



CITTA' DI PESCARA
Medaglia d'oro al Merito Civile

COMUNE DI PESCARA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 676 Del 28/09/2021

Oggetto: PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO RELATIVA AL COMPARTO 6.03, AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 23 DELLA L.R. N. 18/1983 E DELL'ART. 22 DELLE VIGENTI N.T.A.- AREA EX DI BARTOLOMEO - ADOZIONE

L'anno duemilaventuno il giorno ventotto del mese di Settembre in prosieguo di seduta iniziata alle ore 13:30 in Pescara, nella sala delle adunanze della sede Municipale, previo invito si è riunita la **Giunta Comunale**.

Presiede l'adunanza Il Sindaco - Avv. Carlo Masci e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti signori:

| Nome | Funzione | Presenza |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Masci Carlo | Sindaco | Presente |
| Santilli Giovanni | Vice Sindaco | Presente |
| Del Trecco Isabella | Assessore | Presente |
| Paoni Saccone Mariarita | Assessore | Presente |
| Albore Mascia Luigi | Assessore | Assente |
| Di Nisio Nicoletta Eugenia | Assessore | Presente |
| Cremonese Alfredo | Assessore | Presente |
| Seccia Eugenio | Assessore | Presente |
| Sulpizio Adelchi | Assessore | Presente |
| Martelli Patrizia | Assessore | Presente |

ne risultano presenti n. 9 e assenti n. 1 .

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Carla Monaco.

Assiste il segretario Verbalizzante Addario Luigi designato per la redazione del verbale.

Il Presidente, accertato che il numero dei presenti è sufficiente per dichiarare valida la seduta, invita gli intervenuti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la relazione allegata che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

Visti i pareri espressi, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dal Dirigente del servizio interessato e dal Dirigente della Ragioneria, come da scheda allegata;

Premesso che, come da relazione allegata:

- con Delibera di Giunta Comunale n.127 del 23.03.2021 è stato adottato il Piano attuativo di iniziativa privata e relative opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'area Ex di Bartolomeo - comprensorio 6.03 di prg, presentato con con istanza prot. 04874 del 12.01.2021 dalla società PORTA NUOVA INVESTIMENTI S.R.L. con sede in Pescara alla via Armando Caldora n°4;

- con Conferenze dei servizi interne del 04.02.2021 (convocata con prot. 14283 del 27.01.2021) e del 02.03.2021 (convocata con prot. 29448 del 22.02.2021), sono stati preventivamente acquisiti i pareri dei Settori interni dell'Amministrazione;

- con Avviso di deposito del 14.04.2021 la delibera di adozione n.127 del 23.03.2021 è stata pubblicata per giorni trenta consecutivi sull'Albo Pretorio on line, e dal 14.05.2021 al 14.06.2021 non sono pervenute osservazioni al suddetto Piano di Lottizzazione;

- con nota prot. n.0083364 del 12.05.2021 è stata indetta una Conferenza dei servizi esterna, con la quale sono stati acquisiti i pareri di competenza degli enti U.O.C. Igiene Epidemiologia e Sanità Pubblica Asl Pescara (nota prot.105865 del 15.06.2021) e Provincia di Pescara (nota prot. 91782 del 24.05.2021);

- sulla proposta adottata in data 23.03.2021 è stato acquisito inoltre il parere della regione Abruzzo – Servizio Genio Civile con Prot. 107271 del 16.06.2021;

- La proponente società PORTA NUOVA INVESTIMENTI S.R.L, a seguito di sopraggiunte esigenze progettuali e della conseguente necessità di ridefinire le funzioni da insediare all'interno dei lotti fondiari, con istanza prot. n. 142683 del 09.08.2021 e successiva integrazione prot. 152700 del 31.08.2021, ha inoltrato la richiesta di una nuova proposta di Piano Attuativo (Piano di lottizzazione), mediante invio dei nuovi elaborati in sostituzione del precedente progetto, relativo al comprensorio n. 6.03 di PRG e conformemente al PRG, così come disciplinato dall'art. 20 comma 8 bis della Legge regionale n. 18/1983;

- con nota prot. 150217 del 25.08.2021 è stata convocata Conferenza dei servizi interna per il giorno 31.08.2021;

- la predetta richiesta di Piano di Lottizzazione è pervenuta da un soggetto che rappresenta, in base all'imponibile catastale, la totalità del valore dell'intero comparto;

Dato atto che:

- la proposta, conformemente all'art. 22 comma 8 delle N.T.A. del PRG, prevede l'utilizzo dello strumento del piano attuativo conforme al PRG, rispetto all'applicazione del procedimento del PUE, in quanto contiene la richiesta di:

- variazione della zonizzazione contenuta nella scheda 6.03 sopra richiamata;
- incremento dell'altezza massima da ml. 25 a ml. 44,40;

- gli obiettivi di progetto della scheda norma del PUE 6.03 sono stati rispettati con la previsione di uno spazio pubblico in corrispondenza di via Pollione e di un collegamento stradale tra Viale Marconi e Viale Pindaro;

- ai sensi dell'art. 20 comma 8 bis della L.R. n. 18/1983 non sono considerate varianti al Piano regolatore le modifiche inserite negli strumenti attuativi che non alterino i carichi urbanistici e detti piani sono approvati dalla Giunta comunale;

- le varianti proposte rispetto alla scheda norma del PUE e alla normativa di riferimento del PRG non alterano i carichi urbanistici, rimanendo inalterato l'indice di edificabilità e le previsioni insediative, che oltremodo non vengono realizzate per intero rispetto alla previsione massima consentita dalla normativa vigente.

Visti:

- il verbale della Conferenza dei servizi interna del 31.08.2021 convocata con prot. 150217 del 25.08.2021;
- la richiesta espressa nella suddetta Conferenza dei Servizi da parte del Settore LL.PP. di tener conto, in fase di progettazione della viabilità, del raccordo con l'asse stradale di Viale Pindaro;
- le integrazioni progettuali prodotte dal tecnico incaricato con Prot.N. 158590 del 08/09/2021 e prot. 159631 del 10.09.2021
- l'elaborato "PARTICOLARE LAVORI FUORI COMPARTO INNESTO NUOVA STRADA DI PIANO SU VIALE PINDARO" prodotto in data 10.09.2021 prot. 159631 di approfondimento sul raccordo stradale su viale Pindaro;
- la richiesta di valutazione Enav ostacoli del 05.08.2021 allegata all'istanza di piano attuativo;
- la dichiarazione del progettista che il sito in oggetto in riferimento alla normativa ambientale vigente D.Lgs 152/06 e DGR 764/2016 Regione Abruzzo non è inserito nell'anagrafe dei siti industriali dismessi o a rischio potenziale di inquinamento;
- la dichiarazione del progettista che nell'area esistevano fabbricati con coperture in lastre di eternit e che le stesse sono state oggetto di C.I.L.A. per la rimozione con prot. n° 32506 del 25/02/2021 e piano di lavoro consegnato alla ASL di Pescara in data 19/02/2021. Successivamente alla fine lavori della C.I.L.A. i fabbricati sono stati demoliti come da S.C.I.A. prot.61596 del 13/04/2021 e relativa fine lavori del 16/06/2021;
- l'elenco completo degli elaborati del Piano di Lottizzazione aggiornato alle risultanze dei lavori propedeutici all'adozione del suddetto piano, ai sensi degli artt. 20 e 23 della L.R. n. 18/1983 e dell'art. 22 delle vigenti N.T.A., acquisito con nota prot.169079 del 23.09.2021 e costituito da:

- TAV.01_ INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAV.02_ ZONIZZAZIONE- PLANIMETRIE-DATI TECNICI
- TAV.03_ TIPI EDILIZI – PIANTE PROSPETTI E SEZIONI
- TAV.04_ PLANIVOLUMETRICO - FOTORENDER
- TAV.05_ FOTOINSERIMENTO
- TAV.06/A_ PROGETTO OO.UU. - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV.06/B_ PROGETTO OO.UU. - RETE FOGNARIA
- TAV.06/C_ PROGETTO OO.UU. - AQUEDOTTO, LINEA ENEL, LINEA TELECOM, FIBRAOTTICA
- TAV.06/D_ PROGETTO OO.UU. - VERDE PUBBLICO
- TAV.06/E_ PROGETTO OO.UU. – PARCHEGGI E MARCIAPIEDI
- TAV.06 /F_ PROGETTO OO.UU. – VIABILITA' E SEGNALETICA
- TAV.06 /G_ PROGETTO OO.UU. – CALCOLO ILLUMINOTECNICO E SCHEDE CORPI ILLUMINANTI
- TAV.06/H_ PROGETTO OO.UU. - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E QUADRO ECONOMICO
- TAV.06/I_ PROGETTO OO.UU. - ELENCO PREZZI
- TAV.06/L_ PROGETTO OO.UU. – STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA
- TAV.07_ SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV.08_ RELAZIONE TECNICA
- TAV.09_ RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV.10_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- PERIZIA ASSEVERATA
- PARTICOLARE LAVORI FUORI COMPARTO INNESTO NUOVA STRADA DI PIANO SU VIALE PINDARO

- la nota del 27.09.2021 acquisita al protocollo generale con il n. 171450 del 28.09.2021 con cui la proponente PORTA NUOVA INVESTIMENTI S.R.L, ha precisato che con la presentazione della nuova istanza in data 09.08.2021 si intende revocata la precedente richiesta formulata in data 12/01/2021 prot. 04874, ed ha trasmesso l'aggiornamento dell'elaborato denominato

- TAV.07_ SCHEMA DI CONVENZIONE

Considerato che:

- l'intervento interessa la realizzazione della viabilità di collegamento tra Viale Marconi e Viale Pindaro, la realizzazione di un parcheggio pubblico su Viale Marconi, oltre a marciapiedi, sottoservizi, illuminazione pubblica e parcheggi lungo la viabilità di collegamento;

- il carico urbanistico sull'area non viene modificato, in quanto è prevista la realizzazione di:

- lotto 1 mq. 3.230,00 di superficie utile lorda fabbricato commerciale;
- lotto 2 mq 9.462,74 di superficie utile lorda di cui: mq. 6.298,01 da destinare a residenza per studenti, mq. 2.337,82 a direzionale e mq. 826,91 a commerciale;

per un totale di mq 12.692,74, inferiore al potere edificatorio dell'area di mq 19.768,24.

- la superficie complessiva delle aree di cessione è pari a 5.565,00 mq a cui si aggiungono le aree da monetizzare (art. 7 comma 8 delle N.T.A.) pari a mq 2.394,00, così ripartite:

| | | |
|---|------------|-----------------|
| Verde | mq | 2.287,00 |
| Parcheggi | mq | 1.328,00 |
| Totale | mq | 3.615,00 |
| Viabilità | mq | 1.950,00 |
| Totale | mq | 5.565,00 |
| Superfici da monetizzare commerciale lotto 1 Art. 7 comma 8 N.T.A. | mq | 1.292,00 |
| Superfici da monetizzare direzionale e commerciale lotto 2 Art. 7 comma 8 N.T.A. | mq | 1.102,00 |
| TOTALE | MQ. | 7.957,00 |

- il perimetro della proposta di piano attuativo non rientra all'interno dei vincoli paesaggistici e ambientali, ad eccezione del PSDA.

- il piano proposto, non producendo impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, ed essendo tra l'altro conforme al PRG, non è da assoggettare a procedura di valutazione ambientale strategica (ai sensi dell'art.6 c.1 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152);

Ritenuto:

- di condividere le considerazioni svolte nella relazione illustrativa, essendo i profili di scostamento dalle previsioni di PRG (modifica della zonizzazione prevista dalla scheda norma del PUE 6.03 e deroga dell'altezza da ml. 25,00 a ml. 44,40) meritevoli di favorevole considerazione, sia per quanto riguarda la modifica della zonizzazione interna, comunque variata a seguito della richiesta di monetizzazione ai sensi dell'art. 7, comma 8, delle N.T.A. del Piano regolatore generale, sia per la
Atto di Giunta Comunale n. 676 del 28/09/2021 - Pag. 4/7 – COMUNE DI PESCARA

deroga dell'altezza, che consente la utilizzazione di buona parte dei diritti edificatori derivanti dalla riutilizzazione delle superfici esistenti e dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale;

- in tale ottica, di considerare positivamente anche la destinazione d'uso del fabbricato per il quale è richiesta la deroga, da adibire a residenza per studenti (studentato), con erogazione di un servizio a favore della comunità degli studenti della vicina Università degli Studi, circostanza che introduce un ulteriore profilo di favorevole valutazione della deroga medesima;
- di procedere all'adozione del predetto Piano di lottizzazione (PdL) di iniziativa privata con le modalità di cui agli artt. 20 e 23 della legge urbanistica regionale (L.U.R.) 12.04.1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni, e di cui all'art. 22 delle N.T.A. in conformità al P.R.G., al fine di procedere alla piena attuazione dello stesso in particolar modo per la parte pubblica;
- di acquisire successivamente all'adozione del PdL, ai sensi dell'art. 20 commi 4 e 5, il parere della Provincia ai fini di eventuali osservazioni allo stesso oltre che i pareri, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici curati da altre autorità;
- di procedere alla pubblicazione della presente deliberazione e relativi allegati nelle forme previste dall'art. 32 della L. 69/2009.

Considerato che la presente delibera, riguardando l'adozione di uno strumento avente funzione di pianificazione urbanistica, non comporta impegni di spesa, dovendo quest'ultimi essere assunti in sede di attuazione del Piano Attuativo e a totale carico del privato;

Visti, altresì:

- l'art. 28 della legge urbanistica nazionale 17.08.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 23 della legge urbanistica regionale (L.U.R.) 12.04.1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 20 commi 8) ed 8)bis della legge urbanistica regionale n. 18/1983, con competenza della Giunta comunale ad adottare ed approvare il piano attuativo in conformità al PRG;
- il Piano regolatore generale vigente approvato con proprio atto n. 94 del 08.06.2007 e ss.mm.ii.;
- l'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. "comparti di attuazione e progetti urbanistici esecutivi";
- l'art. 48 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, di approvazione del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

Esaminati gli elaborati grafici e le relazioni tecniche allegati,

Visto l'Art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

Sulla base della puntuale istruttoria favorevole degli uffici competenti;

Con voto unanime favorevole, espresso nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di dichiarare le premesse parti integranti del presente dispositivo;
2. di revocare la precedente Deliberazione di Giunta Comunale n.127 del 23.03.2021 e atti ad essa consequenziali relativi all'adozione del Piano di Lottizzazione;
3. di adottare, ai sensi degli artt. 20 e 23 della L.R. n. 18/1983 e dell'art. 22 delle vigenti N.T.A. la proposta di Piano Attuativo relativa al comparto 6.03, costituita dai seguenti elaborati:

- TAV.01_ INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAV.02_ ZONIZZAZIONE- PLANIMETRIE-DATI TECNICI

- TAV.03_ TIPI EDILIZI – PIANTE PROSPETTI E SEZIONI
- TAV.04_ PLANIVOLUMETRICO - FOTORENDER
- TAV.05_ FOTOINSERIMENTO
- TAV.06/A_ PROGETTO OO.UU. - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV.06/B_ PROGETTO OO.UU. - RETE FOGNARIA
- TAV.06/C_ PROGETTO OO.UU. - AQUEDOTTO, LINEA ENEL, LINEA TELECOM, FIBRAOTTICA
- TAV.06/D_ PROGETTO OO.UU. - VERDE PUBBLICO
- TAV.06/E_ PROGETTO OO.UU. – PARCHEGGI E MARCIAPIEDI
- TAV.06 /F_ PROGETTO OO.UU. – VIABILITA' E SEGNALETICA
- TAV.06 /G_ PROGETTO OO.UU. – CALCOLO ILLUMINOTECNICO E SCHEDE CORPI ILLUMINANTI
- TAV.06/H_ PROGETTO OO.UU. - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E QUADRO ECONOMICO
- TAV.06/I_ PROGETTO OO.UU. - ELENCO PREZZI
- TAV.06/L_ PROGETTO OO.UU. – STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA
- TAV.07_ SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV.08_ RELAZIONE TECNICA
- TAV.09_ RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV.10_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- PERIZIA ASSEVERATA
- PARTICOLARE LAVORI FUORI COMPARTO INNESTO NUOVA STRADA DI PIANO SU VIALE PINDARO

4. di accogliere la prescrizione posta in sede di Conferenza dei Servizi del 31.02.2021, indetta con nota 150217 del 25.08.2021, e riportata nell'elaborato grafico denominato "PARTICOLARE LAVORI FUORI COMPARTO INNESTO NUOVA STRADA DI PIANO SU VIALE PINDARO";
5. di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio per tutti gli adempimenti conseguenti la definizione del presente atto;
6. di precisare che il presente provvedimento non genera nuove spese, né minori entrate, ma produce impatti sulla consistenza del patrimonio dell'Ente.

Indi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con separata votazione e con voto unanime palesemente espresso, nei modi e forme di legge, dichiara la presente immediatamente eseguibile.

Del che si è redatto il presente verbale, che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso.

Il Segretario Verbalizzante
Dott. Luigi Addario

IL SINDACO
Avv. Carlo Masci

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Carla Monaco
