



Via L. Muzii n.58 - 65123 PESCARA  
Tel. 085.42.27.023 - Fax 085.42.26.525

proponente

**FLORIDA S.r.l.**

Via Romagna n.6 - 65015 Montesilvano (PE) - P.IVA 01331220689

codice

**033**

progetto

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA**

**SOTTOZONA B10 - Complemento e Riqualificazione**

Realizzazione di un complesso edilizio a via Montanara - PESCARA

**VARIANTE** al P. di L. approvato con Delibera G.C. n.638 del 22/09/2016 (a seguito entrata in vigore nuove NTA)

data

25 giu 2019

aggiornamento

oggetto

**RELAZIONE DESCRITTIVA**

n. tavola

**A**

progettista

Arch. Massimiliano TRAVE

scala

-----

---

## 1. PREMESSA

---

La presente VARIANTE al Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera di Giunta Comunale n.638 del 22/09/2016, viene redatta in conformità alle N.T.A. vigenti del Comune di Pescara, art. n.40.

Alla data odierna, l'iter urbanistico del Piano di Lottizzazione, si può riassumere, in ordine cronologico, nei seguenti step:

- Approvazione Piano di Lottizzazione - D.G.C. n.638 del 22/09/2016
- Nulla Osta progetto Opere di Urbanizzazione - Prot. n.166618 del 12/12/2016
- Permesso di Costruire Opere di Urbanizzazione - n.163/2017 del 12/10/2017
- Inizio Lavori Opere di Urbanizzazione - Prot. n.157782 del 06/11/2017
- Permesso di Costruire Edifici privati - n.008/2018 del 30/01/2018
- Inizio Lavori Edifici privati - Prot. n.15438 del 20/01/2019

Per una maggiore chiarezza dell'intervento complessivo, si riassumono i dati della precedente Relazione Descrittiva, con particolare evidenziazione dei valori modificati.

*L'area del Piano di Lottizzazione Convenzionata è situata nella zona Nord di Pescara, compresa tra la nazionale Adriatica e la strada Parco; essa è costituita da due porzioni separate accessibili rispettivamente da via Montanara e da via Mameli.*

*Dal punto di vista urbanistico, l'area ricade in Sottozona B10 di P.R.G. (ex Piani PEEP non completati) ed in particolare rientra nell'ex "Piano di Zona – Settore S".*

*Per la Sottozona B10 il P.R.G. di Pescara, prevede la possibilità di inserire nelle aree non ancora urbanizzate comprese all'interno dei perimetri ex PEEP, attraverso Piani Attuativi, la realizzazione di opere di urbanizzazione su aree da cedere al Comune di Pescara e la costruzione di edifici su lotti fondiari.*

In data 01/03/2018, il Comune di PESCARA con Delibera di C.C. n.21, ha variato il solo perimetro della Sottozona B10 (individuato negli elaborati grafici), lasciando invariati i principali parametri urbanistici.

Secondo le N.T.A. correnti, per la Sottozona B10, questi, sono i seguenti:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) - **0,50 mq/mq;**
- Cessione aree per la realizzazione di OO.UU. (verde, viabilità, parcheggi, ecc...) - **≥ 50% della Superficie Territoriale (ST)**

I Piani Attuativi sono disciplinati da apposita Convenzione.

---

## 2. STATO ATTUALE E PERIMETRAZIONE DEL PDL

---

Le aree non urbanizzate, comprese nell'ex "Piano di Zona – Settore S", sono costituite da due porzioni di terreno più consistenti e da una serie di piccoli lotti dislocati in modo frammentario all'interno del suo perimetro.

La più grande delle prime due aree confina con via Montana, via Borsi, con un terreno di proprietà comunale e con lotti edificati di proprietà privata; la seconda confina esclusivamente con lotti privati ed è accessibile da via Mameli attraverso una particella di proprietà privata, esterna al perimetro del PDZ, destinata a viabilità di P.R.G. .

I restanti piccoli lotti sono superfici residuali attualmente utilizzate da privati, che per dimensione e collocazione non si prestano all'inserimento in una più generale pianificazione urbanistica.

Il Piano di Lottizzazione prevede di intervenire sulle due aree di maggiore consistenza (indicate come "Zona A" e "Zona B" sugli elaborati grafici) e di stralciare le piccole aree residuali.

La perimetrazione del Piano di Lottizzazione segue, pertanto, i confini catastali delle Zone "A" e "B" comprese nella Sottozona B10 e propone solo piccoli adeguamenti derivanti dalla necessità di tenere conto dell'uso attuale, del suolo e di garantire la fattibilità della pianificazione.

Tali adeguamenti sono di seguito elencati e sono dettagliatamente riportati negli elaborati grafici:

### Zona A

Area extra Sottozona B10 necessaria a garantire e migliorare l'accesso da via Menotti (destinazione attuale B3)

- Part. 900                    13 mq
- Part. 1015                79 mq
- Part. 1009 (parte)    36 mq

### Zona B

Area extra Sottozona B10 necessaria ad adeguare il perimetro di piano al confine catastale ed a regolarizzare il perimetro del lotto (destinazione attuale fondiario)

- Part. 539 (parte) –    99,00 mq

Area extra Sottozona B10 necessaria ad adeguare il perimetro di piano al confine catastale ed a migliorare la viabilità di accesso (destinazione attuale: viabilità di P.R.G.)

- Part. 539 (parte) -    123,00 mq

Area extra Sottozona B10 necessaria a garantire l'accesso all'area da via Mameli (destinazione attuale: viabilità di P.R.G.)

- Part. 203 -                140,00 mq
- Part. 540 (parte) -    16,00 mq

*L'area di intervento del Piano di Lottizzazione comprende anche le particelle nn.598 – 600 – 602 di proprietà comunale che, come sarà descritto più avanti, saranno accorpate alle aree di cessione adiacenti per la realizzazione di un parco pubblico attrezzato.*

*Lo stato attuale delle aree di intervento è dettagliatamente riportato nel rilievo topografico plano-altimetrico allegato al presente progetto.*

*I terreni sono prevalentemente pianeggianti, solo nella "Zona A" si rileva un dislivello di circa 1,00 m fra via Montanara, via Borsi e una differenza di quota di 0,80 m all'interno dell'area di intervento, dovuta a riporti di terreno.*

*Nella "Zona A" sono presenti alberature sul lato più vicino alla strada parco, mentre la "Zona B" è libera da vegetazione ad alto fusto.*

*Entrambe le zone sono delimitate dalle recinzioni esistenti in corrispondenza dei lotti edificati confinanti e dalle recinzioni provvisorie a protezione degli accessi dalla pubblica viabilità di via Montanara, via Borsi e via Mameli.*

### 3. INQUADRAMENTO CATASTALE

L'Area oggetto del Piano di Lottizzazione è interamente di proprietà della Società Proponente e del Comune di Pescara, così come riportato nella seguente tabella riassuntiva:

	Foglio	P.IIa	mq
<b>Superficie FONDIARIA</b>	4	124	725
	4	312	325
	4	313	190
	4	1021	10
	4	463	190
	4	903	606
	4	906	30
	4	1010	279
	4	1012	458
	4	1014	263
	4	1016	171
	4	1017	94
	4	1019	64
	4	1020	34
	<b>parziale</b>		<b>3.439</b>

<b>Aree di CESSIONE già cedute</b> (Convenzione del 13 marzo 2017 Rep. 7520 Racc. 4973)	4	121	40
	4	126	560
	4	203	140
	4	331	455
	4	532	70
	4	539	740
	4	540	16
	4	900-sub 1	13
	4	1009	201
	4	1011	512
	4	1013	517
	4	1015	79
	4	1018	422
	5	392	614
	5	393	614
		<b>parziale</b>	

<b>TOTALE Superficie TERRITORIALE</b>	<b>8.432</b>
---------------------------------------	--------------

Con la firma della Convenzione, tra la Società Proponente ed il Comune di Pescara, in data 31 marzo 2017 Rep.7520 – Racc.4973, tutte le aree di cessione (superficie pari a 4.993 mq) sono state trasferite al Comune di Pescara, ma di fatto, rimangono nella disponibilità della Società Proponente fino all'approvazione del collaudo delle OO.UU. da realizzare.

---

#### 4. PARAMETRI URBANISTICI

---

Il P.R.G. prevede, per la Sottozona B10, i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) = **0,50 mq/mq**
- Sup. Cessione gratuita per Opere di Urbanizzazione Primaria = **>50% della Sup. Territoriale**

La superficie del Piano di Lottizzazione, derivante dalla perimetrazione prescritta nel precedente paragrafo, ammonta a 8.432 mq.

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda edificatoria (SUL) sono da escludere le seguenti porzioni di terreno alle quali non si applica l'indice di UT, per un totale pari a 430,00 mq come di seguito distinto:

##### Zona A

- Part. 392 (parte) per 52 mq in quanto già destinata a pubblica viabilità

##### Zona B

- Part. 539 (parte) per 99 mq in quanto area fondiaria già utilizzata ai fini edificatori
  - Part. 203 per 140 mq
  - Part. 540 per 16 mq
  - Part. 539 per 123 mq
- } parziale 279 mq

Pertanto la SUL complessiva del Piano di Lottizzazione deriva dal seguente calcolo:

$$ST = 8.432 \text{ mq} - (99 \text{ mq} + 52 \text{ mq} + 140 \text{ mq} + 16 \text{ mq} + 123 \text{ mq}) = \mathbf{8.002 \text{ mq}}$$

$$SUL = 8.002 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = \mathbf{4.001 \text{ mq}}$$

La superficie da cedere per le Opere di Urbanizzazione, secondo quanto previsto dalle nuove N.TA. è pari a:

$$8.002 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 4.001 \text{ mq}$$

Nel piano è prevista una cessione effettiva di 4.563 mq, pari al 57,02% della ST.

Oltre alla superficie di cessione sopra descritta è prevista la cessione di aree esterne al perimetro della Sottozona B10, di cui 99 mq destinati ad orti urbani, 52 mq già destinati a viabilità pubblica e 279 mq a viabilità di P.R.G. .

---

## 5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

---

### Zona A

La progettazione delle opere pubbliche non prevede variazioni a quanto precedentemente deliberato così come assentito nel P. di C. n.163 del 12/10/2017.

Per gli interventi privati, dislocati su un lotto edificatorio delimitato da via Menotti, dal nuovo parco pubblico e dai lotti già edificati, è prevista la costruzione di uno o più edifici con destinazione "Residenziale privata", secondo quanto previsto dalle N.T.A..

### Zona B

In questa zona sono previste solo opere di urbanizzazione come da Convenzione del 31 marzo 2017 Rep.7520 – Racc.4973, autorizzate con P. di C. n.163 del 12/10/2017.

*Come già descritto, le opere consistono nella realizzazione di un'area destinata ad orti urbani, a servizio degli abitanti di quartiere, e di un tratto della viabilità di P.R.G. che mette in collegamento l'area verde con via Mameli.*

Le aree di cessione, suddivise per destinazioni d'uso, si possono così riassumere:

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| • Verde Pubblico     | 2.068 mq |
| • Parcheggi Pubblici | 232 mq   |
| • Viabilità Pubblica | 557 mq   |
| • Orti Urbani        | 1.706 mq |

**TOTALE 4.563 mq**

---

## 6. CONSISTENZA EDILIZIA

---

I parametri edilizi fissati dal P.R.G. e dalle nuove N.T.A. per la Sottozona B10, sono i seguenti:

- ◆ **Indice UT** 0,50 mq/mq della ST
- ◆ **H max edifici** pari alla massima del Piano di Zona previgente (33 m)
- ◆ **Distanze**
  - dal Lotto Fondiario: pari a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a 5,00 m dai confini e dalle strade; pari a 2,50 m dal verde e parcheggi pubblici;
  - dagli edifici esistenti: 10,00 m
  - dagli edifici di progetto: 10,00 m
- ◆ **Destinazioni d'uso** Residenziale Privata
- ◆ **Densità arborea** Pari ad 1 albero ogni 100 mq Sup. Fondiaria

Gli interventi edilizi dovranno prevedere anche parcheggi privati secondo disposizioni di Legge.

Il Piano individua un unico lotto edificatorio, dove è prevista la realizzazione di uno o più edifici, aventi più piani fuori terra e un piano sottotetto, per un'altezza massima complessiva di 20,73 m.

Le destinazioni d'uso previste sono a Residenziale Privato per i piani in elevazione e autorimesse e locali di servizio alle residenze al piano terra.

Le tipologie, lo sviluppo planimetrico ed altimetrico dell'edificazione sono quelle riportate negli elaborato grafico (Tav.11); l'edificato sarà comunque localizzato all'interno dell'area delimitata dalla linea equidistante 7,50 m dal perimetro del Lotto Fondiario (per la quale si chiede deroga), fatta eccezione per i balconi in aggetto che potranno sporgere da essa per quanto previsto dalle N.T.A..

La dotazione di parcheggi privati per i limiti di Legge, è garantita dalle autorimesse ricavate al piano terra e dai posti auto collocati su una parte delle aree libere del lotto edificatorio, comprese le aree di manovra attinenti.

La quantizzazione dei parcheggi privati ed il rispetto dei minimi di Legge, sono esplicitati nella seguente tabella:

- SUL totale - 4.001 mq
- Parcheggi Privati (in ragione di 1 mq/ 10 mc)
  - Piano Tipo: 290 mq x n.2 (edifici) x n.5 (piani) x 3,00 m (H urbanistica) = 8.700 mc

- Superattico:  $242 \text{ mq} \times n.2 \text{ (edifici)} \times 3,00 \text{ m (H urbanistica)} = 1.307 \text{ mc}$

TOTALE Vol. Progetto:  $8.700 + 1.307 = 10.007 \text{ mc}$  (Residenziale privato)

$10.007 \text{ mc} \times 1/10 \text{ mc/mq} = \mathbf{1.000,70 \text{ mq}}$

Parcheggi Privati di progetto

- Interni (garage) 320,00 mq
- Esterni (posti auto) 662,50 mq
- Aree di manovra 1.145,65 mq

**TOTALE 2.128,15 mq > 1.000,70 mq**

La restante parte del lotto privato è sistemata a verde privato condominiale.

---

## 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

---

Le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria saranno realizzate direttamente dalla Proponente a scomputo totale degli oneri concessori per l'intervento di edilizia privata.

Le aree destinate a verde, viabilità e parcheggi pubblici sono già state cedute dalla Proponente al Comune di Pescara a titolo gratuito, ma restano nella sua disponibilità fino all'approvazione del collaudo delle OO.UU..

Opere aggiuntive saranno realizzate dalla Proponente, sulle aree di proprietà comunale per 435 mq, al fine di dare unitarietà al parco pubblico di progetto.

La realizzazione delle opere e la cessione delle aree è regolata da apposita Convenzione tra la Proponente ed il Comune di Pescara, firmata in data 31 marzo 2017 Rep.7520 – Racc.4973.

Il progetto delle Opere di Urbanizzazione riportato negli elaborati grafici è stato assentito con P. di C. n.163 del 12/10/2017 e si può riassumere con la seguente tabella:

• Verde Pubblico	2.498 mq
• Parcheggi Pubblici	293 mq
• Viabilità Pubblica	766 mq
• Orti Urbani	1.574 mq
• Rete acque nere	allaccio diretto
• Rete acque bianche	240 m
• Rete idropotabile	363 m
• Rete elettrica	30 m
• Rete gas	allaccio diretto
• Rete telefonica	30 m
• Pubblica illuminazione	45 punti luce
• Cavidotto fibra ottica	180 m

Per quanto non meglio specificato, si rimanda agli elaborati grafici al corredo del presente Piano di Lottizzazione.