



*Città di Pescara*  
Medaglia d'oro al Merito Civile

# **CITTA' DI PESCARA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO**

## **PIANO DI ZONA EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE**

### **Comparto 10.01**

**via Colle Pineta - via Lago Isoletta**

**PROGETTISTA**  
**Arch. Lanfranco SABATINI**



**Oggetto :**

**Relazione illustrativa  
Preventivo sommario di spesa**

**Piano di zona edilizia PEEP**

**Legge n. 167 del 18/04/1962**

**Legge n. 865 del 22/10/1971**

**Legge Regionale n. 18 del 12/04/1983**

**data consegna:**

**settembre 2018**

**scala :**

**tav. :**

**8**

**adottato:**

**approvato:**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Obiettivi della variante

La crisi profonda del settore delle costruzioni, in Italia e a Pescara in particolare, ha fatto saltare gran parte delle strategie urbanistiche, rendendo sempre più difficile investire soprattutto nelle aree PEEP.

Se ai fattori della crisi del settore si somma l'oggettiva complessità di trovare accordi tra i tanti proprietari delle aree che compongono i comparti si ben capisce lo stato di immobilismo e di degrado di parti della città.

Il comparto in esame, seppur di piccole dimensioni ( mq 12.056) si compone di 19 lotti di 13 proprietari diversi. Per uscire da questa situazione il progetto di variante prevede la **razionalizzazione del comparto ed il suo efficientamento**, attraverso anche una diversa perimetrazione.

ELENCO PARTICELLE COMPRESSE NELLA PROPOSTA DI VARIANTE COMPARTO 10.01					
	INTESTATARI	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ	SUP. IN PdZ 10.01 MQ
SUB COMPARTO 2	MAISON ROYALE SAS di L. Trasport srl & c.	32	200	5250	2254
			653	325	325
			654	1215	1215
	<b>TOTALE</b>				<b>3794</b>
SUB COMPARTO 3	TARABORELLI ANTONELLA E FRANCESCO	32	2337	1002	892
			2338	40	40
			2339	4740	4740
	<b>TOTALE</b>				<b>5672</b>
SUB COMPARTO 1	DI RUSSO CARLO E FAUSTO	32	126	1370	1370
			2326	330	330
			2517	176	176
			128	240	240
			1048	45	45
			1050	120	120
	GIANNANDREA DAVIDE GIANNANDREA DANILO RENES ADRIATICA SRL	32	1996	145	145
			2086	178	178
			302	605	605
			1049	10	10
			1994	151	151
			1994	151	151
	DI RENZO LUCIANO GIANNANDREA LORENZO PIERFELICE MARISA PIRERA ALDO	32	189	3740	470
<b>TOTALE</b>				<b>3840</b>	
<b>TOTALE SUB COMPARTI</b>					<b>13306</b>

A tal fine, per rendere più snelle le procedure e far sì che il piano decolli e possa essere portato a compimento, si è diviso il piano in 3 sub comparti coincidenti con i proprietari dei lotti che li compongono.

La divisione in tre sub-comparti, di superfici ridotte e quindi con costi sostenibili anche da piccole imprese immobiliari, ne agevola la realizzazione e far sì che si recuperano aree nel centro urbano oggi in pieno degrado.

La variante prevede la traslazione della superficie fondiaria del lotto a monte del serbatoio dell'Aca per due motivi : il primo per evitare la costruzione di alti muri di contenimento nella fascia collinare ben visibile dalla città quindi con grande impatto ambientale evitando così grossi movimenti di terra, visto il forte dislivello del terreno; il secondo a fini di sicurezza in quanto i due lotti, previsti nel pdz approvato, sono subito a valle e a ridosso del serbatoio dell'Aca. Di tale modifica ne beneficerà anche il Comune in quanto sarà ceduta una maggior superficie senza che ciò comporti un aumento della superficie fondiaria.

#### SCHEDA NORMA APPROVATA E SCHEDA NORMA DI PROPOSTA

##### Scheda APPROVATA

Sup. Territoriale	Mq	12.056	100%
-------------------	----	--------	------

La Sup. Territoriale da considerare per il calcolo è Mq 12.056, nella proposta vi sono Mq. 1274 in più (Mq 740 Cessione, Mq 534 verde Privato vincolato)

Sup. Fondiaria	Mq	7.178,00	59,54%
Sup. Cessione	Mq	4.878,00	40,46%
Sup. Viabilità	Mq	532,00	4,41%
Sup. Verde Pubbl.	Mq	2.446,00	20,29%
Sup. Int. Com.	Mq	1.370,00	11,36%
Sup. Parch. Pubbl.	Mq	530,00	4,40%
Superficie Territoriale su cui applicare It. Mq. 12.056			
<b>Tipologie edilizie</b>			
Indice Territoriale mc/mq : 0,75			
Volume Massimo Mc. 9.202,50			
Altezza Massima : Ml. 10,80			

##### Scheda PROPOSTA

Sup. Territoriale	Mq	13.306	100%
-------------------	----	--------	------

Sup. verde priv. Vinc.	mq	534	3,83%
Sup. Fondiaria	Mq	7.046,00	52,95%
Sup. Cessione	Mq	5.750,00	43,21%
Sup. Viabilità	Mq	942,00	7,08%
Sup. Verde Pubbl.	Mq	3.805,00	28,60%
Sup. Int. Com.	Mq	585,00	4,40%
Sup. Parch. Pubbl.	Mq	418,00	3,14%
Superficie Territoriale su cui applicare It. Mq. 12.056			
Indice Territoriale mc/mq : 0,75			
Volume Massimo Mc. 9.202,50			
Altezza Massima : Ml. 10,80			

(\*) LA SUPERFICIE DI CESSIONE E' MAGGIORE RISPETTO A QUELLA DERIVANTE DAGLI INDICI IN QUANTO IL SUB COMPARTO 2 CEDE UNA MAGGIORE SUPERFICIE DI QUELLA DOVUTA

Il Comparto, la cui superficie territoriale da considerare per il calcolo della volumetria rimane invariata, ossia di mq 12056, anche se la superficie dei comparti è di complessivi mq 13.306, ciò in quanto nella proposta ci sono mq 1274 in più di cui mq 740 vengono ceduti al comune e mq 534 vengono vincolati a verde privato. Pertanto il piano proposto non subisce variazioni rispetto al Pdz 10.01 approvato e la volumetria residenziale massima insediabile rimane di mc 9.042 e sarà suddivisa nei 3 sub comparti in base agli standard previsti, così come si evince dalle tabelle di seguito riportate.

## SCHEDE NORMA VARIANTE

### SUB COMPARTO 1

<b>Sup. territoriale:</b> mq. 3.840 (100%)
<b>Sup. fondiaria:</b> mq. 2.231 (58,10%)
<b>Sup. cessione:</b> mq. 1.609 (41,90%)
<b>Sup. viabilità:</b> mq. 460 ( 11,98%)
<b>Sup. standard:</b> mq. 1.149 (29,92%)
<b>Sup. verde pubbl.:</b> mq. 385 (10%)
<b>Sup. int. comune:</b> mq. 561 (14,64%)
<b>Sup. parch. pubbl.:</b> mq. 203 ( 5,28%)
<b>Indice territoriale:</b> mc/mq 0,75
<b>Volume massimo:</b> mc. 2.880
<b>altezza massima:</b> mt.10,80

### SUB COMPARTO 2

<b>Sup. territoriale:</b> mq. 3.794
<b>Sup. verde privato vincolato.:</b> mq. 534
<b>Verde pubblico <i>Ulteriore cessione</i> :</b> mq. 740
<b>Sup. terr. ammessa a calcolo :</b> mq. 2515(100%)
<b>Sup. fondiaria:</b> mq. 1.510 (60,00%)
<b>Sup. cessione:</b> mq. 1005 (40,00%)
<b>Sup. viabilità:</b> mq. 185 (7,50%)
<b>Sup. standard:</b> mq. 820 (32,50%)
<b>Sup. verde pubbl.:</b> mq. 720 (28,50%)
<b>Sup. parch. pubbl.:</b> mq. 100 (4,0%)
<b>Indice territoriale:</b> mc/mq 0,75
<b>Volume massimo:</b> mc. 1.886
<b>altezza massima:</b> mt.10,80

### SUB COMPARTO 2

<b>Sup. territoriale:</b> mq. 5.672 (100%)
<b>Sup. fondiaria:</b> mq. 3.300 (58,18%)
<b>Sup. cessione:</b> mq. 2.372 (41,82%)
<b>Sup. viabilità:</b> mq. 297 ( 5,24 %)
<b>Sup. standard:</b> mq. 2075 (36,58%)
<b>Sup. verde pubbl.:</b> mq. 1960 (34,55%)
<b>Sup. int. comune:</b> mq. 0
<b>Sup. parch. pubbl.:</b> mq. 115 ( 2,03 %)
<b>Indice territoriale:</b> mc/mq 0,75
<b>Volume massimo:</b> mc. 4.254
<b>altezza massima:</b> mt.10,80

I 3 sub comparti prevedono la costruzione di 7 palazzine per un totale di 44 alloggi-Sub comparto 1: (Superficie territoriale di mq 3840) è prevista la costruzione di due fabbricati di tre piani fuori terra oltre al seminterrato e la copertura a tetto, ognuno di 9 appartamenti ( in totale 18 unità abitative per due persone cadauna) per una volumetria residenziale complessiva di mc 2880.

-Sub comparto 2 : (Superficie territoriale di mq 3794, maggiore di quella prevista dal piano approvato in quanto viene ceduta una maggior superficie a verde pubblico ( mq 740) per collegare meglio le aree e renderle meglio fruibili e, viene creata una fascia di verde privato vincolato di mq 534, al fine di arretrare i fabbricati e metterli in sicurezza

dal serbatoio dell'ACA) è prevista la costruzione di due fabbricati di 3 piani fuori terra oltre al seminterrato , ognuno di 4 appartamenti ( in totale 8 unità abitative per tre persone cadauna) per una volumetria residenziale complessiva di mc 1886.

-Sub comparto 3 : (Superficie territoriale di mq 5672) è prevista la costruzione di due fabbricati di 3 piani fuori terra oltre al seminterrato e la copertura a tetto , ognuno di 9 appartamenti ( in totale 18 unità abitative di cui n 6 per 5 persone, n 6 per 2 persone e 6 per 4 persone) per una volumetria residenziale complessiva di mc 4254.

Gli edifici sono stati disposti in modo da non alterare la morfologia naturale della collina, seguendone il dislivello e lasciando ampi spazi scoperti tra i vari corpi di fabbrica in maniera da mimetizzarli nel verde.

Le superfici destinate all'uso pubblico, per migliorarne la fruibilità, sono state individuate tutte a ridosso della strada e dal su comparto 2 saranno cedute ulteriori mq 740 di superficie per far si che tutto il fronte strada interessato dal comparto abbia una fascia uniforme di verde

Per tutto quanto non specificato nella presente relazione si rimanda agli elaborati tecnici allegati

Il tecnico  


## PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

LAVORI DI URBANIZZAZIONI E RETI	UNITA' DI MISURA	QUANTITA' DI PIANO	COSTO MEDIO UNITARIO (€)	COSTO PREVENTIVO (€)
VIABILITA', SUP. CARRABILI E MARCIAPIEDI	MQ	942	60,00	56.520,00
PARCHEGGI SEMIPERMEABILI	MQ	418	60,00	25.080,00
PERCORSI PEDONALI PERMEABILI	MQ	400	30,00	12.000,00
AREE VERDI A PRATO, IRRIGAZIONE, ARREDO ED ALBERATURE	MQ	3805	25,00	95.125,00
SOSTITUZIONE ILLUMINAZIONE VIABILITA' CARRABILE SIGOLO SBRACCIO	ML	350	40,00	14.000,00
NUOVA ILLUMINAZIONE VIABILITA' SINGOLO SBRACCIO	ML	80	140,00	11.200,00
ILLUMINAZIONE PUBBLICA PERCORSI PEDONALI	ML	200	50,00	10.000,00
CONDOTTE FOGNARIE ACQUE METEORICHE	ML	200	140,00	28.000,00
<b>TOTALE LAVORI</b>				<b>251.925,00</b>

LAVORI DI COSTRUZIONE EDIFICI	Superficie complessiva	Quantità di piano	Costo medio unitario (€)	Costo preventivo (€)
<i>Costo a base d'appalto</i>	<i>mq.</i>	<i>3.870</i>	<i>1.150,00</i>	<i>4.450.500,00</i>
<i>Spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche, ecc</i>	<i>mq.</i>	<i>3.870</i>	<i>80,00</i>	<i>309.600,00</i>
<b>TOTALE LAVORI</b>				<b>4.760.100,00</b>

ACQUISIZIONE AREE	SUP.	COSTO MEDIO	COSTO PREVENTIVO
	12.796	90,00	1.151.640,00

### COSTO TOTALE INTERVENTO

LAVORI DI URBANIZZAZIONI	251.925,00
LAVORI COSTRUZIONI EDIFICI	4.760.100,00
ACQUISIZIONE AREE	1.151.640,00
<b>TOTALE</b>	<b>6.163.665,00</b>

**C.T.N. = € 6.146.240,00/ MQ 3.870= €/MQ 1.630,00 < €/MQ 1.690,00**

