



**CITTA' DI PESCARA**  
Medaglia d'oro al Merito Civile

## **COMUNE DI PESCARA**

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Numero 1 Del 04/01/2022**

**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 - APPROVAZIONE**

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di Gennaio alle ore 13:20 in Pescara, nella sala delle adunanze della sede Municipale, previo invito si è riunita la **Giunta Comunale**.

Presiede l'adunanza il Vice Sindaco - Prof. Giovanni Santilli e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti signori:

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

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 4 .

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale, Dott.ssa Maria Gabriella Pollio.

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:**

- 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 Delibera di Giunta Comunale n.676 del 28.09.2021 è stata revocata la precedente Deliberazione di Giunta Comunale n.127 del 23.03.2021 ed 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 Avviso di deposito del 30.09.2021 la delibera di adozione n.676 del 28.09.2021 è stata pubblicata per giorni trenta consecutivi sull'Albo Pretorio on line, e dal 30.10.2021 al 30.11.2021 non sono pervenute osservazioni al suddetto Piano di Lottizzazione;

- sulla proposta adottata in data 28.09.2021 sono stati acquisiti i pareri di competenza dei seguenti Enti:

- U.O.C. Igiene Epidemiologia e Sanità Pubblica Asl Pescara (nota prot. 0230469/2021 del 28/12/2021): parere favorevole;
- Provincia di Pescara (nota prot.225778 del 20.12.2021): parere favorevole;
- Regione Abruzzo – Servizio Genio Civile (nota prot.n.231597 del 30.12.2021): parere favorevole;

- 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'approvazione 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

– la nota prot. n. 229555 del 27.12.2021 con cui la proponente PORTA NUOVA INVESTIMENTI S.R.L., a seguito della richiesta di integrazioni del Servizio Genio Civile Regionale di Pescara (prot.0228982/2021 del 24/12/2021) ha prodotto i seguenti elaborati:

- TAV.03\_ TIPI EDILIZI – PIANTE PROSPETTI E SEZIONI;
- TAV.06/E\_ PROGETTO OO.UU. – PARCHEGGI E MARCIAPIEDI
- G.CIV.01\_ PIANO QUOTATO;
- G.CIV.02\_ PROFILI TERRITORIALI;

**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
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>3.615,00</b>
Viabilità	mq	1.950,00
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>5.565,00</b>
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
<b>TOTALE</b>	<b>MQ.</b>	<b>7.957,00</b>

- 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 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'approvazione 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 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'approvazione di uno strumento avente funzione di pianificazione urbanistica, non comporta impegni di spesa, dovendo quest'ultimi essere assunti in sede di realizzazione 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 la 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,

**DELIBERA**

1. di dichiarare le premesse parti integranti del presente dispositivo;
2. di approvare, 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
- G.CIV.01\_ PIANO QUOTATO;
- G.CIV.02\_ PROFILI TERRITORIALI;

3. di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio per tutti gli adempimenti conseguenti la definizione del presente atto;
4. 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 palesamente 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 VICE SINDACO  
Prof. Giovanni Santilli

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Maria Gabriella Pollio

---