

# Città di PESCARA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO N° 7

(Approvato con Del. di G.C. n° 513 del 25.06.2013)

### Sub-ambito A1

## Progetto Urbanistico Esecutivo

tavola:	elaborato:	scala:
<b>A</b>	RELAZIONE TECNICA	data: Gennaio 2019
		aggiornamenti: Maggio 2024
		n. progetto: C690
Proponenti <b>INIZIATIVE S.r.l.</b>	<b>CIELO ALTO S.r.l.</b>	<b>IMFO S.p.a.</b>
		<b>IKOS progetti</b> Società di Ingegneria a.r.l. Via Milano, 10 - PESCARA Progettista <b>Arch. Ettore DE LELLIS</b>
		<b>BMT Architeti</b> Arch. Flavio Branciaroli n. d'ordine 6 Arch. Umberto Mucci n. d'ordine 877 Arch. Gianluca Fardio n. d'ordine 470 via r.palini 96 65124 pescara italia tel: +39.085.4211401 www.bmtarchitetti.com e-mail: bmtarchitetti@gmail.com Progettista <b>Arch. Flavio BRANCIAROLI</b>

# COMUNE DI PESCARA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO N° 7 (P.P.7)

(Approvato con Del. di G.C. n° 513 del 25.06.2013)

### Sub-ambito A1

## PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO

# RELAZIONE TECNICA

### 1) PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara prevede per alcune aree strategiche della città, da sottoporre a trasformazione integrale, lo strumento attuativo del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

L'area situata a sud del rilevato ferroviario di Portanuova, compresa fra via Tiburtina, via Lago di Campotosto e Strada Comunale Piana, è disciplinata dal Piano Particolareggiato n. 7, per il quale il P.R.G. individua una scheda norma di riferimento e subordina ogni intervento di trasformazione urbanistico/edilizia alla redazione ed approvazione del suddetto strumento attuativo.

Per rendere efficaci le previsioni di P.R.G. l'Amministrazione Comunale ha redatto ed approvato, con Delibera di G.C. N° 513 del 25/06/2013, il Piano Particolareggiato N° 7.

Considerata la notevole estensione della superficie territoriale del piano, pari a 196.256 m<sup>2</sup>, il P.P.7 è stato suddiviso in 11 sub ambiti che possono essere attuati autonomamente dai privati proprietari delle aree attraverso lo strumento del comparto; pertanto per rendere operativo il piano e per poter realizzare gli edifici e le infrastrutture previste dal P.P.7, i proprietari delle aree di ciascun sub ambito devono costituire un comparto e presentare un progetto urbanistico unitario relativo al proprio sub-ambito, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le società Cielo Alto S.r.l., Iniziative S.r.l., I.M.F.O. S.p.A. (di seguito denominate "proponenti"), sono proprietarie di tutte le aree ricadenti nel sub-ambito A1 del P.P.7, ed intendono attuare congiuntamente le previsioni contenute nello strumento urbanistico; l'attuazione del comparto avverrà nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti N.T.A. del vigente P.R.G., ovvero mediante un progetto urbanistico esecutivo (P.U.E.) relativo al sub-ambito A1.

## 2) RIFERIMENTI CATASTALI

Il sub-ambito **A<sub>1</sub>**, pur essendo unitario dal punto di vista attuativo, è suddiviso in due settori distinti: **Sub-ambito A<sub>1</sub> NORD** e **Sub-ambito A<sub>1</sub> SUD**.

Le aree ricadenti nei due settori del Sub-ambito **A<sub>1</sub>** del PP7 approvato sono individuate al catasto con i seguenti riferimenti:

### Sub-ambito A<sub>1</sub> NORD

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	DITTE CATASTALI
26	15	1.190	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	16	1.740	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	744 sub.2	1.300	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	744 sub.3		IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	744 sub.4		IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	749 sub.1	24.777	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	749 sub.2		IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	20	1.585	INIZIATIVE S.r.l.
<b>Totale</b>		<b>30.592</b>	

### Sub-ambito A<sub>1</sub> SUD

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	DITTE CATASTALI
31	85 sub.2	14.900	IMFO S.p.A.
31	85 sub.3		IMFO S.p.A.
31	85 sub.4		IMFO S.p.A.
31	85 sub.5		IMFO S.p.A.
31	85 sub.6		IMFO S.p.A.
31	85 sub.7		IMFO S.p.A.
31	85 sub.8		IMFO S.p.A.
31	85 sub.9		IMFO S.p.A.
31	91		8.990

31	3521 sub.1		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.2		MAGNOLA S.r.l.
31	3521 sub.3		MAGNOLA S.r.l.
31	3521 sub.4		MAGNOLA S.r.l.
31	3521 sub.5		MAGNOLA S.r.l.
31	3521 sub.6		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.7		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.8		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.9		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.10		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.11		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.12		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.13		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.14		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.15		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.16		SERAFINI DOMMARCO Fabrizio e Raffaella
31	3521 sub.17	1.043	SERAFINI DOMMARCO Fabrizio e Raffaella
31	3521 sub.18		SERAFINI DOMMARCO Fabrizio e Raffaella
31	3521 sub.19		LA MENDOLA Silvia
31	3521 sub.20		MAZZA Marco
31	3521 sub.21		ANGELONE Anna Maria
31	3521 sub.22		CORNACCHIA Andrea
31	3521 sub.23		TODISCO Viviana
31	3521 sub.24		TODISCO Viviana
31	3521 sub.25		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.26		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.27		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.28		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.29		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.30		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.31		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3521 sub.32		MAZZILLI Francesco Luigi
31	3521 sub.33		MEDITERRANEA LIFE S.r.l.
31	3522 sub.1	25	MASINI Laura
31	3522 sub.2		MARINUCCI S.r.l.
31	3367	223	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l. (EX CETRULLO Pier Aldo) – preliminare di vendita
<b>Totale</b>		<b>25.181</b>	

<b>Totale S.T.</b>	<b>55.773</b>	
--------------------	---------------	--

### 3) PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO

La perimetrazione del comparto relativa al settore **A<sub>1</sub> NORD** ricalca fedelmente i confini delle particelle catastali interessate e nel lato sud segue la linea di confine con il Comparto 8.02.C, così come definito dal P.P.7 approvato; non sono previsti pertanto adeguamenti del perimetro di intervento.

Per il settore **A<sub>1</sub> SUD** si propone un lieve adeguamento del perimetro sul lato confinante con il Programma di recupero urbano "Mediterranea Life", che consiste nell'arretramento della perimetrazione da tale confine al bordo della adiacente particella 3367, così come evidenziato dalla tavola "Perimetrazione del comparto".

Questo adeguamento è reso necessario dal fatto che la striscia di terreno compresa fra il P.R.U. "Mediterranea Life" e la particella 3367 è attualmente occupata da numerosi posti auto intestati a ditte private, così come risulta dalla documentazione catastale e fotografica allegata (ALL. 1).

La ripermetrazione produce una riduzione della superficie territoriale (S.T.) dell'1,91%, infatti la S.T. del sub ambito **A<sub>1</sub>** del P.P.7 approvato è di 55.773 m<sup>2</sup>, mentre la S.T. del comparto proposto è di 54.705 m<sup>2</sup>.

Come si evince dalle tabelle della Tav. 4, la somma delle rendite catastali dei proponenti costituisce il 100% della rendita totale, in quanto proprietari di tutti i terreni.

Le aree ricadenti nel Sub-Ambito **A<sub>1</sub>** nel presente progetto urbanistico esecutivo sono le seguenti:

### SUB AMBITO A1 NORD

FOGLIO	PARTICELLA	CATASTO	CATEGORIA/ /QUALITA'	RENDITA CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	DITTA	MQ
26	15	TERRENI	Area Rurale	€ -	€ -	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.	1 190
26	16	FABBRICATI	F/1 (Area Urbana)	€ -	€ -	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.	1 740
26	744 sub.2	FABBRICATI	C/1	€ 2 713,46	€ -	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.	
26	744 sub.3	FABBRICATI	A/2	€ 746,28	€ -	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.	
26	744 sub.4	FABBRICATI	A/2	€ 746,28	€ -	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.	1 300
26	749 sub.1	FABBRICATI	D/7	€ 44 718,00	€ -	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.	
26	749 sub.2	FABBRICATI	A/3	€ 542,28	€ -	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.	24 777
26	20	FABBRICATI	Corte Comune	€ -	€ -	INIZIATIVE S.r.l.	1 585
<b>TOTALI</b>				<b>€ 49 466,30</b>	<b>€ -</b>		<b>30 592</b>

### SUB AMBITO A1 SUD

FOGLIO	PARTICELLA	CATASTO	CATEGORIA/ /QUALITA'	RENDITA CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	DITTA	MQ
31	85 sub.2	FABBRICATI	C/2	€ 88,21	€ -	IMFO S.p.A.	
31	85 sub.3	FABBRICATI	D/1	€ 1 916,00	€ -	IMFO S.p.A.	
31	85 sub.4	FABBRICATI	D/8	€ 9 022,00	€ -	IMFO S.p.A.	
31	85 sub.5	FABBRICATI	A/10	€ 735,95	€ -	IMFO S.p.A.	
31	85 sub.6	FABBRICATI	C/2	€ 327,64	€ -	IMFO S.p.A.	
31	85 sub.7	FABBRICATI	D/1	€ 1 958,00	€ -	IMFO S.p.A.	
31	85 sub.8	FABBRICATI	D/1	€ 2 820,00	€ -	IMFO S.p.A.	
31	85 sub.9	FABBRICATI	D/1	€ 7 848,00	€ -	IMFO S.p.A.	14 900
						<b>tot</b>	<b>14 900</b>
31	91	TERRENI	Seminativo	-	€ 74,29	IMMOBILIARE CIELO ALTO - ex D'Annunzio (Atto di compravendita / Preliminari di vendita)	8 990
31	3367	TERRENI	Vigneto	-	€ 3,46	IMMOBILIARE CIELO ALTO - ex Cetrullo (preliminare di vendita)	223
						<b>tot</b>	<b>9 213</b>
<b>TOTALI</b>				<b>€ 24 715,80</b>	<b>€ 77,75</b>		<b>24 113</b>

#### 4) PARAMETRI URBANISTICI DEL SUB-AMBITO A<sub>1</sub> DEL P.P.7 APPROVATO

Il P.P.7 approvato prevede per il sub-ambito A<sub>1</sub> i seguenti parametri urbanistici:

Superficie fondiaria (S.F.)	22.170 m <sup>2</sup>	39,75%
-----------------------------	-----------------------	--------

Superficie di cessione per standards pubblici		
- Verde	20.337 m <sup>2</sup>	36,46%
- Parcheggi	8.160 m <sup>2</sup>	14,63%
	<b>Totale</b>	<b>51,09%</b>

- Viabilità	5.107 m <sup>2</sup>	9,16%
-------------	----------------------	-------

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>55.773 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
---------------------------------------	-----------------------------	-------------

Di questi parametri sono prescrittivi i limiti minimi del 60% della S.T. per le aree di cessione comprensive della viabilità e del 50% della S.T. per le aree di cessione destinate a standards pubblici, sono invece indicative le ripartizioni fra le varie destinazioni d'uso.

La distribuzione delle aree pubbliche è definita in dettaglio negli elaborati di piano del P.P.7 approvato e prevede: per il sub-ambito A<sub>1</sub> NORD una grande area destinata a Parco Pubblico confinante con via Lago di Campotosto, due piccole aree destinate a parcheggio pubblico ed una nuova viabilità di piano con funzione di distribuzione interna, di raccordo con la viabilità esistente e di allargamento di via Lago di Campotosto e via Tiburtina.

Per il sub-ambito A<sub>1</sub> SUD, il piano prevede due aree destinate a Verde pubblico e piazze, entrambe accessibili da Strada Comunale Piana, e un grande spazio destinato a parcheggio pubblico dislocato nella parte retrostante il lotto edificatorio.

## 5) PARAMETRI EDILIZI DEL SUB-AMBITO A<sub>1</sub> DEL P.P.7 APPROVATO

Il P.P.7 approvato prevede i seguenti parametri edilizi, derivanti dagli indici stabiliti per questa zona dal P.R.G., ovvero 0,385 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della S.T. (0,28 + 0,105) oltre al recupero delle superfici esistenti ridotte in base all'art. 37b delle N.T.A. del P.R.G. vigenti all'epoca di approvazione del PP7:

Sub-ambito	Superficie Territoriale m <sup>2</sup>	Utilizzaz. Territoriale m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie Utile esist. m <sup>2</sup>	Indice Util. Fondiaria esistente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Riduzione Art. 37/b N.T.A. m <sup>2</sup>	Superficie Utile m <sup>2</sup>	S.U. esist. Ridotta m <sup>2</sup>	S.U.L. TOTALE m <sup>2</sup>
(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = d/b	(f)	(g) = b x c	(h) = d - f	(i) = g + h
<b>A<sub>1</sub> NORD</b>	<b>30.592</b>	<b>0,385</b>	<b>8.349</b>	<b>0,27</b>	<b>30%</b>	<b>11.778</b>	<b>5.844</b>	<b>17.622</b>
							<b>(*) 253</b>	<b>(*) 12.031</b>

(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = d/b	(f)	(g) = b' x c'	(h) = d' - f	(i) = g' + h'
<b>A<sub>1</sub> SUD</b>	<b>25.181</b>	<b>0,385</b>	<b>2.622</b>	<b>0,10</b>	<b>30%</b>	<b>9.695</b>	<b>1.835</b>	<b>11.530</b>
							<b>(*) 7.426</b>	<b>(*) 17.121</b>

(a)	(b+b')	(c)	(d+d')	(e) = d/b	(f)	(g+g')	(h+h')	(i+i')
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>55.773</b>	<b>0,385</b>	<b>10.971</b>	<b>0,20</b>	<b>30%</b>	<b>21.473</b>	<b>7.679</b>	<b>29.152</b>

(\*) Il Piano di Rischio Aeroportuale prevede che il 70% della S.U.L. derivante dal recupero degli edifici esistenti venga trasferita all'esterno del sub-ambito A<sub>1</sub> NORD.

In ottemperanza a questa prescrizione, il P.P.7 approvato prevede di trasferire il 95,67% di tale superficie dal sub-ambito A<sub>1</sub> NORD al sub-ambito A<sub>1</sub> SUD (non sottoposto al vincolo aeroportuale) pertanto la ripartizione delle S.U.L. diventa la seguente:

$$5.844 \times 95,6 \% = 5.591$$

$$\text{sub-ambito A}_1 \text{ NORD } 5.844 - 5.591 = 253 \text{ m}^2$$

$$\text{sub-ambito A}_1 \text{ SUD } 1.835 + 5.591 = 7.426 \text{ m}^2$$

Le destinazioni d'uso previste dal P.P.7 approvato sono quelle consentite dal P.R.G. e sono così ripartite:

Sub-ambito	Superficie Territoriale m <sup>2</sup>	Edilizia non residenziale 50% x 0,28 = 0,14 m <sup>2</sup>	Edilizia residenziale privata 10% x (50% x 0,28) = 0,014 m <sup>2</sup>	Edilizia residenziale pubblica		S.U.L. Totale m <sup>2</sup>
				da S. r.: 90% x (50% x 0,28) = 0,126 + 0,105 = 0,231 m <sup>2</sup>	da recupero S.U.L. esistenti m <sup>2</sup>	
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g) = c+d+e+f
<b>A<sub>1</sub> NORD</b>	<b>30.592</b>	<b>4.283</b>	<b>428</b>	<b>7.067</b>	<b>253</b>	<b>12.031</b>
				<b>7.320</b>		
<b>A<sub>1</sub> SUD</b>	<b>25.181</b>	<b>3.525</b>	<b>353</b>	<b>5.817</b>	<b>7.426</b>	<b>17.121</b>
				<b>13.243</b>		



Queste superfici sono distribuite all'interno di edifici di nuova costruzione che il P.P.7 approvato definisce dal punto di vista dimensionale e tipologico nell'elaborato 11.

Nel sub-ambito A<sub>1</sub> NORD sono previsti 4 edifici in linea (ED 1) a destinazione residenziale, aventi ciascuno 5 piani fuori terra, oltre al piano terra destinato ad autorimessa, ed un edificio a piastra (ED 8) a destinazione terziario-commerciale, avente due piani fuori terra.

Nel sub-ambito A<sub>1</sub> SUD sono previsti due edifici a piastra (ED.5 – ED.10) a destinazione terziario-direzionale pubblico-privato, aventi ciascuno due piani fuori terra, e due edifici a torre (ED.6 – ED.9) a destinazione terziario-direzionale pubblico-privato, aventi rispettivamente 11 e 12 piani fuori terra.

Nel sub-ambito A<sub>1</sub> NORD gli edifici sono ubicati in due lotti edificatori, uno per i quattro edifici residenziali l'altro per la piastra commerciale.

Nel sub-ambito A<sub>1</sub> SUD i quattro edifici sono dislocati in un unico lotto edificatorio.

## 6) DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

### P.U.E. SUB-AMBITO A<sub>1</sub>

#### **a) Parametri di riferimento**

La proposta di P.U.E. attuativo del sub-ambito A<sub>1</sub> si conforma all'impostazione generale del piano di iniziativa pubblica approvato e rispetta tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescrittivi in esso contenuti.

In sintesi i parametri edilizi ed urbanistici di riferimento del P.U.E. sono i seguenti:

- perimetrazione del comparto come da sub-ambito A<sub>1</sub> del P.P.7 approvato, con lieve modifica perimetrale del sub-ambito A<sub>1</sub> SUD;
- superfici di cessione totale per OO.PP. ≥60% della S.T.;
- superfici di cessione per standards pubblici (verde pubblico e piazze – parcheggi pubblici) ≥50% della S.T.;
- indice di utilizzazione territoriale pari a 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della S.T. di cui almeno il 50% da destinare ad attività terziarie;
- indice aggiuntivo di utilizzazione territoriale pari a 0,105 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della S.T. da destinare ad edilizia residenziale pubblica;
- recupero delle superfici esistenti con le riduzioni stabilite dall'art. 37/b delle N.T.A. del P.R.G. vigenti all'epoca di approvazione del P.P.7.

#### **b) Varianti proposte**

Fermo restando i riferimenti sopra elencati, la proposta progettuale introduce alcune modifiche alle previsioni del P.P.7 approvato, **ma non al PRG**, finalizzate al miglioramento della fattibilità dell'intervento di trasformazione urbanistica, sia dal punto di vista della sostenibilità economica che della rispondenza alle esigenze tecniche del mercato immobiliare e degli operatori economici promotori dell'iniziativa.

Le modifiche proposte sono di seguito elencate:

#### Sub-Ambito A<sub>1</sub> NORD

#### **1) Modifica della piastra commerciale denominata edificio 8 con una piastra**

### **ad un solo piano fuori terra.**

Questa modifica è motivata da due ragioni: la prima è che, a seguito di un'indagine condotta presso operatori specializzati, è risultato che uno spazio commerciale di grandi dimensioni (quasi 6.000 m<sup>2</sup>) distribuito su due livelli non trova una agevole collocazione sul mercato; questa difficoltà è ulteriormente accentuata dal fatto che non è possibile dotare questa struttura di un adeguato numero di parcheggi a raso, vista l'esiguità della superficie fondiaria a disposizione.

La seconda ragione deriva dalla volontà dei proponenti di trasferire dal sub-ambito A<sub>1</sub> NORD al sub-ambito A<sub>1</sub> SUD il 78% della S.U.L. derivante dal recupero degli edifici esistenti (come previsto dal piano di rischio aeroportuale) e non il 95,67%, e di destinare tale quota in parte ad edilizia terziaria (1.283 m<sup>2</sup> in parte ad edilizia residenziale (3.297 m<sup>2</sup>).

### **2) Aumento di 3 piani dei quattro edifici N° 1A – 1B – 1C – 1D, che da cinque piani fuori terra (oltre il piano terra), passano a otto piani fuori terra (oltre il piano terra).**

Questa modifica è motivata dalla volontà di insediare la quota residenziale attribuita al sub-ambito A<sub>1</sub> NORD, negli edifici previsti dal planivolumetrico la cui sagoma, non è però sufficiente ad accogliere l'intera superficie, soprattutto se si tiene conto degli elementi che non costituiscono S.U.L. quali corpi scala, logge, ecc., contenute all'interno delle sagome.

### **3) Spostamento della bretella di collegamento con via Tiburtina.**

Al fine di migliorare e rendere più sicuro il collegamento della parte interna dell'area di progetto con via Tiburtina, si propone di spostare verso sud il tratto stradale previsto dal P.P.7 approvato.

Tale modifica è motivata da tre ragioni:

- il punto di immissione su via Tiburtina verrebbe a trovarsi a ridosso di una grande e trafficata rotatoria e creerebbe problemi al traffico urbano (vedere foto All. 1);
- il tratto di collegamento fra la nuova strada di piano e via Tiburtina è condizionato dalla presenza di fabbricati che creano un restringimento della carreggiata e limitano la visibilità dei veicoli in movimento e dei pedoni in transito (vedere foto All. 1);
- questo breve tratto stradale, che in origine era l'ingresso alle Officine Camplone e che ne conserva il portale originario, può diventare uno dei principali accessi pedonali e ciclabili al nuovo parco urbano.

#### **4) Inserimento di nuova viabilità.**

E' stata prevista una nuova strada di collegamento con Via Lago di Campotosto, tra il sub-ambito a-0 e l'area destinata a parco pubblico.

#### **5) Modifica della quota di Edilizia Residenziale Pubblica.**

Come previsto dall' Art.6 delle N.T.A. del PP7: "La quota complessivamente prevista di ERP può essere modificata dai proponenti in sede di attuazione del comparto a favore di quella residenziale, ad eccezione della sola quota di ERP derivante dall'indice aggiuntivo  $UT=0,105mq/mq$  previsto dall'art. 37 delle NTA di PRG. Tale modifica non costituisce variante al PRG ai sensi dell'art. 8bis della legge urbanistica regionale n. 18 del 12.04.1983".

Quindi, fermo restando l'indice complessivo di 0.385 mq/mq, il progetto prevede una quota di E.R.P. di 0.105 e una di Residenziale privato di 0.14 (invece di 0.014).

### sub-ambito A<sub>1</sub> SUD

#### **1) Divisione della superficie fondiaria in due lotti edificatori distinti.**

Uno più grande (Lotto C), sul lato nord dell'area, nel quale saranno ubicati gli edifici 6 e 10, e uno più piccolo (Lotto D) sul lato sud, nel quale sarà ubicato un unico edificio (ed. 5/9) invece di due edifici separati.

Questa modifica è motivata dalla necessità di consentire a ciascuno dei proponenti di realizzare gli interventi privati in autonomia e in base ai propri diritti edificatori.

In particolare il lotto D è destinato ad accogliere le S.U.L. che il Piano di rischio Aeroportuale prevede di trasferire in zona esterna all'area di tutela, nelle quote di 1.283 m<sup>2</sup> nel terziario e 3.297 m<sup>2</sup> nel residenziale (il P.P.7 approvato, pur avendo disposto tale trasferimento in termini quantitativi, non ha individuato l'area destinata ad accogliere tale S.U.L. né ha disciplinato le modalità di trasferimento).

#### **2) Inserimento delle destinazioni d'uso residenziali nelle quantità consentite dagli indici di P.R.G..**

Il P.P.7 approvato, pur calcolando la insediabilità di 13.596 m<sup>2</sup> di destinazioni d'uso residenziali nel sub-ambito A<sub>1</sub> SUD, prevede per lo stesso sub-ambito solo edifici di destinazione e di tipologia terziario-direzionale pubblico-privata. Questo in previsione della possibile localizzazione in quest'area della nuova sede della Regione Abruzzo.

Essendo venuta meno questa eventualità, i proponenti ritengono di avvalersi

della facoltà di mantenere la quota di destinazione d'uso residenziale consentita dalle norme di P.R.G. e dallo stesso P.P.7 per questo sub-ambito.

### **3) Diversa articolazione volumetrica nel lotto C**

Nel lotto C è prevista la localizzazione di due edifici destinati quasi integralmente a residenziale libero e convenzionato, con una quota di terziario su uno dei due edifici soltanto.

### **4) Lieve modifica delle sagome plano-altimetriche degli edifici di progetto.**

La necessità di queste modifiche deriva essenzialmente da quanto esposto nei precedenti punti 2 e 3.

Nei lotti C e D le modifiche sono volte a definire una tipologia mista terziario-direzionale/residenziale, nello specifico le modifiche sono di seguito descritte:

– *Edificio 6*

Nuova tipologia terziario-direzionale e residenziale, composto da 8 piani fuori terra di direzionale e residenziale, più piano terra commerciale.

– *Edificio 10*

Edificio residenziale di 11 piani fuori terra più piano terra, solo edilizia residenziale convenzionata e libera.

– *Edificio 5/9*

Unione in unico edificio, costituito da una piastra commerciale su due livelli (piano terra e primo) e una torre di 13 piani, di cui uno di terziario e i restanti di edilizia residenziale convenzionata e libera.

### **c) Elementi salienti della proposta progettuale**

– *Sub-Ambito A<sub>1</sub> NORD*

L'area di intervento è divisa in fasce parallele a via Lago di Campotosto ed alla adiacente ferrovia, la prima di esse è destinata a parco pubblico attrezzato e va ad integrare e potenziare l'area verde di prossima realizzazione, facente parte del confinante comparto 8.02.C e quella già realizzata nell'ambito del Piano di Recupero Urbano in località San Donato.

L'insieme di questi spazi verdi costituirà un unico grande parco che formerà la cerniera verde di testata fra via Tiburtina e il corridoio verde che sarà realizzato sulla vecchia sede della ferrovia Pescara-Roma.

La seconda fascia è occupata dalla superficie fondiaria nella quale sono

localizzati i quattro edifici residenziali di progetto.

La disposizione a pettine di questi ultimi, oltre a porsi in continuità con il ritmo e la natura delle edificazioni previste dai comparti limitrofi in corso di realizzazione, offrirà una permeabilità visiva verso il parco.

L'ultima fascia si pone come elemento di raccordo fra la giacitura della sede ferroviaria e di via Lago di Campotosto e quella di via Tiburtina; nell'area irregolare risultante si colloca il nuovo edificio commerciale ad un piano, con stessa giacitura degli edifici a pettine della fascia vicina.

– *Sub-Ambito A<sub>1</sub> SUD*

Questo settore comprende aree prevalentemente libere da costruzioni e scarsamente urbanizzate.

È importante immaginare l'area come la testata di uno spazio molto più vasto costituito dal Sub-Ambito A5 e dall'intero ambito B, per la quale il P.P.7 approvato propone una sequenza di edifici attestati su un'asse a destinazione pubblica, lungo oltre 400 metri, attrezzato con spazi verdi, piazze e percorsi pedonali.

Gli edifici di progetto si sviluppano in altezza e contengono al piano terra, spazi destinati ad attività commerciali, e ai piani superiori spazi destinati a residenze convenzionate e libere.

L'area di intervento del Sub-Ambito A1 SUD è servita da un parcheggio pubblico a sviluppo lineare perpendicolare a Strada Comunale Piana.

Una ulteriore superficie destinata a parcheggi pubblici, viene spostata al centro e fa da elemento divisorio tra la parte fondiaria con gli edifici e una parte a verde pubblico, che si ricollega a quella di previsione lungo via lago di Campotosto.

**d) Parametri urbanistici del P.U.E.**

Il P.U.E. prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie fondiaria (S.F.)	21.855 m <sup>2</sup>	39,95%
Superficie di cessione per standards pubblici		
- Verde	18.059 m <sup>2</sup>	33,01 %
- Parcheggi	10.054 m <sup>2</sup>	18,37 %
<i>Totale standards</i>	<i>28.113 m<sup>2</sup></i>	<i>51,39 %</i>
- Viabilità	4.737 m <sup>2</sup>	8,66 %
<i>Totale cessioni</i>	<i>32.850 m<sup>2</sup></i>	<i>60,05 %</i>
<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>54.705 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Dai dati sopra riportati risultano rispettate le percentuali minime fissate dal P.P.7 approvato, infatti le superfici a verde e parcheggi pubblici ammontano a 27.973 m<sup>2</sup> pari al 51,13 % della S.T. e la superficie totale di cessione ammonta a 33.067, pari al 60,45 % della S.T.

**e) Parametri edilizi del P.U.E.**

I parametri edilizi del P.U.E. sono quelli del P.P.7 approvato, richiamati nel cap. 4:

U.T. = 0,385 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di cui 0,105 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad edilizia residenziale pubblica.

Recupero delle S.U.L. esistenti ridotte in base all'art. 37/b delle N.T.A. del P.R.G..

La consistenza edilizia derivante dai suddetti parametri è riportata nella seguente tabella:

**POTENZIALITA' URBANISTICHE P.U.E.**

<i>Sub-Ambito</i>	Superficie Territoriale m <sup>2</sup>	Utilizzaz. Territoriale m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie Utile esist. m <sup>2</sup>	Indice Util. Fondiaria esistente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Riduzione Art. 37/b N.T.A. m <sup>2</sup>	Superficie Utile m <sup>2</sup>	S.U. esist. Ridotta m <sup>2</sup>	S.U.L. TOTALE m <sup>2</sup>
(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = d/b	(f)	(g) = b x c	(h) = d - f	(i) = g + h
<b>A1 NORD</b>	30 592	0,385	8 330	0,27	30%	11 778	5 831	17 609
							-4 580	-4 580
							1 251	13 029

(a')	(b')	(c')	(d')	(e') = d'/b'	(f')	(g') = b' x c'	(h') = d' - f'	(i') = g' + h'
<b>A1 SUD</b>	24 113	0,385	2 622	0,11	30%	9 284	1 835	11 119
							+ 4 580	+ 4 580
							6 415	15 699

	Superficie Territoriale m <sup>2</sup>	Utilizzaz. Territoriale m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie Utile esist. m <sup>2</sup>	Indice Util. Fondiaria esistente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Riduzione Art. 37/b N.T.A. m <sup>2</sup>	Superficie Utile m <sup>2</sup>	S.U. esist. Ridotta m <sup>2</sup>	S.U.L. TOTALE m <sup>2</sup>
(a)	(b+b')		(d+d')	(e) = d/b		(g+g')	(h+h')	(i+i')
<b>TOTALE A1</b>	54 705	0,385	10 952	0,20	30%	21 062	7 666	28 728

**(\*) Il piano di Rischio Aeroportuale prevede che almeno il 70% della S.U.L. derivante dal recupero degli edifici esistenti venga trasferita all'esterno del sub-ambito A1 nord.**

**Si prevede di trasferire dal sub-ambito A1-nord al sub-ambito A1 sud sud (non sottoposto a vincolo aeroportuale), la superficie di 4.580 m<sup>2</sup> pari al 78%> del 70%**

sub-ambito A1 NORD 5.831 – 4.580 = 1.251 m<sup>2</sup>

sub-ambito A1 SUD 1.835 + 4.082 = 6.415 m<sup>2</sup>

Le destinazioni d'uso previste dal P.U.E. sono in linea con quelle previste dal P.P.7 approvato.

Per quanto riguarda la quota di E.R.P. nel sub-ambito *A1 NORD* e nel sub-comparto 3 di *A1 SUD* si prevede di mantenere solo quella aggiuntiva stabilita dall'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G., avvalendosi della possibilità offerta dall'art. 6 delle N.T.A. del P.P.7 approvato, di trasformare l'edilizia residenziale pubblica in edilizia residenziale privata: "La quota complessivamente prevista di ERP può essere modificata dai proponenti in sede di attuazione del comparto a favore di quella residenziale, ad eccezione della sola quota di ERP derivante dall'indice aggiuntivo UT=0,105mq/mq previsto dall'art. 37 delle NTA di PRG. Tale modifica non costituisce variante al PRG ai sensi dell'art. 8bis della legge urbanistica regionale n. 18 del 12.04.1983".

Quindi, fermo restando l'indice complessivo di 0.385 mq/mq, il progetto prevede una quota di E.R.P. di 0.105 e una di Residenziale privato di 0.14



(invece di 0.014).

Nel sub-comparto 2 di A<sub>1</sub> SUD, fermo restando l'indice complessivo di 0.385 mq/mq, il progetto prevede una quota di E.R.P. di 0.105 (ed. convenzionata) e una di Residenziale privato di 0.14.

Le destinazioni d'uso sono così ripartite:

#### DESTINAZIONI D'USO SECONDO I PARAMETRI DEL P.R.G.

Sub-Ambito	Superficie Territoriale m <sup>2</sup>	Edilizia terziaria 50% $\times$ 0,28=0,14 m <sup>2</sup>	Edilizia residenziale libera		Edilizia residenziale pubblica 0,105 m <sup>2</sup>	S.U.L. Totale m <sup>2</sup>
			da ST.: (0,50 $\times$ 0,28) = 0,14 m <sup>2</sup>	da recupero S.U.L. esistenti m <sup>2</sup>		
			(d)	(e)		
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g) = c+d+e+f
<b>A<sub>1</sub> NORD</b>	30 592	4 283	4 283	5 831	3 212	(*)17.609-4,580=
			10 114			13 029
(a')	(b')	(c')	(d')	(e')	(f')	(g') = c'+d'+e'+f'
<b>A<sub>1</sub> SUD</b>	24 113	3 376	3 376	1 835	2 532	(*)11.119+4,580=
			5 211			15 699
(a)	(b+b')	(c+c')	(d+d')	(e+e')	(f+f')	(g+g')
<b>Totale generale</b>	54 705	7 659	7 659	7 666	5 744	28 728
			15 325			

(\*) IL 78% delle S.U.L. del Comparto A1 NORD pari a 4,580 m<sup>2</sup> viene trasferito in A1 SUD (di cui 1,283 m<sup>2</sup> di terziario, 3,297 m<sup>2</sup> di residenziale).

#### DESTINAZIONI D'USO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Sub-Ambito	Sub-Comparto	Edilizia terziaria m <sup>2</sup>	Edilizia residenziale libera		Edilizia residenziale pubblica (Social Housing) m <sup>2</sup>	S.U.L. Totale m <sup>2</sup>
			(d)			
			(e)	(f) = c+d+e		
<b>A<sub>1</sub> NORD</b>	<b>1</b>	3 000	6 817		Residenza convenzionata	13 029
		(4.283-1.283)	(10.114-3.297)		3 212	
<b>A<sub>1</sub> SUD</b>	<b>2</b> <b>IMFO spa</b>	2 086	2 086	1 835	Residenza convenzionata	7 572
			3 921		1 565	
	<b>3</b> <b>Ex D'Annunzio</b>	2 573	4 587		Residenza convenzionata	8 127
		(1.290+1.283)	(1.290+3.297)		967	
<b>TOT</b>		4 659	8 508		2 532	15 699
<b>TOT</b>		7 659	15 325		5 744	28 728

Questa ripartizione ha carattere indicativo e riporta le quote minime di edilizia terziaria (0,14 della S.T.), di edilizia residenziale pubblica (0,105 della S.T.) e di trasferimento da A<sub>1</sub> NORD a A<sub>1</sub> SUD (78% della S.U.L. di recupero A<sub>1</sub> NORD) da rispettare.

Nella definizione delle sagome edilizie ed in sede di richiesta dei P.d.C. possono essere previste quote maggiori di edilizia terziaria, di E.R.P e di trasferimento, fermo restando le S.U.L. complessive.

Le superfici riportate nelle precedenti tabelle sono distribuite all'interno di edifici di nuova costruzione come di seguito specificato:

nel Sub-Ambito A<sub>1</sub> NORD sono previsti: 4 edifici in linea (ED. 1A – 1B – 1C – 1D) a destinazione residenziale, aventi ciascuno 8 piani fuori terra, oltre al piano terra destinato ad autorimessa; un edificio commerciale ad un piano.

Nel Sub-Ambito A<sub>1</sub> SUD sono previsti due edifici a torre, di cui uno (ED. 10) di 12 piani fuori terra a destinazione residenziale libera e convenzionata, un edificio a torre (ED. 6) di 8 piani fuori terra con destinazione commerciale al piano terra e direzionale e residenziale ai piani superiori, un edificio a torre (ED. 5/9) di 14 piani fuori terra con destinazione terziaria e residenziale e i primi due piani fuori terra con destinazione commerciale (piano terra e primo ).

Le sagome plano-altimetriche degli edifici e le relative dimensioni sono puramente indicative e tengono conto delle eventuali logge / arretramenti e degli spazi che non costituiscono S.U. quali vani scala, locali accessori ecc. (come da N.T.A. del P.R.G. e R.E. vigenti all'epoca dell'approvazione del P.P.7).

## **7) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.E.**

Il sub-ambito A<sub>1</sub> ha una superficie territoriale di notevole estensione e contempla la realizzazione di opere pubbliche e private che richiedono un impegno tecnico e finanziario considerevole.

Il Progetto Urbanistico Esecutivo prevede che esso venga realizzato per settori autonomi più piccoli in modo da agevolare la fattibilità dell'intero intervento di trasformazione urbanistica; la divisione in settori garantisce comunque il rispetto del disegno complessivo del piano e la autonomia funzionale di ogni settore, sia dal punto di vista tecnico urbanistico che di realizzazione temporale.

La superficie territoriale del Sub-Ambito A<sub>1</sub> è divisa in tre sub-comparti relativi a tre fasi autonome di attuazione.

Di seguito si riportano i parametri urbanistici di ciascun sub-comparto:

### SUB-COMPARTO N° 1

Comprende l'intera superficie territoriale del sub-ambito A<sub>1</sub> NORD e gli edifici 1A – 1B – 1C – 1D e 8.

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	DITTE CATASTALI
26	15	1.190	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	16	1.740	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	744 sub.2	1.300	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	744 sub.3		IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	744 sub.4		IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	749 sub.1	24.777	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	749 sub.2		IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	20	1.585	INIZIATIVE S.r.l.
<b>Totale</b>		<b>30.592</b>	

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie fondiaria (S.F.) Lotti A e B	12.410 m <sup>2</sup>	40,57 %
--	-----------------------	---------

Superficie di cessione per standards pubblici			
- Verde	9.578 m <sup>2</sup>	31,31%	} 46,41%
- Parcheggi	4.621 m <sup>2</sup>	15,10%	
- Viabilità	3.984 m <sup>2</sup>	13,01%	
Totale	18.182 m <sup>2</sup>	59,43%	

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>30.592 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
---------------------------------------	-----------------------------	-------------

### SUB-COMPARTO N° 2

Comprende la superficie territoriale del Sub-Ambito A<sub>1</sub> SUD attualmente occupata da un'attività di trasporti e logistica e gli edifici N° 6 – 6 Bis e N° 10 – 10 Bis.

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	DITTE CATASTALI
31	85 sub.2	14.900	IMFO S.p.A.
31	85 sub.3		IMFO S.p.A.
31	85 sub.4		IMFO S.p.A.
31	85 sub.5		IMFO S.p.A.
31	85 sub.6		IMFO S.p.A.
31	85 sub.7		IMFO S.p.A.
31	85 sub.8		IMFO S.p.A.
31	85 sub.9		IMFO S.p.A.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie fondiaria (S.F.) Lotto C	5.768 m <sup>2</sup>	38,71%
--	----------------------	--------

Superficie di cessione per standards pubblici		
- Verde	4.979 m <sup>2</sup>	33,42%
- Parcheggi	3.726 m <sup>2</sup>	25,01%
- Viabilità	427 m <sup>2</sup>	2,86%
Totale	9.132 m <sup>2</sup>	61,29%

} 50,43%

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>14.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
---------------------------------------	-----------------------------	-------------

### SUB-COMPARTO N° 3

Comprende la superficie territoriale del Sub-Ambito A<sub>1</sub> SUD confinante con la strada Comunale Piana e il Sub-Ambito A<sub>5</sub> e gli edifici N° 5 e N° 9.

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	DITTE CATASTALI
31	91	8.990	IMMOBILIARE CIELO ALTO (EX D'ANNUNZIO Atto di compravendita/preliminari di vendita)
31	3367	223	IMMOBILIARE CIELO ALTO (EX CETRULLO Pier Aldo – preliminare di vendita)
<b>Totale</b>		<b>9.213</b>	

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie fondiaria (S.F.) Lotti D-E	3.677 m <sup>2</sup>	39,91%
--	----------------------	--------

Superficie di cessione per standards pubblici		
- Verde	3.502 m <sup>2</sup>	38,01%
- Parcheggi	1.707 m <sup>2</sup>	18,53%
- Viabilità	327 m <sup>2</sup>	3,55%
Totale	5.536 m <sup>2</sup>	60,09%

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>9.213 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
---------------------------------------	----------------------------	-------------

L'attuazione del piano è disciplinata da una convenzione il cui schema è allegato al P.U.E..

La Convenzione stabilisce le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri concessori.

Nella convenzione si prevede che ciascun soggetto facente parte dei proponenti assuma in proprio l'impegno a realizzare uno o più sub-comparti del Sub-Ambito A<sub>1</sub>, in base ai propri diritti edificatori ed alla relativa quota di opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore di ciascun sub-comparto si farà carico della progettazione esecutiva e della realizzazione della propria quota di opere di urbanizzazione nel rispetto del progetto complessivo.

## **8) CONSISTENZA EDILIZIA E DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

La consistenza edilizia e la distribuzione delle destinazioni d'uso sono riportate nelle Tavv. 10N, 10S, 11N e 11S.

La proposta progettuale ha valore indicativo e potrà essere variata in sede di richiesta dei permessi di costruire in quanto a tipologie e sagome plano altimetriche, fermo restando le distanze minime di 5 metri dai confini e di 10 metri dai fabbricati, le S.U.L. complessive e la quota minima di destinazioni terziarie e residenziali pubbliche previste.

Rispetto ai parametri edilizi riportati nel paragrafo precedente, il progetto prevede alcune variazioni comunque compatibili con le norme del P.P.7 approvato e del P.R.G..

Nel sub-comparto n. 1, il 78% della S.U.L. degli edifici esistenti, sarà trasferita nel sub-ambito A1 sud (comparto 3) come previsto dal Piano di Rischio Aeroportuale (quantità minima 70%), per un totale di **4.580 m<sup>2</sup>** da trasferire. Per cui, a fronte di una quota di terziario di 4.283 m<sup>2</sup> da P.R.G., è prevista una quota pari a 3.000 m<sup>2</sup> e i restanti 1.283 m<sup>2</sup> saranno trasferiti nel sub-ambito A1 sud. Allo stesso modo, a fronte di una quota di residenziale di 10.114 m<sup>2</sup> da P.R.G., è prevista una quota pari a 6.817 m<sup>2</sup> e i restanti 3.297 m<sup>2</sup> saranno trasferiti nel sub-ambito A1 sud (**1.283 m<sup>2</sup> + 3.297 m<sup>2</sup> = 4.580 m<sup>2</sup>**).

Nel sub-comparto n. 2 si avrà una quota di terziario di 2.086 m<sup>2</sup>, una quota di residenziale libero di 3.291 m<sup>2</sup>, ed una quota di 1.565 m<sup>2</sup> di residenza convenzionata.

Nel sub-comparto n. 3 non sono previste variazioni, a meno delle quote da trasferire dal sub-ambito A1 nord per il Piano di Rischio.

# **ALLEGATO 1**

# **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



**Particelle da stralciare per adeguamento P.P.7**

31	3521 sub.1	FABBRICATI	F/1 (Area Urbana)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.2	FABBRICATI	C/6 (PM)	MAGNOLA S.r.l.	
31	3521 sub.3	FABBRICATI	C/6 (PM)	MAGNOLA S.r.l.	
31	3521 sub.4	FABBRICATI	C/6 (PM)	MAGNOLA S.r.l.	
31	3521 sub.5	FABBRICATI	C/6 (PM)	MAGNOLA S.r.l.	
31	3521 sub.6	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.7	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.8	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.9	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.10	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.11	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.12	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.13	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.14	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.15	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.16	FABBRICATI	C/6 (PM)	SERAFINI DOMMARCO Fabrizio e Raffaella	
31	3521 sub.17	FABBRICATI	C/6 (PM)	SERAFINI DOMMARCO Fabrizio e Raffaella	
31	3521 sub.18	FABBRICATI	C/6 (PM)	SERAFINI DOMMARCO Fabrizio e Raffaella	
31	3521 sub.19	FABBRICATI	C/6 (PM)	LA MENDOLA Silvia	
31	3521 sub.20	FABBRICATI	C/6 (PM)	MAZZA Marco	
31	3521 sub.21	FABBRICATI	C/6 (PM)	ANGELONE Anna Maria	
31	3521 sub.22	FABBRICATI	C/6 (PM)	CORNACCHIA Andrea	
31	3521 sub.23	FABBRICATI	C/6 (PM)	TODISCO Viviana	
31	3521 sub.24	FABBRICATI	C/6 (PM)	TODISCO Viviana	
31	3521 sub.25	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.26	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.27	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.28	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.29	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.30	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.31	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	
31	3521 sub.32	FABBRICATI	C/6 (PM)	MAZZILLI Francesco Luigi	
31	3521 sub.33	FABBRICATI	C/6 (PM)	MEDITERRANEA LIFE S.r.l.	1.043
31	3522 sub.1	FABBRICATI	C/6 (PM)	MASINI Laura	
31	3522 sub.2	FABBRICATI	C/6 (PM)	MARINUCCI S.r.l.	25
					<b>1.068</b>

Ufficio Provinciale di Pescara - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PESCARA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio 31	Particella 3521		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	strada comunale piana	SNC	T			SOPPRESSO	
2	strada comunale piana	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 653	
3	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
4	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
5	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
6	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
7	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
8	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
9	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
10	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
11	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
12	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
13	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
14	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
15	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
16	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
17	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
18	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
19	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
20	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
21	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
22	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
23	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
24	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
25	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
26	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
27	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
28	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
29	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
30	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
31	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
32	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
33	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	

Unità immobiliari n. 34

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Pescara - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PESCARA

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PESCARA			31	3522			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	strada comunale piana	SNC	T			SOPPRESSO	
2	strada comunale piana	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	

Unità immobiliari n. 3

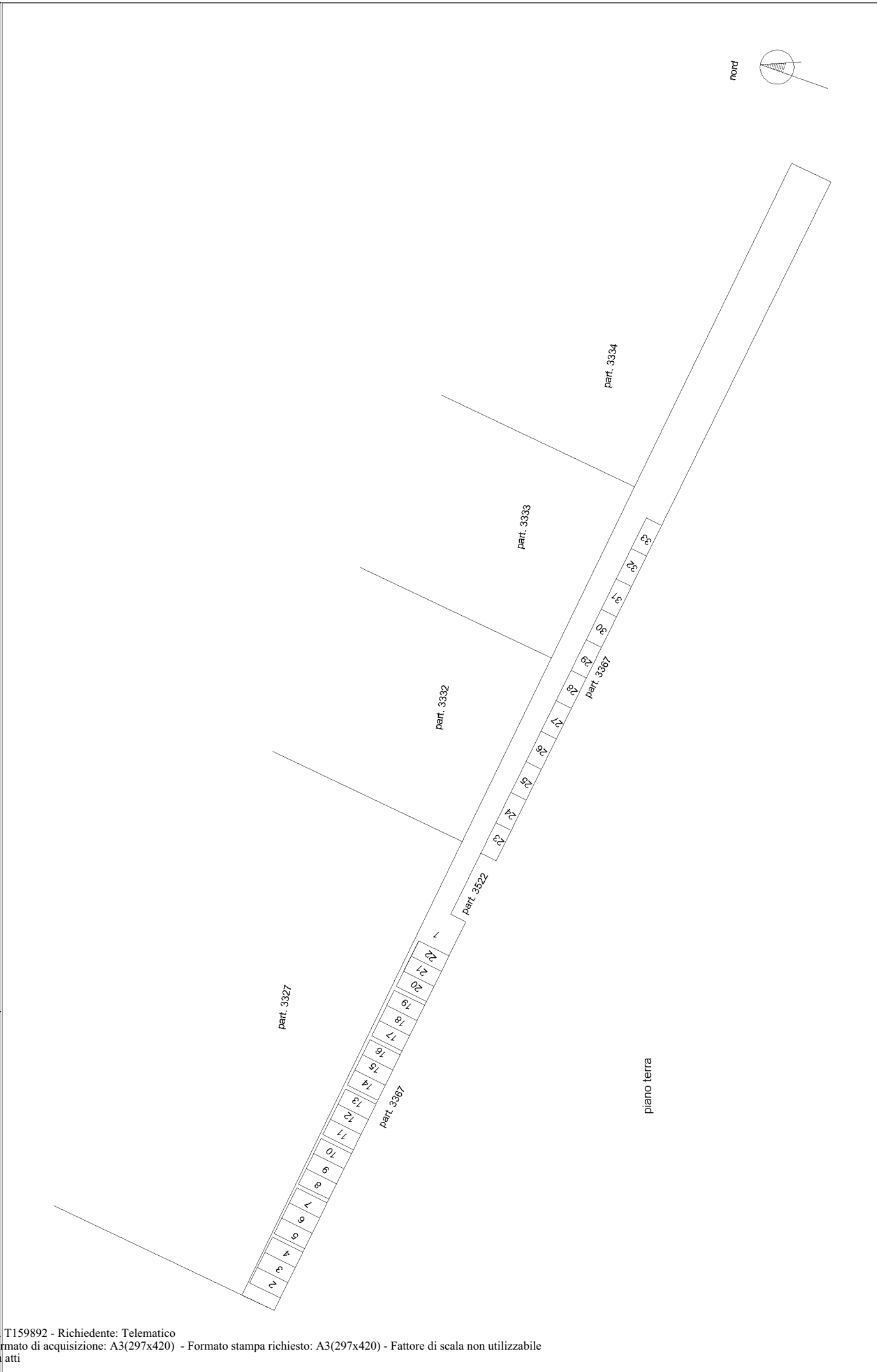
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ELABORATO PLANIMETRICO** compilato da: Di Carlo Alessandro  
 Iscritto all'albo: Ingegneri  
 Prov. Pescara N. 1160  
 Comune di Pescara Foglio: 31 Particella: 3521  
 Protocollo n. PE072228 del 28/09/2011  
 Sezione: Foglio: 31 Particella: 3521  
 Tipo Mappale n. del  
 Scala 1 : 500

**AGENZIA del Territorio**  
 Ufficio provinciale di Pescara  
 Catasto Fabbricati  
 Comune di Pescara  
 Foglio: 31 Particella: 3521  
 Foglio: 31 Particella: 3521  
 Foglio: 31 Particella: 3521



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pescara**

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Di Pompeo Antonio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pescara	N. 1041

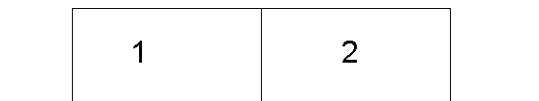
Comune di Pescara	Protocollo n. PE0130873 del 07/07/2010
Sezione: Foglio: 31 Particella: 3522	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2015 - Comune di PESCARA (G482) - < Foglio: 31 - Particella: 3522 - Elaborato planimetrico >

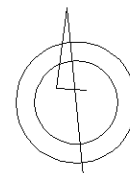
**PIANO TERRA**

**VIA COMUNALE PIANA**

PART. 3521



PART. 3367



Ultima planimetria in atti

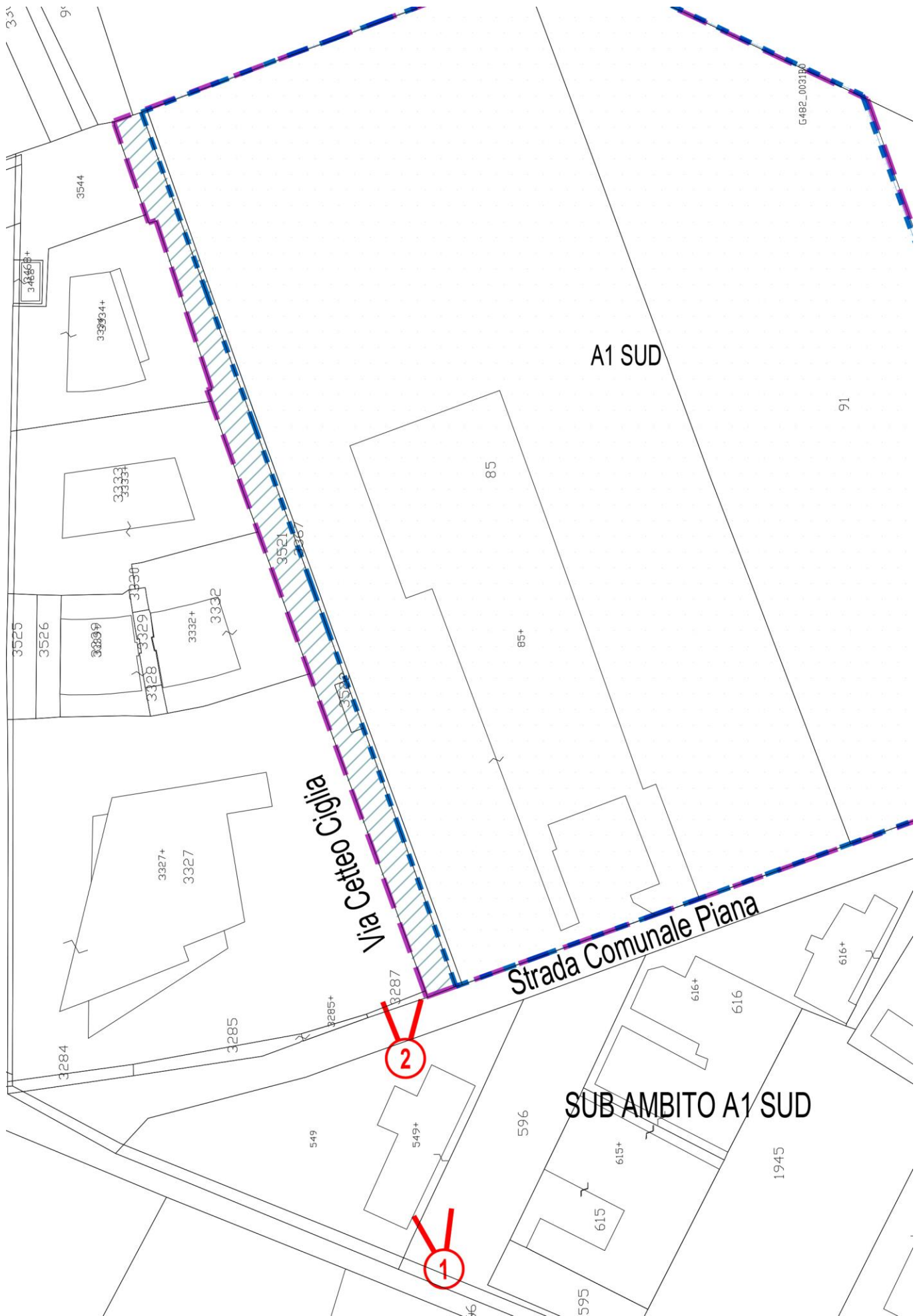
**PARTICELLE STRALCIATE ATTUALMENTE DESTINATE A  
PARCHEGGI**



Foto 1



Foto 2



**PLANIMETRIA CON POSIZIONAMENTO DELLE VISTE**



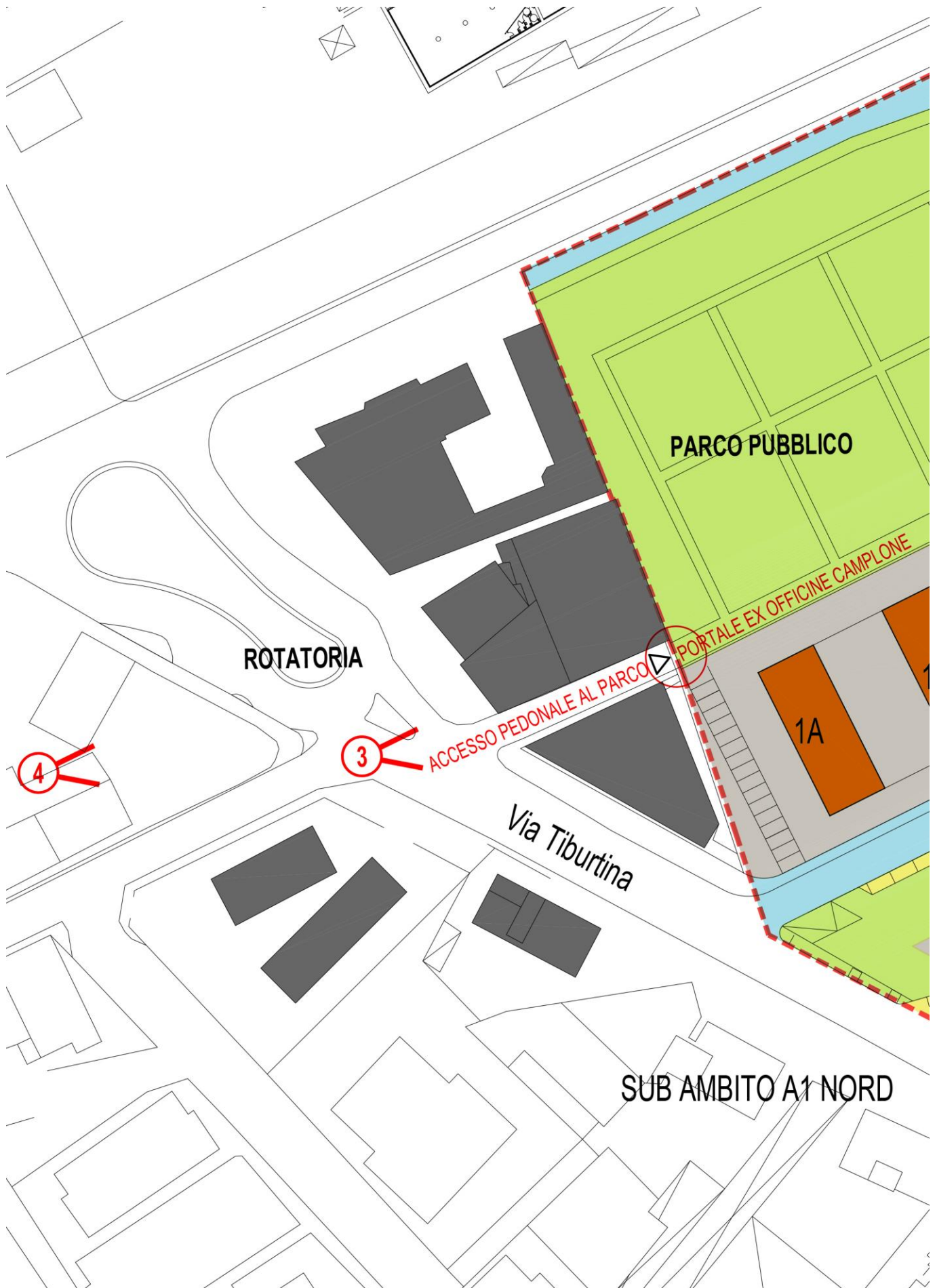
**SITUAZIONE ATTUALE DEL PUNTO DI INNESTO DELLA NUOVA  
STRADA DI PIANO, PREVISTA DAL PP7 APPROVATO, CON VIA  
TIBURTINA**



Foto 3



Foto 4



**PLANIMETRIA CON POSIZIONAMENTO DELLE VISTE**