del numero di alloggi preesistente.

d. Il piano urbanistico esecutivo deve assicurare le quantità e i rapporti appresso indicati, riferiti alla superficie disponibile alla trasformazione individuata al punto b:

#### SUB AMBITO **1**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **28**
- abitanti da trasferire o da insediare = **80**
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **4000 mq** di cui:
  - superficie per verde = **3000 mq**
  - superficie per parcheggi = **1000 mq**
- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### SUB AMBITO **2**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **57**
- abitanti da trasferire o da insediare = **159**
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **7950 mq** di cui:
  - superficie per istruzione = **1987,5 mq**
  - superficie per interesse comune = **993,8 mq**
  - superficie per verde = **3975 mq**
  - superficie per parcheggi = **993,8 mq**
- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### SUB AMBITO **3**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **34**
- abitanti da trasferire o da insediare = **95**
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **4750 mq** di cui:
  - superficie per verde = **3562,5 mq**
  - superficie per parcheggi = **1187,5 mq**
- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### **SUB AMBITO 4**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **21**

- abitanti da trasferire o da insediare = **60**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **3000 mq** di cui:

- superficie per verde = **2250 mq**

- superficie per parcheggi = **750 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### **SUB AMBITO 5**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **66**

- abitanti da trasferire o da insediare = **184**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **9200 mq** di cui:

- superficie per istruzione = **2300 mq**

- superficie per verde = **5750 mq**

- superficie per parcheggi = **1150 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### **SUB AMBITO 6**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **67**

- abitanti da trasferire o da insediare = **189**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **9450 mq** di cui:

- superficie per istruzione = **2512,5 mq**

- superficie per interesse comune = **1031,3 mq**

- superficie per verde = **4725 mq**

- superficie per parcheggi = **1181,3 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### **SUB AMBITO 7**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **71**

- abitanti da trasferire o da insediare = **200**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **10000 mq** di cui:

- superficie per interesse comune = **3750 mq**

- superficie per verde = **5000 mq**

- superficie per parcheggi = **1250 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### **SUB AMBITO 8**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **7**
- abitanti da trasferire o da insediare = **18**
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **900 mq** di cui:
  - superficie per verde = **675 mq**
  - superficie per parcheggi = **225 mq**
- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### SUB AMBITO 9

- massimo numero di alloggi da realizzare = **11**
- abitanti da trasferire o da insediare = **30**
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **1500 mq** di cui:
  - superficie per verde = **1125 mq**
  - superficie per parcheggi = **375 mq**
- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### SUB AMBITO 10

- massimo numero di alloggi da realizzare = **38**
- abitanti da trasferire o da insediare = **107**
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **5350 mq** di cui:
  - superficie per verde = **3343,8 mq**
  - superficie per parcheggi = **2006,3 mq**
- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### SUB AMBITO 11

- massimo numero di alloggi da realizzare = **25**
- abitanti da trasferire o da insediare = **70**
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **3500 mq** di cui:
  - superficie per interesse comune = **1312,5 mq**
  - superficie per verde = **1750 mq**
  - superficie per parcheggi = **437,5 mq**
- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### SUB AMBITO 12

- massimo numero di alloggi da realizzare = **30**
- abitanti da trasferire o da insediare = **83**
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **4150 mq** di cui:
  - superficie per interesse comune = **3000 mq**
  - superficie per verde = **631,3 mq**
  - superficie per parcheggi = **518,8 mq**
- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### **SUB AMBITO 13**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **6**

- abitanti da trasferire o da insediare = **16**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **800 mq** di cui:

- superficie per verde = **600 mq**

- superficie per parcheggi = **200 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

#### **SUB AMBITO 14**

- massimo numero di alloggi da realizzare = **25**

- abitanti da trasferire o da insediare = **69**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **3450 mq** di cui:

- superficie per interesse comune = **1293,8 mq**

- superficie per verde = **1725 mq**

- superficie per parcheggi = **431,3 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

### **3. Indicazioni di assetto**

Il piano urbanistico esecutivo deve prevedere la realizzazione di:

- Una nuova rete viaria principale e secondaria, finalizzata a migliorare la distribuzione interna ed il collegamento con la strada statale 19 e l'asse viario;
- Un nucleo "aggregativo", contenente le seguenti funzioni: parcheggio, teatro, chiesa e piazza;
- Un nucleo "polivalente", contenente le seguenti funzioni: centro anziani, polizia municipale, attività sociali, asilo nido, parcheggio;
- Un nucleo "amministrativo", contenente le seguenti funzioni: parcheggio, uffici comunali e protezione civile;
- Un nucleo "sportivo", contenente le seguenti funzioni: parcheggio e attrezzature sportive;
- Un nucleo "direzionale", contenente le seguenti funzioni: parcheggio e ufficio postale;
- Un percorso ciclistico di collegamento tra i poli di attrezzature pubbliche e le aree naturalistico-sportive;
- Una ulteriore area di culto.

### **4. Strumento di attuazione**

Piano urbanistico attuativo.

### **5. Utilizzazioni compatibili**

Quelle della zona B<sub>b</sub> di PRG (comma 4 art. 12 delle NTA).