

# CITTA' DI PESCARA

Ditta:

SILEX 3 s.r.l.

UROPA s.r.l.

F.M. Costruzioni generali s.r.l.

Donatella Di Sciascio

Oggetto:

Piano di lottizzazione riferito alla  
Rigenerazione e riqualificazione urbana del P.U.E. comparto n. 5.06B  
(delibera C.C. n. 106 del 27/07/2023)

Località:

VIA DELLE MAINARDE

n. tav.:

TAV 10

Denominazione Tav.:

RELAZIONE TECNICA



STUDIO GALIMBERTI

Via dei Peligni, 83 65127 - PESCARA

Tel. 085/63244 E-mail : carlog@abol.it

**Ing. Carlo Galimberti**

Iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pescara al n. 283  
cell. 3296142856

**Arch. Caterina Di Cesare**

Iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara al n. 2365  
cell. 3202752642

DATA:

12.12.2023

AGG:

20.12.2023

AGG:

I Tecnici:



**Arch. Rocco Antonucci**

Iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n.1  
cell. 3356369656

## **PREMESSE**

Il PUE 5.06/B originario veniva approvato nella “Conferenza dei Servizi” in data 08.08.2012 e successivamente dalla CUE nella seduta del 11.09.2012.

Con certificato emesso dall’Ufficio in data 04.06.2013 veniva comunicata la “conclusione dell’iter approvativo urbanistico”.

Con P. di C. n° 322/13 del 26.09.2013, notificato il 24.10.2013, veniva autorizzata la demolizione degli edifici esistenti ricadenti nelle aree di cessione.

Veniva stipulata la “convenzione” per Notaio Michele D’Ambrosio in data 07.11.2013.

Con P. di C. n° 03/14 del 23.01.2014, notificato in data 24.10.2013, veniva autorizzata la esecuzione delle opere di urbanizzazione pubbliche.

In contemporanea erano in corso le lavorazioni di costruzione del Ponte Flaiano e la viabilità di via Gran Sasso veniva definita con livelletta incompatibile con la viabilità prevista nella “scheda norma” del PUE 5.06/B“. Di conseguenza l’Amministrazione Comunale approvava una nuova scheda norma, che prevedeva un innesto su via Gran Sasso compatibile con le quote.

Veniva prorogato il termine per l’inizio dei lavori delle OO.UU. con certificato prot. 53336 del 14.04.2017, fissando il termine alla data del 31.12.2017

Con lettera di inizio lavori OO.UU del 28.10.2017, assunta al protocollo con n° 154142 del 30.10.2017, veniva realizzata la viabilità di innesto su via Gran Sasso (strada forma di “S”).

Veniva ceduta al Comune l’area destinata a servizi pubblici con atto di cessione per Notaio Michele D’Ambrosio del 24.05.2018.

Da quella data i proponenti il PUE originario non hanno messo in atto i Permessi di Costruire rilasciati e il programma urbanistico ha subito un arresto, in attesa di una riconfigurazione urbanistica globale.

Con delibera del Consiglio Comunale n.106 del 27-07-2023 con oggetto “DELIMITAZIONE DI AREE PER FORMAZIONE DI UNO STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL’ART.33 COMMA 2, LETT G) DELLA L.U.R. DEL 12.04.1983 N.18 – ZONA LUNGOFIUME. APPROVAZIONE + I.E.” è stata approvata la proposta progettuale della ditta SILEX 3 s.r.l., UROPA s.r.l., FM Costruzioni Generali s.r.l., Donatella Di Sciascio, di assoggettare gli immobili in disponibilità a uno strumento attuativo, ai fine della rigenerazione e riqualificazione urbana di un ampio ambito di intervento che comprende un’area produttiva dismessa e alcuni lotti limitrofi, inseriti in un contesto urbano semicentrale, consolidato ed eterogeneo, sito tra via Valle Roveto (lungofiume) e via Gran Sasso.

Si specifica che, l'art. 33, comma 2, lett. g), dispone che non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali e attuativi *“le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio già interamente urbanizzato alla formazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse, ove finalizzate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana”*.

Le aree in esame sono così definite:

- Sottozona B4 “Completamento e ristrutturazione” – P.U.E. 5.06B (già approvato ed attuato parzialmente);
- Sottozona B3 “Completamento e recupero”;
- Sottozona D2 “Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati”.

Si precisa che la cabina di trasformazione elettrica, sita a margine di via Mainarde, in Catasto fg. 19 particella 3123, è di proprietà dell'ENEL; la superficie non è inserita nella St e tanto meno entro il perimetro del comparto.

Quando la nuova cabina, prevista entro il lotto fondiario a margine del parcheggio pubblico, sarà realizzata, con l'ENEL si stipulerà un atto di permuta. La particella 3123 sarà ceduta gratuitamente e bonariamente al Comune, attrezzata conformemente all'area circostante.

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'ambito di intervento è prospiciente il Ponte Flaiano, importante snodo viario di collegamento con l'asse attrezzato Chieti-Pescara, nonché una delle porte di accesso alla città dalla zona ovest.

Gli immobili interessati sono censiti in Catasto a foglio di mappa n. 19, meglio descritti nella tabella che segue ed anche riportata nei grafici progettuali:

<i>PARTICELLA</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>TITOLARITÀ</i>
580	680	UROPA S.R.L.
581	840	UROPA S.R.L.
4476 (ex 3863)	547	UROPA S.R.L.
4472 - 4477 (ex 3863)	1.996 + 368	COMUNE DI PESCARA
4428 - 4474 – 4475 - 4456 (ex 653)	326 + 292 + 354 + 37	COMUNE DI PESCARA

566	825	FM COSTRUZIONI S.R.L.
3322	250	FM COSTRUZIONI S.R.L.
1250	1030	SILEX 3 S.R.L
4478 (ex 3863)	21	UROPA S.R.L.
2016	1357	DI SCIASCIO
4083	2013	DI SCIASCIO

La parte più estesa dell'area ricade in sottozona *B4 - completamento e ristrutturazione* (art. 34 del P.R.G.), la rimanente in sottozona *B3 - completamento e recupero* (art. 33 N.T.A. del P.R.G.) e in sottozona *D2 - impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati* (art.

46 N.T.A. del P.R.G.). Di quest'ultima, in ambito D2, non si utilizza la capacità edificatoria.

I vincoli sovraordinati presenti, evidenziati nella tav. n. B4a del P.R.G., sono di due tipi:

- vincolo aeroportuale;
- vincolo ai sensi della L. n. 431/85 (abrogata e poi sostituita dal D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali"), per il quale è stata rilasciata autorizzazione da parte della Soprintendenza, prot. 106988/23 del 25.05.2023.

Inoltre, l'area rientra in zona *P1 - pericolosità moderata* del P.S.D.A., in zona *D - trasformazione ordinaria* del P.R.P. e in zona *P1 - pericolosità da nulla a bassa* evidenziata nella tav. D all.4 del P.R.G. - Carta della Pericolosità Geologica.

Le volumetrie preesistenti nella sottozona B4, legittimate da titoli abilitativi, sono così riassumibili:

- fabbricato censito in catasto al foglio di mappa n. 19, ex part. n. 3863: mc. 1.385,76 (C.E. in sanatoria n. 4211 del 22.09.03);
- fabbricato censito in catasto al foglio di mappa n. 19, ex part. n. 653, sub 2-3-4-5-6-7-8: mc. 990 (C.E. in sanatoria n. 5155 dell'11.10.96);

- fabbricato censito in catasto al foglio di mappa n. 19, ex part. n. 566, sub 1 e part. n. 3322, sub 2-3: mc. 1.569,34 (L.E. n. 32844/3/4482 del 27.07.1965 e C.E. in sanatoria n. 134 del 04.04.1979);

Volume totale preesistente (vedi PUE approvato) = mc. 3945,10

Da una ricognizione di carattere urbanistico e quantitativo risulta che la superficie in sottozona B4 è identificata dalla tav. C2 del P.R.G. come comparto n. 5.06B disciplinato dalle prescrizioni della relativa scheda norma vigente.

Le quantità urbanistiche convenzionate prevedono i seguenti parametri urbanistici:

*Indice di fabbricabilità territoriale:* 2,00 mc./mq.;

*Superficie Territoriale di progetto:* mq. 7.600;

*Superficie % S.T.*

*Superficie Fondiaria:* mq. 4.220 55,53%

*Verde* mq. 2.560 33,38%

*Viabilità:* mq. 820 10,79 %

*Superficie di cessione (verde e viabilità):* 44,47 %

*Altezza massima prevista dalla scheda norma* ml.18,30

La scheda norma vigente ha come obiettivo di progetto la *Realizzazione di uno spazio pubblico a giardino in corrispondenza della nuova strada lungo l'argine del fiume Pescara*. Lo schema planimetrico è costituito da un'area a verde attrezzato centrale, adiacente alla viabilità principale e situata in prossimità del parco fluviale, intorno alla quale distribuire la nuova edificazione. Sul lato est è presente una strada di collegamento tra via Gran Sasso e via Le Mainarde.

Il P.U.E approvato ed attuabile con atto di convenzione del 07.11.2013, rep. n. 1512, racc. n. 1089, rispetta tale schema distributivo e suddivide la superficie fondiaria in tre lotti distinti, sui quali realizzare gli interventi privati.

## **PROPOSTA PROGETTUALE**

Essendo la titolarità di tutte le aree gestite da un unico soggetto, come si evince dalla tabella al punto precedente, il progetto propone una revisione del disegno planimetrico contenuto nella vigente scheda norma n. 5.06B in ragione di un nuovo assetto territoriale.

La superficie fondiaria è collocata sul lato ovest dell'area di intervento. La restante parte, è destinata ad aree pubbliche (verde, viabilità e parcheggi) da cedere gratuitamente al

Comune e attrezzate a cura e spesa dei proponenti nelle modalità previste dalla vigente normativa. Le due zone a parcheggio pubblico sono posizionate all'incrocio tra via Le Mainarde e via Gran Sasso e in prossimità di via Bocca di Valle.

Le destinazioni d'uso degli edifici, compatibili con le disposizioni delle normative vigenti per le sottozone B3 e B4 (artt. 33 e 34 della N.T.A. del P.R.G.), sono:

- per l'edificio 1 "ricettivo alberghiero"
- per l'edificio 2 residenziale.

In termini di insediabilità sono previsti il recupero delle volumetrie preesistenti in sottozona B4 e l'applicazione dell'I.T. pari a 2,00 mc./mq., da applicare alle aree in ambito B4 e B3. Il lotto in sottozona D2 non concorre alla definizione della volumetria insediabile, ma è parte del progetto quale area di sedime dell'intervento, al servizio dei fabbricati privati.

La proposta progettuale è, pertanto, riassumibile nella scheda norma seguente:

- Superficie disponibile (S.): mq. 10.936 (sommatoria delle superfici delle vigenti destinazioni B3, B4, D2);
- Superficie Territoriale (S.T.): mq. 8.923 (sommatoria delle superfici delle vigenti destinazioni B3, B4);
- Volume esistente da recuperare: mc. 3.945,10;
- Indice Territoriale (I.T.): 2,00 mc./mq. (da applicarsi alle superfici in sottozona B3 e B4, detraendo mq 37 già espropriati dal Comune ai fini della realizzazione del Ponte Flaiano), che determina un volume edificabile pari a mc. 17.772,00;
- area di cessione così suddivisa:
  - Verde Pubblico (V): mq. 3.344    37,48 % S.T.;
  - Parcheggi (P): mq. 1.665    18,66 % S.T.;
  - totale standard (V + P): mq. 5.009    56,14 % S.T.;
- Viabilità: mq. 697    7,81 % S.T.;
- totale area di cessione: mq. 5.706    63,94 % S.T.;

- Superficie Fondiaria (S. F.) in sottozona B4: mq. 3.217 36,05 % S.T.

Al fine del solo sedime dei fabbricati di progetto viene incorporata alla Superficie Fondiaria l'area ricadente in sottozona D2 pari a mq. 2.013.

Il nuovo assetto territoriale, in linea con le previsioni localizzative della scheda norma n. 5.06B, mira a rimuovere le carenze strutturali di un ambito urbano degradato, al fine di recuperare un brano del tessuto urbano in stato di abbandono ma dal forte impatto visivo, trattandosi di una delle principali porte di accesso alla città. Il progetto si configura, dunque, come una reale opportunità di trasformazione urbana: uno spazio multifunzionale in cui si coniugano qualità urbana e contenimento dell'uso del suolo, uso di materiali ecosostenibili ed energia pulita. Il disegno urbanistico omogeneo e non frammentato consente una attuazione compiuta e unitaria.

Si precisa, inoltre, che trattasi di un'operazione a invarianza di carico urbanistico.

Nello specifico, infatti, viene realizzata una cubatura nei limiti delle vigenti previsioni per le sottozone B3 e B4, mentre le cessioni sono incrementate rispetto alle previsioni della scheda norma per le aree B4 e includono le aree B3, per le quali non è prevista dalle N.T.A. cessione di aree pubbliche, in ragione anche dell'estensione dell'area di intervento alla sottozona D2 inserita nel perimetro, ma priva di capacità edificatoria.

Pertanto, al fine di favorire la rigenerazione e riqualificazione urbana di un ambito fortemente urbanizzato, le aree descritte al punto 1 sono oggetto di uno strumento attuativo di iniziativa privata, in osservanza dell'art. 33, comma 2, lett. g della L.U.R. n. 18/83 (*"Non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali e attuativi: ....le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio già interamente urbanizzato alla formazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse, ove finalizzate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana"*), disciplinando l'ambito come da scheda norma proposta.

## **FINANZIAMENTI**

L'intero intervento verrà finanziato dai proponenti, con lo scomputo esclusivo degli "oneri concessori" legati al contributo per le opere di urbanizzazione primaria.

## **URBANIZZIONI**

Le urbanizzazioni previste sono:

- ampliamento e adeguamento della viabilità carrabile di via delle Mainarde;
- parcheggio pubblico a nord, su via Bocca di Valle e a est su via delle Mainarde;
- verde attrezzato;
- sottoservizi (fogne, acquedotto, cavidotti utenze)
- pubblica illuminazione;
- irrigazione dell'area a verde attrezzato.

## **VIABILITA'**

Le restanti verranno realizzate con le seguenti caratteristiche:

- scavo di sbancamento
- tessutonontessuto
- massicciata con misto arido compattato;
- stabilizzato rullato, compattato e modellato;
- binder;
- tappetino.

## **PARCHEGGI PUBBLICI**

Sono disposti in due blocchi distinti, uno a nord, a ridosso di via Bocca di Valle e uno a est su via delle Mainarde.

Le caratteristiche tecniche sono le stesse indicate per la viabilità.

## **MARCIAPIEDI**

Sono delimitati da cordoli prefabbricati in cls e rivestiti con tappetino bituminoso.



## **VERDE ATTREZZATO**

L'area a verde attrezzato prevede una serie camminamenti pedonali, la realizzazione di un'area per gioco bimbi costituita da tappeto antinfortuni su cui poggiano le attrezzature per giochi e svago, una piazzetta con "albero luminoso" al centro, piantumazione varia e prato.

L'intera area a verde è dotata di sistema di irrigazione automatico con approvvigionamento idrico in pozzo.

## **SOTTOSERVIZI, UTENZE E ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

Sono previste tutte le utenze di sottoservizi e di pubblica illuminazione, come risulta dai grafici allegati.

## **RIMOZIONE ALBERATURE ESISTENTI**

Tutte le specie arboree presenti nelle aree coinvolte dal piano di lottizzazione verranno necessariamente rimosse. Laddove si riscontrasse la presenza di essenze da preservare, le stesse verranno trapiantate ove possibile.

Per quanto non specificato nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente.