

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 297 Del 05/05/2014

**Oggetto: PIANO ATTUATIVO SOTTOZONA F8 - PARCHEGGIO DI SCAMBIO
COMPENSORIO 7.17 DI PRG - ADOZIONE -**

L'anno duemilaquattordici il giorno cinque del mese di Maggio in prosieguo di seduta iniziata alle ore 13.20 in Pescara, nella sala delle adunanze della sede Municipale, previo invito si è riunita la **Giunta Comunale**.

Presiede l'adunanza **Avv. Albore Mascia Luigi** nella sua qualità di **SINDACO** e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti signori:

Avv. Albore Mascia Luigi	SINDACO	P
Avv. Fiorilli Berardino	VICE SINDACO	P
Ricotta Nicola	ASSESSORE	P
D'Intino Antonio	ASSESSORE	P
Antonelli Marcello	ASSESSORE	P
Cerolini Forlini Guido	ASSESSORE	A
Filippello Massimo	ASSESSORE	P
Del Trecco Isabella	ASSESSORE	A
Palusci Mariagrazia	ASSESSORE	A
Renzetti Roberto	ASSESSORE	A
Seccia Eugenio	ASSESSORE	P
Mambella Marco	ASSESSORE	A

ne risultano presenti n. 7 e assenti n. 5.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Avv. Langiu Antonello**

Assiste il **SEGRETARIO VERBALIZZANTE** **Prof. 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 l'allegata relazione che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 dal Dirigente del Servizio interessato e dal Dirigente della Ragioneria, come da scheda allegata;

Premesso che:

- il vigente P.R.G. individua, nell'ambito del territorio comunale, dei comprensori destinati alla realizzazione di parcheggi di scambio fra servizi di trasporto pubblico ed il traffico privato (sottozona F8);
- l'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. regola l'attuazione dei predetti comprensori subordinandoli ad uno strumento attuativo di iniziativa privata e/o pubblica;
- lo strumento attuativo dovrà rispettare i parametri urbanistico-edilizi contenuti nelle relative "Schede Norma" e dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di tutte le aree aventi destinazione pubblica;
- le previsioni contenute nello strumento attuativo saranno attuate attraverso lo strumento del comparto edificatorio;

Dato atto che:

- in data 29/06/2012 prot n. 88391, e successive integrazioni, è stata presentata una nuova proposta di strumento attuativo di iniziativa privata (art. 23 della L.U.R. 18/1983 e s.m.i.), relativa al comparto 7.17 - sottozona F8 - *Parcheggi di scambio*, in località Via Monte Carmelo/via Luciani, dalla società FIDIA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Via della Fornace Bizzarri, 5 – PESCARA;
- sono state escluse dal perimetro d'intervento alcune aree di proprietà dell'ANAS, FF.SS., ENEL e Comune di Pescara, per una superficie complessiva pari a mq. 2.841;
- la Superficie Territoriale a seguito della decurtazione di cui al punto precedente ammonta a in mq 14.431, comprensiva di una di superficie derivante da adeguamento perimetrale di mq 440 contenuta nel limite del 5% come previsto dall'art. 22 c. 15 delle NTA del Prg;
- è stata inoltre esclusa, dal calcolo della superficie Utile lorda massima realizzabile, parte della superficie della particella n.153 del fg.37, pari a mq. 440, in quanto appartenente al altra sottozona di PRG, ma inclusa all'interno del perimetro del comparto, come adeguamento perimetrale;
- la superficie totale di cessione (65,00%) rispetta quella indicata dalla scheda norma di P.R.G.;
- a seguito dei pareri acquisiti nelle conferenze dei servizi e della procedura di assoggettabilità a Vas non sono state rispettate pedissequamente le

•

indicazioni della scheda norma del comprensorio 7.17 la superficie da destinare a verde pubblico al fine di realizzare un parcheggio di scambio integrato nel verde e non singole aree compartimentate e destinate a verde ed altre a parcheggio;

- in data 07.11.2013 prot. 149475, la società FIDIA IMMOBILIARE S.r.l., chiedeva una variante alle previsioni delle destinazioni d'uso di cui alla lett. b) comma 2 art.57 N.T.A., con inserimento della funzione commerciale di media distribuzione, in considerazione del prossimo insediamento di Edilizia Economica e Popolare, comparto 7.10, di circa 130 unità residenziali, oltre all'abitato esistente caratterizzato dalla scarsità di servizi;
- in data 10.04.2014 prot. 48572, la società FIDIA IMMOBILIARE S.r.l., rinunciava a quanto richiesto con prot. 149475 del 07.11.2013 e precisamente alla variante alle previsioni delle destinazioni d'uso di cui alla lett. b) comma 2 art.57 N.T.A., ribadendo la volontà di attuare esclusivamente le previsioni di Prg senza alcuna difformità ad esse;

Considerato che:

- l'ambito in argomento è sottoposto a tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i., e compreso nella zona di tutela C2 (trasformazione condizionata) del Piano Regionale Paesistico e ricade nella superficie conica, così come delimitata sulla Carta degli Ostacoli di Aerodromo Tipo B;
- il predetto Piano è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (Codice dell'Ambiente), al fine di verificare se l'attuazione del piano possa determinare impatti significativi sull'ambiente;
- tale procedura di verifica, si è conclusa con la pubblicazione del provvedimento dirigenziale n.6/BD del 05.02.2014 di non assoggettabilità a VAS;

Ritenuto di procedere all'adozione del predetto Piano Attuativo di iniziativa privata con le modalità di cui all'art. 20 della legge urbanistica regionale (L.U.R.) 12.04.1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato che la presente delibera, riguardando l'adozione di uno strumento avente funzione di pianificazione urbanistica, non comporta aumenti di spesa né riduzione di entrate;

Visti:

- i verbali delle conferenze dei servizi interne del 12.04.2013 e del 20.06.2013;

- i pareri espressi da Enel Distribuzione, dall'Arta Abruzzo allegato alla nota del Servizio Energia e Ambiente del Comune di Pescara, dal Servizio Progettazione, Esecuzione e Collaudo del Comune di Pescara, dal Servizio Verde Pubblico e Parchi del Comune di Pescara, dall'Azienda Acquedottistica ACA,
- la relazione tecnico-urbanistica a firma del responsabile del Servizio Pianificazione;
- il parere del Genio Civile, espresso in data 02.04.2014 prot. RA/92579;
- le dichiarazioni dei proprietari, sotto forma di atto sostitutivo di notorietà, attestanti il non asservimento o già utilizzo, ai fini del computo delle cubature per il rilascio di precedenti licenze e/o concessioni edilizie, dell'area interessata.;
- il parere favorevole della Commissione Urbanistica Edilizia ai sensi dell'art. 37 del Regolamento edilizio, espresso in data 28.03.2014;
- la richiesta di parere della Circoscrizione Porta Nuova, effettuato in data 21.03.2014;

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 della legge urbanistica regionale (L.U.R.) 12.04.1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 8 ter della legge regionale 15.10.2012 n. 49, e successive modifiche ed integrazioni, in merito alle competenze della giunta comunale negli atti di pianificazione urbanistica;
- il Piano regolatore generale vigente approvato con proprio atto n. 94 del 08.06.2007 e successive varianti;
- l'art. 48 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, di approvazione del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Con voto unanime favorevole espresso nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1. di adottare ai sensi dell'art. 20 della L.U.R. 12.04.1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni, la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata relativa al comprensorio 7.17 – sottozona F8 "*Parcheggi di scambio*" di P.R.G. presentata in data 29/06/2012 prot n. 88391 e successive integrazioni, dalla Soc. FIDIA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Via della Fornace Bizzarri, 5 – PESCARA, in conformità al Piano Regolatore Generale, composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1: Inquadramento territoriale, cartografie e planimetrie

Tav. 2: Zonizzazione e dati urbanistici (aree insediabili, superfici edificabili,

distanze e quote, verifica parametri urbanistici, piano volumetrico, sistemazione esterna, sezioni di progetto)

Tav. 3:	Reti tecnologiche
Tav. 4:	Tipologia edilizia, immagini prospettiche
Tav. 5:	Particolare area a parcheggio di scambio
All. a	Schema di convenzione
All. b	Norme tecniche di attuazione
All. c	Relazione tecnica
All. c1	Relazione tecnica integrativa
All. d	Preventivo sommario di spesa
All. e	Relazione geologica.

2. di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione e Controllo del Territorio per tutti gli adempimenti conseguenti la definizione del presente atto
3. di prendere atto che il presente provvedimento non comporta aumenti di spesa né riduzioni d'entrata e non ha riflessi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale 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.

Il Presidente nella persona del Sindaco Luigi Albore Mascia, dato atto che si è del tutto esaurito l'O.d.g. della odierna seduta giuntale, alle ore 13:35 dichiara sciolta la seduta.

COMUNE DI PESCARA

P.U.E.
PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO
- SCHEDA 7.17 - ZONA PRG F8.

Relazione Tecnica
Piano Urbanistico Esecutivo



APRILE 2014

COMMITTENTI:

□ **FIDIA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN PESCARA VIA DELLA FORNACE BIZZARRI N. 5,**
P.IVA 01748900683

02.05.2014
[Handwritten signature]

Il presente "Progetto Urbanistico Esecutivo", viene presentato ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G., in quanto il terreno in oggetto, successivamente indicato e descritto, ricade nel Piano vigente in "Sottozona F8 "Parcheggi di scambio" art. 57 delle N.T.A.

Titolare della richiesta è:

- **Fidia Immobiliare S.r.l.**, con sede in Pescara, alla Via Fornace Bizzarri n. 5, P.IVA 01748900683, legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Visciola Giuseppe.

LOGICA PROGETTUALE

L'area in esame è occupata in massima parte da verde incolto, canneti, ed alberi da frutto. Quasi totalmente pianeggiante, la zona in oggetto è all'interno di un'area urbana che ha avuto uno sviluppo edilizio iniziato in massima parte nel secondo dopoguerra ed è espressione tipica dell'edificazione casuale, priva di linee tematiche, che hanno caratterizzato le attività edilizie di quel periodo storico. Quindi, l'intorno urbano, è costituito da tipologie edilizie non omogenee, quali case unifamiliari, palazzine plurifamiliari, edifici soprattutto a carattere residenziale. L'area è confinante a nord con la linea ferroviaria Bologna-Foggia, ed oltre con la SS. 16 Adriatica; ad est e ad ovest confina con insediamenti edilizi costituiti da fabbricati ad uso residenziale che formano un tessuto edilizio compatto. Recentemente l'area posta verso il confine sud è stata oggetto di lavori di adeguamento della viabilità, lavori eseguiti dall'Amministrazione Comunale, con la creazione di una serie di rotatorie di smistamento del traffico veicolare, in particolare una proprio in prossimità dell'area d'intervento. In questa zona è stata creata una nuova strada di collegamento con la SS. 16 Adriatica, chiamata Via Cesare de Lollis, ed in prossimità del lotto privato è stato creato lo svincolo con Via Monte Carmelo. L'intervento ha previsto la realizzazione della nuova strada e dei marciapiedi, fino all'imbocco con Via Monte Carmelo.

Il progetto proposto, nel rispetto delle opere su menzionate, prevede:

- la realizzazione di un'area a parcheggio di scambio, di uso pubblico, che costeggia Via Monte Carmelo - Via Cesare De Lollis ed accessibile da entrambe le strade;
- l'individuazione di un'area edificabile, dove è prevista la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso conforme all'art. 57 comma 4 delle NTA (fabbricato ad uso privato), oltre alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico, nel rispetto degli standard urbanistici richiesti dall'art. 7 comma 5 delle NTA e parcheggi pertinenziali;
- l'allargamento di Via Monte Carmelo fino ad una larghezza costante di ml 11, compreso la realizzazione del marciapiede nel tratto di intervento;
- la realizzazione di una pista ciclabile lungo Via Monte Carmelo, di larghezza costante pari

a ml 2.50, come prolungamento della pista ciclabile prevista con l'attuazione del piano di zona confinante (PUE 7.10); inoltre, si prevede la realizzazione di un piccolo tratto di pista ciclabile lungo via Cesare De Lollis, sui terreni di proprietà ANAS nella porzione confinante con l'area di intervento.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

L'area è individuabile catastalmente al Foglio di mappa catastale n. 37 allegato c, particelle 131, 153, 882/b, 883/b, 886/b, 1068, 2177/a, 2179/b, 2193 2194/a, 2228/a, 2229, 3446 e 3447 per un totale della superficie territoriale pari a mq 17.272.

La superficie territoriale del comparto è stata incrementata rispetto a quella prevista nella Scheda Norma allegata al P.R.G., nei limiti del 5%, per aggiustamenti dei limiti del comparto ed in seguito a certificazioni catastali (più precisamente, l'incremento tra la superficie territoriale di progetto e la superficie territoriale indicata nel P.R.G. è pari ad 2,72%, quindi inferiore al 5% ammissibile), ai sensi dell'articolo 22 comma 15 delle NTA del Comune di Pescara (vedi sovrapposizione della planimetria catastale con il P.R.G. dove sono messe in evidenza le superfici in aggiunta ed in diminuzione rispetto al perimetro del comparto definito nel P.R.G.)

Si precisa che ulteriori aree, pari a circa mq 2.841 relativi alle particelle 882/b, 883/b, 886/b, 1068, 2177/a, 2179/b, 2194/a, 2228/a, 2229 e 3447 dello stesso foglio di mappa catastale, sono state stralciate dalla superficie d'intervento, ai sensi dell'art 22 comma 15 delle NTA, perché di proprietà delle FF.SS., dell'ENEL, del Comune di Pescara e dell'ANAS.

Per quanto su esposto, la superficie territoriale è pari a mq 14.431, relativa alle particelle 131, 153, 2193 e 3446 dello stesso foglio di mappa catastale.

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda max realizzabile dalla Superficie Territoriale viene esclusa la superficie relativa a parte della particella 153 dello stesso foglio di mappa catastale, pari a mq 440, in quanto la stessa area, inserita nel perimetro del comparto come adeguamento perimetrale, non contribuisce ad un aumento del carico urbanistico; pertanto, ai soli fini del calcolo della Superficie Utile Lorda max realizzabile, la Superficie Territoriale è pari a mq 13.991 (mq 14.431 – mq 440).

VERIFICA URBANISTICA

Come già espresso precedentemente l'area ricade nel vigente P.R.G. in "Sottozona F8 "Parcheggi di scambio" art. 57 delle N.T.A.

Il P.R.G. prevede per l'area in oggetto i seguenti indici:

- Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0.10 mq/mq, che equivale a dire una Superficie Utile Lorda complessiva di mq 1.399,10.

L'altezza massima consentita è pari a ml 15,00.

L'intervento proposto, prevede la realizzazione di n. 1 edificio, per una superficie utile lorda massima realizzabile di mq 1.399,10. Il fabbricato sarà adibito ad attività artigianali. Nella "Planimetria con distanze ed altezze" è stata evidenziata la sagoma massima di inviluppo, all'interno della quale è inserito il fabbricato, nel rispetto delle distanze dai confini (ml 5.00), dai fabbricati fronteggianti (ml 10.00), dalle strade (ml 5.00) e dai confini urbanistici (Verde pubblico e Parcheggi pari a ml 2.50). Si precisa che in fase di posizionamento del fabbricato nel lotto di pertinenza sarà possibile, ai sensi della legge Regionale n. 52 del 13/07/1989, inserire in maniera adeguata il fabbricato di progetto, nel rispetto della massima sagoma di inviluppo. La tipologia edilizia che emerge dagli elaborati grafici è puramente indicativa e sarà definita puntualmente in fase di progetto edilizio.

All'esterno dell'edificio è prevista la realizzazione di una recinzione con ingressi carrabili e pedonali. Inoltre, conformemente all'art. 7 comma 5 delle NTA, si prevede la realizzazione di parcheggi privati pari ad 1 mq / 2 mq di Superficie Utile Lorda prevista, oltre alla realizzazione di parcheggi pertinenziali. Le tecnologie costruttive ed i materiali usati nell'intervento consistono in: cemento armato prefabbricato per le strutture portanti, tamponature in pannelli prefabbricati verniciati in tinte chiare, infissi in alluminio verniciato e scossaline e pluviali in lamiera verniciata.

DATI URBANISTICI DELL'INTERO COMPARTO

DATI DA SCHEDA NORMA P.R.G. approvato con Delibera di C.C. n. 94/2007

COMPARTO 7.17 – ZONA P.R.G. F8

Superficie Territoriale mq 16.814

Superficie di cessione di P.R.G.

	% di St.	Superfici
Verde attrezzato	23,22%	mq 3.904
Parcheggi Pubblici	40,00 %	mq 6.726
Sommano	63,22 %	mq 10.630
Viabilità	1,78 %	mq 299
Totale (aree da cedere)	65,00 %	mq 10.929

Superficie fondiaria = (Superficie territoriale - Superficie da cedere)

mq 16.814 - mq 10.929 = **mq 5.885**

DATI DI PROGETTO

DATI URBANISTICI DELL'INTERO COMPARTO

COMPARTO 7.17 – ZONA P.R.G. F8

Superficie Territoriale PUE mq 17.272 (superficie incrementata nei limiti del

5% di quella indicata nella Scheda Norma, per aggiustamenti dei limiti del comparto ed in seguito a certificazioni catastali, ai sensi dell'articolo 22 comma 15 delle NTA del Comune di Pescara)

Nota Bene, dall'area individuata nella Scheda Norma del P.R.G. è stata stralciata la superficie relativa alle particelle 882/b, 883/b, 886/b, 1068, 2177/a, 2179/b, 2194/b, 2228/a, 2229 e 3447 di superficie pari a circa mq 2.841,00, poiché di proprietà delle FF.SS., dell'ENEL, del Comune di Pescara e dell'ANAS, il tutto ai sensi del comma 15 dell'art. 22 delle NTA.

Superficie Territoriale d'intervento	mq. 14.431	
	Superfici di cessione di progetto	
	% di St	Superfici
Verde attrezzato	0,00 %	mq 0
Parcheggi Pubblici	59,04 %	mq 8.520
Sommano	59,04 %	mq 8.520
Viabilità	5,96 %	mq 860
Totale (aree da cedere)	65,00%	mq 9.380

Superficie fondiaria = (Superficie territoriale - Superficie da cedere)

mq 14.431 - mq. 9.380 = **mq 5.051**

Quindi, la superficie territoriale d'intervento è stata distribuita tra aree di cessione ed edificabile in percentuale conforme ai parametri indicati nella Scheda Norma del PUE, mentre la percentuale di riparto delle aree che individuano gli standard urbanistici ha subito modifiche di adeguamento in conformità al comma 2 dell'art. 57 delle NTA; in particolare, al paragrafo a) il comma prescrive che *"...non meno del 40% della superficie totale del comprensorio deve essere destinata a parcheggi pubblici, anche multi piani..."*; per tale motivo e conformemente alla comunicazione dell'A.C. resa in data 14/05/2013 Prot. n. 69693, il presente progetto prevede che il 59,04% della superficie sia destinata a parcheggio di scambio in modo tale che il verde pubblico sia integrato nella stessa destinazione d'uso a parcheggio di scambio, attraverso la previsione di aiuole con alberature che favoriscono l'ombreggiamento dei posti auto. La rimanente parte di cessione, pari al 5,96% è destinata a "viabilità", con la realizzazione dell'allargamento di Via Monte Carmelo (strada già esistente) e di una pista ciclabile come proseguimento di quella prevista nell'ambito del "Piano di Zona" confinante (PUE 7.10).

Come si evince dalla documentazione allegata, l'area presenta alcuni alberi, in prevalenza alberi da frutto, che saranno rimossi poiché situati laddove è prevista l'area edificabile; quin-

di, a completamento, saranno posti a dimora alberi ad alto fusto nelle aree pubbliche, nel rispetto dell'articolo 9bis delle NTA del Comune di Pescara, che stabilisce, per tutte le zone di P.R.G., la messa a dimora di alberature in numero almeno pari a quelle rimosse. Le nuove alberature previste, all'atto della messa a dimora, avranno un'altezza non inferiore a ml 3.00, ai sensi del Regolamento di Tutela del Verde Urbano del Comune di Pescara.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Il comparto in oggetto sarà dotato di tutte le infrastrutture primarie indicate nella Scheda Norma. Lungo Via Monte Carmelo si prevede l'allargamento della viabilità esistente fino ad una larghezza costante di ml 13.50, che comprende la realizzazione di una pista ciclabile a doppio senso di marcia (di larghezza costante pari a ml 2.50), e di un marciapiedi sul tratto confinante con l'area d'intervento (di larghezza costante pari a ml 1.50, conformemente a quelli esistenti); sia nel caso della pista ciclabile che nel marciapiedi saranno puntualizzati, in scala di disegno esecutivo, gli scivoli per portatori di handicap in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e degli accessi carrabili al parcheggio di scambio ed all'area privata.

Inoltre, su Via Cesare de Lollis, nel tratto confinante con l'area d'intervento, insiste una porzione di terreno di proprietà dell'ANAS, attualmente destinata parzialmente a terreno incolto e parzialmente a marciapiede (di sezione costante pari a ml 1.50) e confinante con l'attuale carreggiata stradale (Via Cesare de Lollis); per la suddetta area si prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile (sul lato confinante con la carreggiata di Via de Lollis e per il tratto confinante con l'area d'intervento) di sezione costante pari a ml 2.50, del marciapiedi di sezione costante pari a ml 1.50 e di una aiuola di sezione variabile, fino al confine dell'area d'intervento.

Le principali reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere, adduzione idrica, gas, telefono, illuminazione pubblica e privata) sono già esistenti lungo Via Cesare de Lollis e Via Monte Carmelo, pertanto saranno eseguiti gli allacci del fabbricato alle reti comunali.

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Nella scheda di comparto sono individuate le quantità minime delle aree destinate a parcheggio di scambio, che nel progetto sono ampiamente rispettate. Tali aree sono di forma compatta.

RAPPORTI CON I PIANI TERRITORIALI

Piano Paesistico Territoriale

L'area ricade nel vigente P.R.P. in zona di tutela C2, "Trasformazione Condizionata" ed è sottoposta a Tutela Paesaggistica di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004.

DATI RIGUARDANTI IL PARERE IGIENICO SANITARIO

1- RETE IDRICA.

In riferimento all'approvvigionamento idrico del fabbricato sito nell'area in questione si precisa che l'allaccio alla rete idrica principale avverrà lungo Via Monte Carmelo, dove è presente la rete pubblica. Da detto allaccio partirà una linea di alimentazione che arriverà a servire il fabbricato. La rete sarà realizzata con tubazioni in polietilene con marchio IIP ad alta densità per condotte a pressione rispondenti alla norma UNI 7611/75 e collaudati secondo la norma UNI 7615/75 tipo 312 per il convogliamento di acqua potabile, rispondenti alle prescrizioni igienico-sanitarie del Ministero della Sanità, con giunzioni da realizzare mediante saldatura a compressione. Tale tubazione sarà messa in opera in scavo a quota adeguata dal piano di sistemazione stradale, su opportuno letto di sabbia e sarà munita di prese stradali d'ispezione. Si precisa che per il presente impianto è stato richiesto parere all'ACA, rilasciato in data 06-05-2013 Prot. n. 9375 ed allegato al presente progetto.

2- RETE ACQUE BIANCHE

L'allaccio alla rete delle acque bianche comunali avverrà all'inizio di Via Monte Carmelo, dove arriva la rete comunale. Da questo punto si prevede la realizzazione di un tratto di rete lungo la stessa Via Monte Carmelo e la fornitura in opera di caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche della stessa strada oltre all'allaccio delle acque meteoriche provenienti dal lotto privato dove è ubicato il fabbricato di progetto. Il dimensionamento della rete è stata fatta sulla base dei dati pluviometrici forniti dall'ufficio idrografico della provincia di Pescara relativi alla zona in oggetto. Non è previsto alcun impianto di sollevamento per la rete fognante in quanto la quota di imposta del fabbricato e la sistemazione esterna risultano più alti della quota della rete fognante pubblica nei punti dove avverrà l'allaccio. La rete sarà realizzata con tubi in PVC pesante (diametro 315 mm per la rete principale e diametro 200 mm per la rete di collegamento fra le caditoie), posti in opera su idoneo letto di sabbia. Dette linee saranno interrotte da pozzetti d'ispezione prefabbricati in cls di dimensione cm. 60x60x60 e caditoie di dimensioni cm 40x40x40. La distanza tra i pozzetti è stata limitata a 25,00 metri in conformità alla Circolare Ministeriale n. 11633 del 07/01/1974 e la loro ubicazione è stata disposta in base a criteri di massima economia. La pendenza delle linee fognarie sarà pari all'1%.

3- RETE ACQUE NERE

L'allaccio alla rete delle acque nere comunali avverrà da un pozzetto esistente lungo Via Cesare de Lollis, strada già urbanizzata dove sono presenti le reti urbane di scarico, pertanto l'intervento prevede l'intercettazione della rete esistente e l'allaccio delle acque nere provenienti dal fabbricato di progetto.

Non è previsto alcun impianto di sollevamento per la rete fognante in quanto la quota di imposta del fabbricato e la sistemazione esterna risultano più alti della quota della rete fognante pubblica nei punti dove avverrà l'allaccio. La pendenza delle linee fognarie sarà pari al 3%. La rete fognaria sarà realizzata con tubazioni prefabbricate in PVC pesante poste in opera su idoneo letto di sabbia. Detta linea sarà interrotta da pozzetti di ispezione prefabbricati in cls, di dimensioni cm 60x60x60. Si precisa che per il presente impianto è stato richiesto parere all'ACA, rilasciato in data 06-05-2013 Prot. n. 9375 ed allegato al presente progetto.

4- RETE FORNITURA GAS

Da colloqui preliminari con i tecnici della Pescara gas, si è pervenuti alla conoscenza dell'esistenza della rete di adduzione gas lungo Via Monte Carmelo; pertanto in sede di attuale progetto preliminare si prevede l'allaccio lungo la stessa strada, con derivazioni di utenza che saranno ubicate sulla recinzione del fabbricato di progetto, al limite di proprietà a confine con la strada pubblica, precisando che in sede di progetto esecutivo sarà richiesto il sopralluogo ai tecnici della Pescara gas con conseguente richiesta di preventivo (se necessario) per la realizzazione dei lavori. Quest'ultimo sarà eventualmente inserito nel computo delle opere di urbanizzazione del comparto.

5- DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

L'allaccio alla rete Enel avverrà su una conchiglia ENEL esistente lungo Via Monte Carmelo. Le tubazioni saranno costituite da tubi di diametro pari a 160 mm, aventi pozzetti di dimensioni 60x60x60 cm.

6- RETE TELEFONICA

L'allaccio alla rete telefonica avverrà lungo Via Monte Carmelo dove è già esistente la rete comunale. La rete di progetto sarà di dimensioni idonee ad una razionale distribuzione del carico di utenza.

7- PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Conformemente a quanto richiesto in sede di Conferenza di Servizi del 12-04-2013 dal P.I. Antonio Ruscitti, l'impianto di illuminazione pubblica prevede la posa in opera di n° 5 pali con relativa armatura stradale disposti lungo Via Monte Carmelo, in quanto la Via Cesare de Lollis è già adeguatamente illuminata. Si precisa che su Via Monte Carmelo attualmente esistono n. 2 pali che saranno dismessi in quanto obsoleti e sostituiti con quelli che prevede il presente progetto.

L'allaccio alla rete comunale avverrà da un palo per l'illuminazione pubblica esistente sulla rotatoria prospiciente l'area d'intervento, così come evidenziato nell'elaborato grafico. Inoltre, è stata prevista la fornitura in opera delle tubazioni in PVC rispondenti alle norme

CEI-UNEL, del diametro nominale di mm 80, di pozzetti previsti in prossimità dei pali delle dimensioni di cm. 40x40x40 con i relativi chiusini, dei blocchi di fondazione dei pali, dei cavi del tipo FG7OR 0,6/1KV e delle muffole in gomma.

8- VALUTAZIONE DELLE PROBLEMATICHE IGIENICO-SANITARIE DELLA VIABILITA'.

L'allargamento stradale previsto su Via Monte Carmelo, come precedentemente accennato, sarà di larghezza variabile, ma tale da garantire un'ampiezza della carreggiata costante, nel tratto d'intervento, pari a ml 9.50, pista ciclabile di larghezza pari a ml 2.50 e marciapiede di larghezza pari a ml 1.50. Essa verrà classificata come "strada urbana di quartiere", categoria "E", caratterizzata soprattutto dalla necessità di collegare il parcheggio di scambio (di circa 250 posti auto) con il resto della città, pertanto, la sua progettazione è stata impostata e prevista per la relativa utenza, circolante regolarmente con bassa velocità di percorrenza in quanto sulla strada sono previsti gli accessi e le uscite dal parcheggio. Dato che l'accesso e l'uscita al parcheggio di scambio è prevista anche su Via Cesare de Lollis ed in virtù della bassa velocità di percorrenza prevista su via Monte Carmelo, si può asserire che la stessa strada non ha un effetto impattante particolare sull'ambiente circostante sia per ciò che concerne l'inquinamento acustico che l'inquinamento da gas di scarico dei veicoli. La strada di progetto ha inizio dalla rotatoria su Via Cesare de Lollis, angolo Via Alfredo Luciani, per terminare a monte in prossimità del sottopasso ferroviario, laddove la viabilità prosegue verso il lungomare con una sezione inferiore. Con quest'opera detta porzione di territorio sarà resa fruibile anche a persone con difficoltà motorie che potranno utilizzare gli idonei spazi per il parcheggio dei veicoli e spiazzi attrezzati per la manovra della sedia a ruote.

Il tracciato stradale sarà realizzato con sottofondo in misto stabilizzato, opportunamente compattato, sovrastante strato di conglomerato bituminoso a celle aperte (bynder) dello spessore medio di cm. 7. I marciapiedi saranno realizzati con un primo strato di sottofondo in misto stabilizzato, rivestito con tessuto non tessuto in polipropilene, secondo strato di sottofondo in misto stabilizzato e sovrastante strato di conglomerato bituminoso a celle aperte (bynder) dello spessore medio di cm. 7, cordoli in calcestruzzo di spessore non inferiore a cm. 10 e scivoli per i portatori di handicap in corrispondenza dei dislivelli con la strada. Quest'ultima presenterà, inoltre, una pendenza trasversale, costante per l'intero tracciato, al fine di consentire la defluizione delle acque meteoriche.

9- INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DA DESTINARE AD ISOLA ECOLOGICA.

L'area da destinare ad isola ecologica per la raccolta differenziata dei R.S.U. è individuata lungo Via Monte Carmelo, su un'area dove è attualmente esistente una raccolta dei RSU, area

che verrà ampliata al fine di consentire un facile accesso e quindi utilizzo a tutti i futuri fruitori. Per quanto riguarda i rifiuti di cantiere che verranno prodotti nelle aree oggetto d'intervento, si precisa che in sede di progetto edilizio saranno date le informazioni relative così come prescritto nelle disposizioni emanate dall'Amministrazione Comunale su questo argomento (Linee guida per terre e rocce da scavo, recupero materiali inerti, ecc.).

10- VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO.

In merito alla valutazione di impatto acustico si può affermare che in prossimità della costruzione di progetto non sono presenti sorgenti sonore fisse quali strade di scorrimento, infrastrutture aeroportuali, marittime, industriali e artigianali moleste, commerciali o agricole, ecc., che possano provocare inquinamento acustico. Per quanto riguarda invece la presenza della ferrovia, si precisa che l'area d'intervento è in area urbana, nei pressi della Stazione di Porta Nuova e che quindi i treni procedono ad andatura molto ridotta.

11- REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Per l'edificio di progetto saranno adottati materiali e tecniche costruttive al fine di garantire il rispetto del D.P.C.M. 5/12/97, per i requisiti acustici passivi degli edifici.

12- VALUTAZIONE IMPATTO ELETTROMAGNETICO.

Per l'edificio di progetto si può dichiarare che saranno rispettate le distanze dagli elettrodotti così come previsto dal D.P.C.M. 08/07/03 pubblicato sulla G.U. n. 199 del 28/08/2003, e che non esistono in prossimità fonti di inquinamento elettromagnetico (D.M. 381/98).

13- VALUTAZIONE IN MERITO AL D.P.R. 303/56 E D. Lgs 626/94.

Per l'edificio di progetto, essendoci previste attività terziarie, saranno rispettati il D.P.R. 303/56 ed il D. Lgs 81/2008, con particolare riferimento ai servizi igienici, docce e spogliatoi.

14- PARCHEGGIO DI SCAMBIO

Nella scheda di comparto sono individuate le quantità minime delle aree destinate a parcheggio di scambio, che nel progetto sono ampiamente rispettate. Così come richiesto dall'A.C. con comunicazione del 14-05-2013 Prot. n. 69693, l'area del parcheggio di scambio è stata progettata in modo da avere il verde integrato, con aiuole in cui è prevista la messa a dimora di alberature che favoriscono l'ombreggiamento dei posti auto. Inoltre, per la stessa area è stata prevista la rete per lo smaltimento delle acque bianche e la rete per l'illuminazione pubblica.

Per quanto non meglio precisato, si vedano gli elaborati di progetto.

Il Tecnico



COMUNE DI PESCARA

P.U.E.

PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO

– SCHEDA 7.17 – ZONA PRG F8.

Preventivo Sommario di Spesa

MAR 2014



COMMITTENTI:

- **FIDIA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN PESCARA VIA DELLA FORNACE BIZZARRI N. 5,
P.IVA 01748900683**

[Handwritten signature]
02.05.2014

Il presente preventivo sommario di spesa è relativo alle opere di urbanizzazione necessarie per la realizzazione delle aree a verde pubblico, della viabilità e dei sottoservizi.

LAVORI URBANIZZAZIONI E RETI	U.M.	QUANTITÀ DI PIANO	COSTO MEDIO UNITARIO	COSTO PREVENTIVO
Viabilità e superfici carrabili	Mq	4249	€ 20,00	€ 84.980,00
Percorsi pedonali, altri spazi lastricati e parcheggi	Mq	2707	€ 20,00	€ 54.140,00
Piste ciclabili	Mq	230	€ 15,00	€ 3.450,00
Aree verdi a prato, arredo ed attrezzature	Mq	2194	€ 10,00	€ 21.940,00
Impianto illuminazione pubblica	MI	426	€ 25,00	€ 10.650,00
Condotta Acque nere	MI	0	€ 25,00	€ 0,00
Condotta Acque bianche	MI	495	€ 25,00	€ 12.375,00
Rete Elettrica	MI	0	€ 15,00	€ 0,00
Rete Idrica	MI	0	€ 20,00	€ 0,00
Rete Gas Metano	MI	0	€ 20,00	€ 0,00
Rete Telefonica	MI	0	€ 15,00	€ 0,00
TOTALE LAVORI				€ 187.535,00
IVA SUI LAVORI 10%				€ 18.753,50
COSTO COMPLESSIVO DEI LAVORI				€ 206.288,50



COMUNE DI PESCARA

P.U.E.

PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO

– SCHEDA 7.17 – ZONA PRG F8.

Relazione Tecnica Integrativa

Piano Urbanistico Esecutivo



COMMITTENTI:

- ☐ **FIDIA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN PESCARA VIA DELLA FORNACE BIZZARRI N. 5,
P.IVA 01748900683**

[Handwritten signature]
02.05.2014

A seguito di Determina Dirigenziale n. 6/BD del 05-02-2014 relativa alla esclusione dalle successive fasi della VAS (artt. da 13 a 18 del D. Lgs 152/2006 “Codice dell’Ambiente” così come modificato dal D. Lgs 128/2010) dello Strumento Attuativo di iniziativa privata – Comparto 7.17 – Sottozona F8 di P.R.G. – Parcheggio di scambio ed in merito alle condizioni ed indicazioni in essa emerse si precisa che:

- la proposta progettuale in esame, qualora si ritenga opportuno, consente l’eventuale integrazione con la realizzazione di trasporti urbani fino all’area oggetto d’intervento, tramite autobus, metropolitana leggera e TPL (Filovia), ovviamente da prevedersi attraverso una progettazione mirata che interessi l’intera città di Pescara; nel primo caso, vista l’estensione dell’intervento, è stata prevista la realizzazione di n. 2 banchine per la fermata degli autobus, dotate di pensilina per la sosta dei passeggeri ed ubicate in prossimità dell’ingresso da Via Cesare de Lollis, in posizione tale da non intralciare lo scorrevole deflusso delle auto (vedi tavola 5); nel secondo caso, in prossimità della Strada Statale 16 Adriatica, lungo il confine a nord-est, è possibile realizzare una stazione della filovia alla quota degli attuali binari ferroviari e, tramite un sistema di rampe, sarebbe possibile consentire il collegamento con il piano del parcheggio, attualmente posto ad una quota sottostante; nel terzo caso, il progetto di filovia che interessa la città di Pescara potrebbe essere deviato verso l’area in esame con l’obiettivo di ottenere un sistema integrato di trasporti pubblici e privati dell’intera città di Pescara, tale da incentivare il trasporto pubblico favorendo la mobilità intermodale e potenziando i collegamenti con gli altri poli attrattori della città;
- la proposta progettuale è stata adeguata in funzione della richiesta di suddividere i posti auto in piccoli gruppi da alternare con aree verdi, in modo da evitare lunghe fasce di parcheggi e da integrare in maniera più armonica le aree verdi con l’impianto dei parcheggi; inoltre, in merito alla qualità architettonica del manufatto e del suo impatto dimensionale si evidenzia che l’edificio commerciale previsto ha un’altezza contenuta (circa ml 5.50) rispetto all’edificato esistente circostante che supera ampiamente tale altezza, come si evince dagli elaborati grafici allegati; inoltre, in sede di progetto architettonico la scelta dei materiali e degli impianti sarà mirata a garantire un basso impatto ambientale, risparmio energetico e risparmio delle risorse. Nel complesso la diffusione della piantumazione delle alberature previste sia lungo le strade che tra i parcheggi contribuisce anche a limitare l’impatto del costruito nei confronti dell’ambiente;
- in riferimento agli aspetti di tutela archeologica, si conferma che in fase di realizzazione dell’intervento i lavori di scavo saranno eseguiti sotto controllo archeologico, previe ne-

cessarie intese tecniche con il Responsabile del Procedimento della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo, Dott. A.R. Staffa;

- in riferimento alla valutazione della compatibilità idraulica dell'intervento, si fa presente che l'area in esame è parzialmente compresa nel vincolo ai sensi della ex Legge n. 431 del 08-08-1985, mentre non è compresa in alcun vincolo idrogeologico nazionale e/o regionale (vedi Carta del vincolo idrogeologico nazionale, PAI e PSDA Regione Abruzzo) essendo abbastanza lontano dalle aree sottoposte a rischio esondazione del Fiume Pescara (verso nord) e del Fiume Alento (verso sud); in ogni caso, in sede di progetto cantierabile e eventualmente sarà fornita relazione sulla valutazione della compatibilità idraulica dell'intervento;
- in merito alla raccolta differenziata dei rifiuti, all'interno dell'area pubblica d'intervento, lungo Via Monte Carmelo è stata prevista la realizzazione di un'isola ecologica idonea allo scopo e tale da consentire l'alloggiamento di cassonetti stradali e scarrabili; inoltre, nell'area privata è prevista l'ubicazione di un'area per la pre-raccolta dei rifiuti prodotti dall'attività commerciale (vedi planimetrie di progetto allegate);
- in sede di progetto architettonico sarà previsto l'utilizzo di fonti di energia alternativa e rinnovabile, conformemente alla normativa vigente;
- la proposta progettuale è stata adeguata in funzione della richiesta di prevedere la possibilità di realizzare un impianto per le acque di prima pioggia ed eventualmente di riutilizzare le acque di seconda pioggia all'interno del ciclo produttivo (es. impianto antincendio, irrigazione, ecc.), con l'individuazione di un'area dove eventualmente alloggiare tale impianto (vedi Tav. 5); si precisa che le caratteristiche progettuali saranno definite in sede di progetto cantierabile;
- il progetto prevede il rispetto dell'art. 9 bis delle NTA del P.R.G., in quanto le alberature esistenti e rilevate nella tavola 1 di progetto (ossia quegli alberi aventi un diametro superiore a m. 0.20 misurato ad un metro dal piano di campagna, cioè n. 9 piante di prunus e n. 4 piante di Robinia) saranno rimosse, in quanto incompatibili con l'utilizzazione edificatoria dell'area e saranno sostituite con specie arboree di essenze autoctone di dimensione adeguata, da concordare in sede di definizione del progetto esecutivo con i tecnici del servizio Verde Pubblico e Parchi del Comune di Pescara; inoltre, sempre ai sensi dell'art. 9 bis delle NTA del P.R.G., le sistemazioni a verde saranno eseguite nella prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde;

- le superfici destinate a verde pubblico (aiuole di verde più superficie permeabile ottenuta con la pavimentazione di parte dei posti auto in erborella) rispettano ampiamente quanto prevede la relativa scheda di comparto (vedi tavola 5 – Sistemazione esterna);
- per quanto riguarda l'interferenza tra il fusto degli alberi ed i mezzi veicolari, si evidenzia che le aiuole dove saranno messe a dimora le nuove alberature sono sufficientemente distanziate dall'area prevista per il parcheggio auto (vedi tavola 5 – Particolare sezione stradale A-A');;
- per quanto concerne gli asfalti, questi saranno del tipo drenante fonoassorbente in modo da aumentare la sicurezza di chi guida (migliorando l'aderenza del pneumatico in caso di pioggia ed eliminando, per drenaggio, il velo d'acqua superficiale) oltre ad abbattere il rumore generato dal traffico veicolare; inoltre, in prossimità di Via Monte Carmelo sono state previste quinte di vegetazione di medio fusto;
- in merito a quanto previsto dalla Delibera di G.R. n. 257 del 19-03-2007 si dichiara che sull'area non sono state presenti in passato attività industriali ora dismesse o attività a rischio di potenziale contaminazione, pertanto non saranno eseguite indagini ambientali relative;
- in merito alle attività delle terre e rocce da scavo, si evidenzia che in sede di esecuzione dell'intervento saranno eseguite tutte le attività tecnico amministrative relative, nel pieno rispetto della normativa vigente;
- le opere da realizzare rispettano la normativa vigente in materia di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici nonché di inquinamento acustico;
- in sede di permesso di costruire sarà acquisita la prescritta autorizzazione ENAC ed ENAV in merito all'ubicazione del comparto nella superficie conica così come individuata nella Carta degli Ostacoli di Aerodromo tipo B.

Per quanto non meglio precisato, si vedano gli elaborati di progetto.

Il Tecnico



COMUNE DI PESCARA

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PROGETTO URBANISTICO
ESECUTIVO/PIANO ATTUATIVO**
denominato «Piano attuativo Parcheggio di Scambio Pescara sud,
comparto 7.17»

Approvato con deliberazione del Consiglio n. __ del _____

[Handwritten signature]
02.05.2014

CONVENZIONE URBANISTICA PER PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO 7.17
--

L'anno duemilaquattordici, addì _____ del mese di _____ (____/____/2014), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in Pescara

si sono costituiti i Signori:

GIUSEPPE VISCIOLA, Nato a S.Giovanni Rotondo il 3 febbraio 1958 in qualità di Amministratore della società Fidia Immobiliare S.r.l., cod. fisc. 01748900683 con sede in Pescara, via della Fornace Bizzarri n. 5, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Pescara (provincia di Pescara), individuata ai mappali n. 3446, 131, 153, 2193, del foglio n. 37 del N.C.T., di mq 14.431;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;

e l'Arch. **EMILIA FINO** nata a Motta Montecorvino, il giorno 28 aprile 1961 domiciliata per la carica ove appresso, nella sua qualità di Dirigente pro tempore del "COMUNE DI PESCARA", con sede in Pescara, codice fiscale 00124600068, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato dall'art. 34 del vigente Statuto Comunale, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 14.431 e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 in data 08/06/2007, ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 37 in data 29/06/2007, e successiva variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del presente piano attuativo ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. ____ in data _____, sono classificati come segue:
 - zona omogenea «F8 – Parcheggio di scambio» per una superficie di mq 13.991;
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Progetto Urbanistico Esecutivo, qui denominato « Comparto 7.17 »;
- d) che con Delibera di Consiglio Comunale n. del è stato approvato, ai sensi dell'art.22, comma 19 delle norme tecniche di attuazione, il P.U.E. 7.17;
- e) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), risulta dal certificato di

destinazione urbanistica rilasciato dal Dirigente del Comune di Pescara in data, prot., che in copia autentica si allega (All. A), dichiarando che dalla data del rilascio del certificato fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

- f) che è stato rilasciato Nulla-Osta in data dalla Sovrintendenza dei BB.AA. dell'Aquila.....;
- g) che sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del progetto urbanistico esecutivo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- h) la richiesta di approvazione del progetto urbanistico esecutivo, con i relativi allegati, presentata al protocollo generale in data 03/04/2007 prot. 0048296;
- i) la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato ai sensi dell'art. 22, comma 19 della vigente N.T.A. il piano attuativo, adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 12 aprile 1983;
- l) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- m) la deliberazione del Consiglio n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo; approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18;
- n) la nota prot. del con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta conclusione dell'iter istruttorio del comparto, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- o) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato, e dell'art. 23 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 e ss.mm.ii.
- p) il decreto legislativo n. 163 del 2006;
- q) il combinato disposto dell'art.16, commi 2 e 2bis del D.P.R. 380 del 2001 introdotto dall'art.45 della legge n.214 del 2011;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento

concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 13, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 16.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti, in caso di alienazione totale o parziale, si obbligano ad inserire negli atti di compravendita specifiche clausole con le quali gli acquirenti si impegnano ad aderire alla convenzione e ad assolvere a tutti gli obblighi in essa contenuti.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano sottoscritto la convenzione e prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.
2. Nel calcolo dei termini di cui ai comma 3, 4 e 7, non sono considerati i ritardi imputabili al Comune.
3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo della validità del Permesso di Costruire a partire dalla Dichiarazione di inizio lavori delle OO.PP., fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso, relativo agli interventi edilizi previsti dal Progetto urbanistico esecutivo, almeno per il lotto funzionale nel quale è inserito il singolo intervento edilizio. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 12 del DPR 380/2001.
6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Permesso di Costruire con decorrenza dalla dichiarazione di inizio lavori delle OO.PP.. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal progetto urbanistico esecutivo (PUE).
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 14. La proprietà delle opere di urbanizzazione

realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 8, comma 2, e di seguito descritte:
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - A.3. pista ciclabile;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;
 - F.3. almeno n. ____ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw, da posizionare su area privata;
 - G.1. rete telefonica fissa;
(eventualmente aggiungere, oltre alla rete telefonica fissa)
 - G.2. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
 - H. spazi di verde (completare a seconda della circostanza: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per giochi, completo o meno di piantumazione, ecc.).
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite nel rispetto della normativa tecnica di settore;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.T.A regionale o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
3. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto

per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni _____ metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;

- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

(qualora siano previsti potenziamenti o estensioni per allacciamenti ai servizi pubblici)

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 8, comma 2, di seguito descritte:

A.1.- strada veicolare d'interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto di progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio anche di un territorio più vasto;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;

A.3. pista ciclabile di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio di un territorio più vasto;

B. potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto di via _____ fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo;

C. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere di via _____ fino alla rete di fognatura interna al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo;

D. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche di via _____ fino alla rete di fognatura interna al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo;

E. potenziamento/realizzazione del _____;

F. potenziamento/realizzazione _____ del _____;

G. _____ potenziamento/realizzazione _____ del _____;

ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile o da delimitare con segnalazione di "proprietà privata", prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

(Opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria)

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di cui agli articoli 4, 5, e 6, istruito dagli uffici del Settore LL.PP. competente con relazione del..... e oggetto di conferenza dei servizi interna del....., integrante il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere, redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezziario regionale vigente ribassati del 20%
2. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria redatta da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spesa di questi ultimi, è oggetto di titolo abilitativo ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.,

(Opere di urbanizzazione primaria di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, affidate o appaltate dai PROPONENTI)

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo/esecutivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, e 6, approvato dagli organi competenti, integrante il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere *(opzione 1 - qualora i prezzi siano ancora attuali)* redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 *(opzione 2 - qualora sia trascorso troppo tempo dall'approvazione e i prezzi debbano essere aggiornati, aggiungere il seguente periodo)* come aggiornato utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, *(sia nella opzione 1 che nella opzione 2)* e approvato con determina del Settore LL.PP. n. _____ in data _____
(opzione 1.)
2. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, in

coerenza con la progettazione definitiva/esecutiva, è redatta dai proponenti e a spesa di questi ultimi, è posta a base della procedura di affidamento di cui all'articolo 9, comma 2.

3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Settore LL.PP. del Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso. La progettazione esecutiva deve essere corredata da un verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 3 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
6. Le spese tecniche per la redazione del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 9 – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(opzione 1. Opere di urbanizzazione primaria realizzate dai Proponenti)

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dai proponenti, a propria cura e spese, con le modalità di cui al comma 2.

(Opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria)

2. I proponenti, ai fini del comma 1, realizzano direttamente le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001.

3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

(Opere di urbanizzazione primaria di pari o superiore alla soglia comunitaria)

2. I proponenti, ai fini del comma 1, affidano le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura di evidenza pubblica scelta tra quelle di cui all'articolo 55 del decreto legislativo n. 163 del 2006, ai sensi dell'articolo 32, comma 1,

lettera g), del citato decreto legislativo, con le seguenti precisazioni:

- a) i proponenti devono redigere e pubblicare apposito bando di gara, osservando le modalità di cui agli articoli 66 e 67 e i termini di cui agli articoli 70, 71 e 72 del decreto legislativo n. 163 del 2006; nel procedimento di gara devono comunque osservare la disciplina stabilita per gli appalti delle pubbliche amministrazioni;
 - b) essi possono utilizzare liberamente una delle tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del decreto legislativo n. 163 del 2006;
 - c) essi possono altresì ricorrere ad un contratto d'appalto con corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione di beni o diritti reali, ivi comprese cose future ai sensi dell'articolo 1472 del codice civile, in applicazione analogica dell'articolo 53, commi 6, 7, 8 e 9, del decreto legislativo n. 163 del 2006;
 - d) il Comune, tramite i suoi funzionari tecnici competenti per materia, può vigilare sulla correttezza delle procedure di cui al presente comma;
 - e) l'aggiudicazione è effettuata a favore dell'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali di cui all'articolo 8.
 - g) il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 3 e 4 della presente convenzione.
 - h) le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune.
 - i) La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Settore LL.PP. competente del Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dei proponenti.
 - l) Il contratto è stipulato tra i proponenti e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del decreto legislativo n. 163 del 2006. Il Comune è sollevato da ogni responsabilità in ordine ai rapporti economici tra i contraenti nonché in ordine alla regolare conduzione del cantiere e alla regolare esecuzione dei lavori.
 - m) Le economie derivanti dal procedimento di gara rimangono nella disponibilità del proponente, come stabilito dalla Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture nella determinazione n.7 del 16 luglio 2009.
(opzione 2. Opere di urbanizzazione primaria appaltate dal COMUNE, per importo pari o superiore alla soglia comunitaria, nel caso in cui il Proponente non si avvalga della facoltà di procedere alla esecuzione diretta delle stesse)
1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dal Comune con le modalità di cui al comma 2.-
 2. Il Comune, ai fini del comma 1, aggiudica le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura di evidenza pubblica, ai sensi dell'articolo 55 del decreto legislativo n. 163 del 2006.

3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato prestazionale, nonché il cronoprogramma dei lavori sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 3 e 4 della presente convenzione; tale documentazione è proposta al Settore LL.PP. competente del Comune unitamente agli atti di cui al comma 2, lettera a).
4. Il Settore LL.PP. competente del Comune, in assenza di determinazioni contrarie adotta le condizioni di cui al comma 3, come proposte dai proponenti, inserendole negli atti di gara di cui al comma 2; qualora le condizioni proposte non siano ritenute accettabili, è instaurato un contraddittorio tra le parti al fine di concordare condizioni condivise. Nel silenzio del Comune nei 30 (trenta) giorni successivi alla presentazione, le condizioni proposte si intendono comunque condivise.
5. Il contratto d'appalto è stipulato tra il Comune e l'aggiudicatario nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del decreto legislativo n. 163 del 2006. I rapporti economici tra il Comune e l'aggiudicatario sono regolati esclusivamente dal contratto d'appalto e dagli atti da questo richiamati. I rapporti economici tra i proponenti e il Comune sono regolati come segue:
 - a) I proponenti sono tenuti al versamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria alla firma della presente convenzione nonché di ogni altro onere previsto nel quadro economico di cui all'art.11, comma 1, lettere a) e c);
 - b) in ogni caso l'importo complessivo imputabile ai proponenti non può essere superiore all'importo del quadro economico di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a) e lettera c).
6. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati individuati dal Comune in applicazione delle vigenti norme in materia di lavori pubblici. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è previsto all'interno del quadro economico di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a).
7. La provvista di cui al comma 5 lett.a) e lett.b) è vincolata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6, opere che saranno realizzate dalla stazione appaltante entro i termini di cui al cronoprogramma allegato, salvo ritardi dovuti a fatti non imputabili all'Amministrazione.
8. Il Comune si impegna a collaudare tutte le opere realizzate entro 6 mesi dalla fine dei lavori.
9. Le economie derivanti dal procedimento di gara ritornano nella disponibilità del proponente come stabilito dalla Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture nella determinazione n.7 del 16 luglio 2009.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi dello strumento urbanistico generale in variante le aree per

attrezzature e servizi pubblici che competono al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, sono così quantificate:

Parametri Urbanistici	mq.	% di Sup. Terr.
Sup. territoriale	14.431	100%
Verde pubblico	2748	19,04%
Parcheggi pubblici	5772	40,00%
Int. comune	0	0%
Istruzione	0	0%
Totale	8520	59,04%
Viabilità pubblica	860	5,96%
Abitanti teorici	n.0	0

	mq.	% sup. edificata
superficie totale	Mq. 1399,10	100% di sup.
superficie residenziale	0	0%
superficie terziaria	Mq. 1399,10	100%

	mq.	% di Sup. Terr.
Aree per servizi pubblici TOTALI	9.380	65,00%

2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti o di progetto.

ART. 11 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____), comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, compresa l'eventuale progettazione esecutiva nel caso di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, così ripartito:
 - a) opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 4 e 9:
euro _____
 - b) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6:
euro _____
 - c) obbligazioni particolari di cui all'art. 17, comma 4:
euro _____
 - d) opere addizionali di cui all'art. 8, comma 7
euro _____
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / assicurativa di primaria compagnia n. _____ in data _____ emessa _____ da _____ per _____ euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Settore LL.PP. competente del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 6.
3. La garanzia non può essere estinta se non a seguito dell'approvazione del collaudo di tutte le opere e di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa approvazione del collaudo, anche parziale, da parte del competente Settore LL.PP. del Comune.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, così come riportato nella polizza/fideiussione che si consegna all'Amministrazione all'atto della stipula della presente convenzione.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli

inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato.

6. La garanzia si riduce nel caso di approvazione del collaudo parziale ai sensi dell'art. 13, comma 4, dell'importo delle opere collaudate; si estingue all'approvazione del collaudo finale e favorevole ancorché tacito, ai sensi dell'art. 13, comma 2.
7. Gli importi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; la documentazione deve avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 12, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore alla quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione determinata con deliberazione comunale, entro la data del collaudo devono essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite. In ogni caso i proponenti sono tenuti al versamento di eventuali economie fino alla concorrenza della quota del contributo di cui sopra.

ART.11-BIS –

1. Il Settore Lavori Pubblici del Comune, deputato al controllo sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, ha facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nel caso di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività o altro titolo abilitativo per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività o di altro titolo abilitativo è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale.
(opzione 1: qualora il costo delle opere a scomputo sia superiore agli oneri di urbanizzazione)
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9 e dell'articolo 9 (bis).
(opzione 2: qualora il costo delle opere a scomputo sia inferiore agli oneri di urbanizzazione)
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con

deliberazione comunale, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9 e dell'articolo 9 (bis).

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 13 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo.

ART. 13 - COLLAUDO DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO/PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Settore LL.PP. competente del Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti.

(opzione 1: opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria)

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Settore LL.PP. competente del Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono rimborsare l'onere prima dell'approvazione del collaudo stesso.
2. Per l'approvazione del collaudo e fatto salvo il caso di non collaudabilità delle opere, il Dirigente del settore LL.PP. del Comune di Pescara, in qualità di responsabile del procedimento, o suo delegato, provvede di conseguenza nel termine di sei mesi decorrenti dalla data di presentazione degli atti.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 5 del presente articolo. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai commi 1 e 2.
5. L'approvazione del collaudo di cui al comma 1 è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5.
(eventualmente)
7. Le opere di cui agli articoli 4, 5, possono essere soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.
8. Il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001. Comunque, il certificato non può essere rilasciato prima

dell'approvazione del collaudo conclusivo delle opere di urbanizzazione ovvero del collaudo parziale del sub comparto autonomamente funzionale di cui al precedente comma 4.

ART. 14 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione, ma rimangono nella disponibilità dei proponenti fino all'approvazione del collaudo, per l'ottenimento dei titoli edilizi e per la realizzazione delle opere.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____;
(eventualmente)
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____.
- 2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di _____ in data _____ al numero _____, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____ (foglio n. _____);
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____ (foglio n. _____);
(eventualmente)
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____ (foglio n. _____);
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____ (foglio n. _____);
3. Le aree sono cedute *(ed eventualmente aggiungere «e asservite all'uso pubblico»)* libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree *(ed eventualmente aggiungere «e l'asservimento all'uso pubblico»)* è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune

(ed eventualmente aggiungere «e da asservire all'uso pubblico»), qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune *(ed eventualmente aggiungere «o già asservite all'uso pubblico»)*, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo conclusivo, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia approvato il collaudo parziale di cui all'articolo 13, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale e fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

3bis A seguito della riconsegna parziale i proponenti dovranno stipulare apposita polizza assicurativa, a garanzia degli eventuali danni derivanti dalla circolazione dei mezzi di cantiere sulle aree ed opere pubbliche già riconsegnate all'Amministrazione, per un importo garantito pari al 10% del valore delle opere riconsegnate.

Tale polizza dovrà avere efficacia fino all'approvazione del certificato di collaudo finale.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei proponenti in via permanente o per un numero di anni anche dopo il collaudo e la consegna delle opere, aggiungere il seguente comma)

4. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 14, comma _____, lettera _____), e più precisamente

_____, restano a carico dei proponenti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente (o per anni _____) anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 16 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Abruzzo, sezione di Pescara.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. _____ tavole;
- d) (altro) _____.

Il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo è inoltre integrato da:

- e) progetto delle opere di urbanizzazione;
 - f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - g) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
 - h) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (*ed eventualmente aggiungere*) nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
(*aggiungere, se disponibile*)
 - i) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (*ed eventualmente aggiungere*) nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
2. Il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.
4. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale o sua variante.

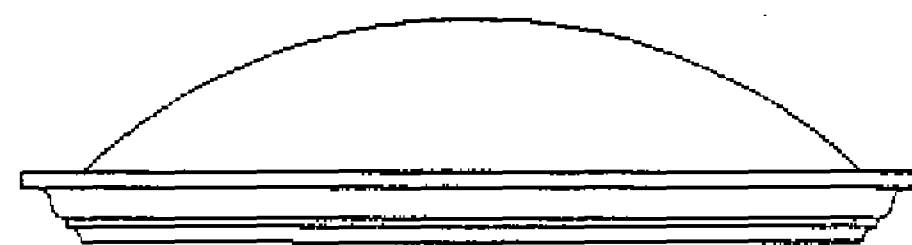
Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune

**TRE A
Studio**

3



ARCHITETTO
ELVIRA VISCIOLA
VSC LVR 65H42 H926G

STUDIO DI PROGETTAZIONE

VIA DELLA FORNACE BIZZARRI 5 - 65129 PESCARA

TEL e FAX 085/6921109

www.treastudio.it - info@treastudio.it

COMUNE

PESCARA

COMMITTENTE

- FIDIA IMMOBILIARE S.r.l. - Via della Fornace Bizzarri, 5
PESCARA - P.IVA 01748900683

SCALA

1:25.000
1:10.000
1:5.000
1:2.000
1:1.000
1:200

PROGETTO

P.U.E.

PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO
Comparto 7.17 - Zona P.R.G. F8

TAVOLA

N° 1

OGGETTO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE:
CARTOGRAFIE E PLANIMETRIE

DATA

FEBBRAIO 2014

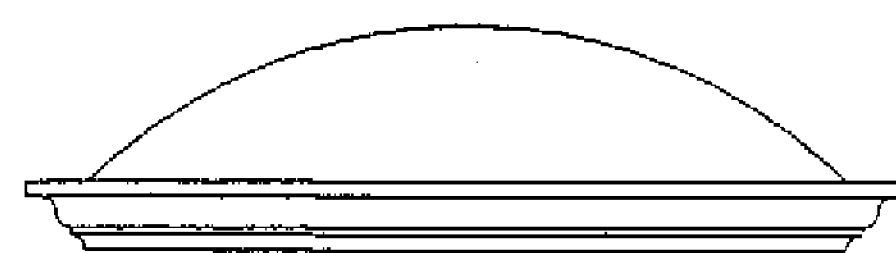
VISTI

Handwritten signature and date:
02.05.2014



**TRE A
Studio**

3



ARCHITETTO
ELVIRA VISCIOLA
VSC LVR 65H42 H926G

STUDIO DI PROGETTAZIONE
VIA DELLA FORNACE BIZZARRI 5 - 65129 PESCARA
TEL e FAX 085/6921109
www.treastudio.it - info@treastudio.it

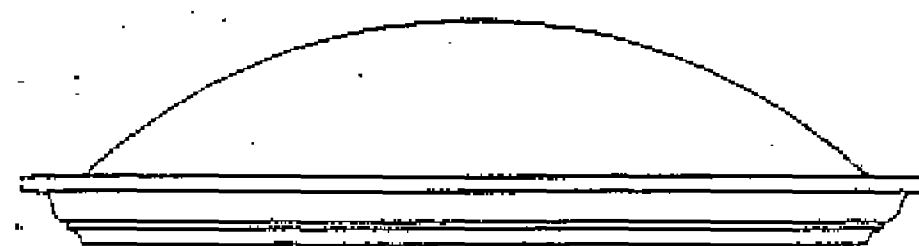
COMUNE	COMMITTENTE
PESCARA	- FIDIA IMMOBILIARE S.r.l. - Via della Fornace Bizzarri, 5 PESCARA - P.IVA 01748900683
SCALA	PROGETTO
1:1.000 1:500 1:200	P.U.E. PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO Comparto 7.17 - Zona P.R.G. F8
TAVOLA	OGGETTO
N° 2	ZONIZZAZIONE E DATI URBANISTICI AREE INSEDIABILI, SUPERFICI EDIFICABILI, DISTANZE E QUOTE VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI PLANIVOLUMETRICO E SISTEMAZIONE ESTERNA SEZIONI DI PROGETTO
DATA	
MARZO 2014	
VISTI	

gll
02/05/2014



**TRE A
Studio**

3



ARCHITETTO
ELVIRA VISCIOLA
VSC LVR 65H42 H926G

STUDIO DI PROGETTAZIONE

VIA DELLA FORNACE BIZZARRI 5 - 65129 PESCARA

TEL e FAX 085/6921109

www.treastudio.it - info@treastudio.it

COMUNE

COMMITTENTE

PESCARA

- FIDIA IMMOBILIARE S.r.l. - Via della Fornace Bizzarri, 5
PESCARA - P.IVA 01748900683

SCALA

PROGETTO

1:500

P.U.E.

PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO
Comparto 7.17 - Zona P.R.G. F8

AVOLA

OGGETTO

N° 3

RETI TECNOLOGICHE

DATA

FEBBRAIO 2014

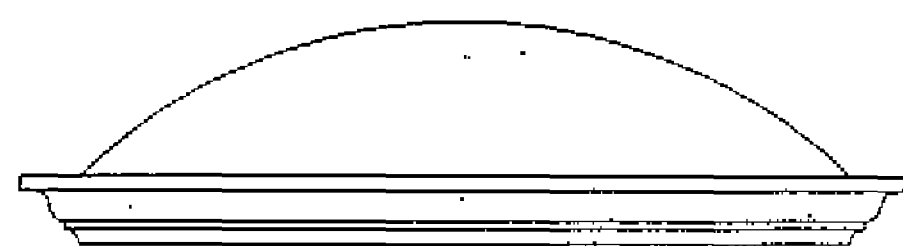
ISTI

gls
02/07/2014



**TRE A
Studio**

Ambiente
Architettura
Arredamento



ARCHITETTO
ELVIRA VISCIOLA
VSC LVR 65H42 H926G

STUDIO DI PROGETTAZIONE

VIA DELLA FORNACE-BIZZARRI 5 - 65129 PESCARA

TEL e FAX 085/6921109

www.treastudio.it - info@treastudio.it

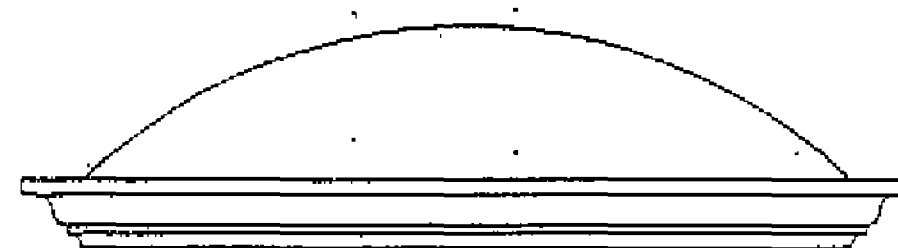
COMUNE	COMMITTENTE
PESCARA	- FIDIA IMMOBILIARE S.r.l. - Via della Fornace Bizzarri, 5 PESCARA - P.IVA 01748900683
SCALA	PROGETTO
1:500 1:200	P.UE. PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO Comparto 7.17 - Zona P.R.G. F8
TAVOLA	OGGETTO
N° 4	TIPOLOGIA EDILIZIA IMMAGINI PROSPETTICHE
DATA	
MARZO 2014	
VISTI	



02/05/2014

**TRE A
Studio**

3



ARCHITETTO
ELVIRA VISCIOLA
VSC LVR 65H42 H926G

STUDIO DI PROGETTAZIONE

VIA DELLA FORNACE BIZZARRI 5 - 65129 PESCARA

TEL e FAX 085/6921109

www.treastudio.it - info@treastudio.it

COMUNE

PESCARA

COMMITTENTE

- FIDIA IMMOBILIARE S.r.l. - Via della Fornace Bizzarri, 5
PESCARA - P.IVA 01748900683

SCALA

1:500

PROGETTO

P.U.E.

PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO
Comparto 7.17 - Zona P.R.G. F8

TAVOLA

N° 5

OGGETTO

PARTICOLARE AREA A PARCHEGGIO DI SCAMBIO

DATA

MARZO 2014

VISTI

Handwritten signature and date: 02/05/2014



La società Fidia Immobiliare Srl, con istanza del 29/06/2012 prot n. 88391 ha proposto l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata, per l'attuazione delle previsioni del comprensorio 7.17 di Prg in conformità allo strumento urbanistico vigente.

Elenco tavole:

Tav 1 – inquadramento territoriale

Tav 2 – zonizzazione e dati urbanistici

Tav 3 – reti tecnologiche

Tav 4 – tipologia edilizia, immagini prospettiche

Tav 5 – particolare area a parcheggio di scambio

Relazione Tecnica

Relazione Tecnica integrativa

Relazione Geologica

Norme Tecniche d'Attuazione

Schema di Convenzione

Preventivo Sommario di Spesa

Individuazione dell'area

L'ambito di intervento è collocato a Pescara sud in zona San Silvestro spiaggia a ridosso del rilevato ferroviario ed a margine di via Alfredo Luciani e via Monte Carmelo, a poca distanza dal fosso Valledlunga.

L'area è individuabile catastalmente al foglio di mappa n. 37 particelle 131 (parte), 153, 2193, 3446 con superficie d'intervento pari a 14.431 mq. Rispetto alla superficie territoriale della scheda norma del Prg vi è una riduzione di 2.383mq dovuto all'occupazione da parte delle Ferrovie dello Stato, dell'Anas, dell'Enel e del Comune di Pescara di porzioni di aree per infrastrutture pubbliche.

Rispetto alla nuova superficie territoriale vi è un aggiustamento del perimetro del comparto di circa 430 in aumento per tener conto di una parte residuale della particella 153 non compresa nel perimetro d'intervento indicato nella scheda norma del Prg. Tale incremento è contenuto nel 5% previsto dall'art. 22 c.15, con esclusione di capacità edificatoria ai sensi dell'art. 66 delle NTA del Prg.

Dati Urbanistici

L'intervento attua una previsione strategica del Prg attraverso la realizzazione del parcheggio di scambio di Pescara sud, mettendo a disposizione dell'Amministrazione Comunale un'area di 8.520mq da destinare a parcheggio pubblico attrezzata con banchine e fermate per gli autobus. Rispetto alla scheda norma del Prg si evidenzia il discostamento della previsione a verde pubblico che viene eliminata, ma la stessa è frutto di un'analisi degli uffici tecnici comunali competenti che hanno ritenuto poco opportuno nel caso specifico, del verde compatto da destinare ad attività ricreative nelle adiacenze di un parcheggio di scambio, ritenendo più utile,

sotto il profilo paesaggistico/ambientale, ottenere un verde diffuso che mitigasse l'impatto di una notevole superficie asfaltata. Pertanto, la previsione di cessione di aree verdi rimane sotto il profilo quantitativo, mentre sotto l'aspetto qualitativo le stesse saranno rimodulate come verde diffuso negli spazi a parcheggio e come superfici permeabili.

La stessa Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Abruzzo (nota prot. 13546 del 30.01.2014), nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a Vas, ha indicato di porre "maggiore attenzione alla pianificazione dei parcheggi nel rapporto e nella geometria parcheggio/aree verdi, favorendo un impianto meno rigido e seriale nella collocazione dei posti auto che potrebbero ulteriormente essere suddivisi a piccoli gruppi, alternati ad aree verdi laddove ancora si concentrano lunghe fasce di parcheggi".

Destinaz.	Prg	%	Progetto	%
Parcheggi	6.726	40,00	8520	59,04
Verde P.	3.904	23,22	-	-
Viabilità	299	1,78	860	5,96
Fondario	5.885	35,00	5051	35,00

Dalla tabella si evidenzia come le percentuali di cessione complessive rimangano invariate (65,00%), mentre la superficie a verde viene trasformata in parcheggio e limitatamente in viabilità.

	Prg	Progetto
S.T.	16.814	14.431
I.T.	0,10 mq/mq	0,10 mq/mq
S.u.l.	1.399,10	1.399,10
H	< 15,00mt	5,50 mt
D. Confini	> 5,00 mt	> 5,00 mt
D. Edifici	> 10,00 mt	> 10,00 mt
Destinaz.	d), e), i)	c)*, d), e), i)

La verifica del calcolo degli standard evidenzia una riduzione della superficie complessiva (- 2.110mq) che passa da 10.630mq (scheda 7.17 di Prg) a 8520mq (proposta progettuale), con percentuali di cessioni pubbliche conformi, comunque, alle previsioni dello strumento urbanistico (65,00%). Ciò è dovuto alla riduzione di circa 2.383mq di superficie territoriale ed all'incremento della quota di viabilità da 299mq a 860mq.

Tale riduzione, dovuta alla situazione di fatto e di diritto prodotta dallo stralcio delle aree occupate da Enti come descritto in premessa, non pregiudica l'equilibrio degli standard del progetto (8.520mq) rispetto al carico urbanistico indotto dalle superfici utili lorde previste, che ammontano a 1119,20mq (1399x0,80), ma pone la necessità di un recupero compensativo ai fini del computo generale del Prg. Tale recupero, potrà avvenire anche in sede di rifacimento dello strumento urbanistico generale.

In merito al computo delle superfici utili lorde, va precisato che le stesse sono state calcolate solo sulle aree della superficie territoriale ricadenti nella sottozona F8, con esclusione di quelle aventi destinazione B3 che sono state accorpate con aggiustamento perimetrale e pertanto la SUL ammonta a 1.399,10 (13.991x0,10).

Asservimenti

Dalla verifica della mappa degli asservimenti è stato verificato che graficamente la particella ex n. 159 parzialmente asservita alla L.E. n. 84992/3-7629/Urb.2397 del 22.02.1973. Dal riscontro dei dati è emerso che nonostante il titolo edilizio sia ubicato in posizione leggermente difforme rispetto al progetto a causa probabilmente di un mancato allineamento catastale, da un calcolo grafico, risulta che il lotto presenta la medesima per superficie approvata.

Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 è stata effettuata la verifica di assoggettabilità a Vas dalla quale sono emersi approfondimenti da parte delle autorità con competenza ambientali coinvolte che hanno determinato l'espressione di un parere di non assoggettabilità con le seguenti condizioni vincolanti all'attuazione dello strumento attuativo di iniziativa privata:

- tener conto tecnicamente delle previsioni di mobilità derivanti dalla possibile realizzazione del sistema di trasporti urbani TPL (filovia) fino all'area oggetto dell'intervento;
- finalizzare l'intervento ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, attraverso un'attenzione alla qualità architettonica del manufatto, al suo impianto dimensionale in relazione al costruito esistente, ad una maggiore attenzione alla pianificazione dei parcheggi nel rapporto e nella geometria parcheggio/aree verdi, favorendo un impianto meno rigido e seriale nella collocazione dei posti auto che potrebbero ulteriormente essere suddivisi a piccoli gruppi, alternati ad aree verdi laddove ancora si concentrano lunghe fasce di parcheggi;
- con riferimento agli aspetti di tutela archeologica, visto il parere della Soprintendenza di riferimento, si riporta quanto nello stesso indicato, ovvero "*...tutti i lavori che comportano opere di scavo e/o modifiche dello stato superficiale dei luoghi devono essere eseguiti sotto controllo archeologico previa necessarie intese tecniche*".
- vista la vicinanza del Fosso Vallelunga, si raccomanda una valutazione della compatibilità idraulica dell'intervento, anche alla luce dei vincoli sovraordinati nazionali e regionali;
- di prevedere un piano per la raccolta differenziata in seno alla perimetrazione dell'area tramite cassonetti stradali e scarrabili;
- di prevedere l'utilizzo di fonti di energia alternativa e rinnovabili che permettano di garantire almeno una autosufficienza dal punto di viste energetico;
- di prevedere la possibilità di realizzare un impianto per il trattamento delle acque di prima pioggia al servizio delle aree pavimentate e di riutilizzare le acque di seconda pioggia" all'interno del ciclo produttivo (es. impianto antincendio, irrigazione, ecc.);
- che sia rispettato l'art. 9 bis delle N.T.A. del P.R.G;

- le superfici destinate a verde pubblico (aiuole più superficie permeabile) siano non inferiori a quanto prevede la relativa scheda di comparto;
 - la scelta delle specie arboree siano concordate con i tecnici del servizio Verde Pubblico e Parchi in sede di definizione del progetto cantierabile;
 - si adottino idonei sistemi di protezione di carattere fisico per escludere qualsiasi interferenza tra il fusto degli alberi e i mezzi veicolari;
 - di prospettare la possibilità di utilizzare asfalti fonoassorbenti in grado di assorbire le emissioni degli inquinanti di veicoli e impianti di riscaldamento e di prevedere, inoltre, lungo il fronte di via Monte Carmelo quinte di vegetazione di medio o alto fusto;
 - si segnala che la predisposizione di una campagna di indagini ambientali si rende obbligatoria qualora in passato sull'area siano state condotte attività industriali ora dismesse o attività a rischio di potenziale contaminazione, nonché in caso di variazione della destinazione d'uso del sito (Deliberazione della Giunta Regionale n°257 del 19 marzo 2007, punto 5 dell'allegato n.1 - BURA n.42 Speciale del 09/05/2007);
 - di rispettare la normativa vigente in materia per quanto riguarda la gestione tecnico-amministrativa delle terre e rocce da scavo;
 - le opere da realizzare dovranno rispettare la normativa vigente in materia di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, nonché di inquinamento acustico; inoltre, ai sensi dell'art. 9 bis delle N.T.A. del P.R.G., le sistemazioni a verde delle aree a destinazione pubblica devono essere realizzate nella prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde;
 - in sede di permesso di costruire, deve essere formulata all'ENAC ed ENAV richiesta di autorizzazione per la realizzazione dell'opera, secondo il "protocollo tecnico" consultabile sul sito istituzionale dell'Enac ed acquisita la prescritta autorizzazione (l'ambito di comparto ricade nella superficie conica, così come delimitata sulla Carta degli Ostacoli di Aerodromo Tipo B);
- L'ottemperanza delle prescrizioni indicate è stata precisata nella relazione tecnica integrativa (feb 2014). Per quanto riguarda, invece, il primo punto relativo all'incremento delle aree verdi delle "stecche" di parcheggio queste sono state proposte con l'integrazione della tavola n.5 avvenuta a marzo 2014 e comunque, in sede di nulla osta paesaggistico tale soluzione verrà verificata dalla soprintendenza BB.AA.PP. che ne ha richiesto la necessità.

Vincoli

L'area d'intervento è gravata dai seguenti vincoli:

art. 142 D.Lgs 42/2004 (ex L.431/85);

vincolo aeronautico (superficie conica delimitate dalla carta degli ostacoli di aerodromo di tipo B).

Pertanto, prima dell'approvazione del piano attuativo verrà acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 ed il nulla osta Enac relativamente alla compatibilità con la carta ostacoli.

Relativamente al PRP, l'area ricade all'interno della zona C2 con interventi compresi tra gli usi compatibili.

Urbanizzazioni

Per la verifica delle opere di urbanizzazione (pubblica illuminazione, arredo urbano e verde, sistema della raccolta delle acque bianche e nere e viabilità) sono stati raccolti i pareri dei Servizi, delle Aziende e degli Enti coinvolti nelle conferenze dei servizi tenutesi in data 12.04.2013 e 20.06.2013, oltre a pareri trasmessi singolarmente.

Tra le urbanizzazioni da realizzare sono comprese la realizzazione di superfici da destinare a sedi viarie, banchine, parcheggi per mezzi pubblici, verde pubblico per almeno il 25% della superficie territoriale e parcheggi pubblici per almeno il 40%.

Si precisa, inoltre, ai sensi dell'art. 9 bis delle N.T.A. del P.R.G., che le sistemazioni a verde delle aree a destinazione pubblica devono essere realizzate nella prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde.

Relativamente all'accesso sulla viabilità pubblica dell'edificio ubicato nella particella 939 del foglio 37, evidenziato come pericoloso dal tecnico istruttore Latini, si provvederà all'acquisizione del Comando di Polizia Municipale prima dell'approvazione dello strumento attuativo, che tra l'altro offre la possibilità di accesso alternativo al fabbricato dal parcheggio di scambio. Una tale soluzione però andrebbe accettata dall'organo deliberante in quanto costituirebbe servitù di passaggio perpetua su area a parcheggio pubblico.

Conclusioni

Relativamente alla proposta presentata, dall'istruttoria è emerso il sostanziale rispetto della scheda norma 7.17 del Prg.

Dalla verifica della titolarità delle aree è emerso che i proponenti hanno la disponibilità totale delle aree ricadenti nel comprensorio.

Le cessioni pubbliche complessive rispettano la percentuale della scheda norma (65%), ma la quantità di standard complessiva è ridotta in quanto la stessa superficie territoriale ha subito una decurtazione.

Le superfici a verde pubblico sono state parzialmente trasformate, anche a seguito dei pareri acquisiti in sede di conferenze dei servizi e di verifica di assoggettabilità a VAS, in aree permeabili a parcheggio ed aiuole al fine di ridurre l'impatto di una superficie a parcheggio troppo estesa e con scarso verde diffuso.

Tutti i parametri edilizi vengono rispettati.

Le destinazioni d'uso saranno quelle previste dalle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente

Prg.

Il Dirigente
arch. Emilia Fino



Città di Pescara
Medaglia d'oro al Merito Civile

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI GIUNTA COMUNALE
N° 297 DEL 02 MAG 2014

Allegato alla Proposta di deliberazione G.C.N. 322 del 02.05.14

Oggetto: PIANO ATTUATIVO SOTTOFONIA F8 - PARCHEGGIO
DI SCAMBIO COMPRENSIVO R.I.F. OL. P.R.G.
ADOZIONE

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.Lg.vo N.267/2000

Parere di regolarità tecnica, anche con specifico riferimento alla garanzia della tutela della privacy nella redazione degli atti e diffusione - pubblicazione dei dati sensibili ed agli altri contenuti ai sensi ed in conformità alla delibera di C.C. n. 209 del 17/12/2010 in materia di pubblicità legale degli atti ex art. 32 della Legge n. 69/2009, come modificato ed integrato con D.L. n. 194/09 convertito in Legge n. 25/2010:

FAVOREVOLE

Li 05.05.2014

Il Dirigente

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
Dott. Emilia Firo

Parere di regolarità contabile:

VISSO

Li 05/05/2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott. Andrea Ruggieri
Il Dirigente

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

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

F.to Prof. Addario Luigi

IL SINDACO

F.to Avv. Albore Mascia Luigi

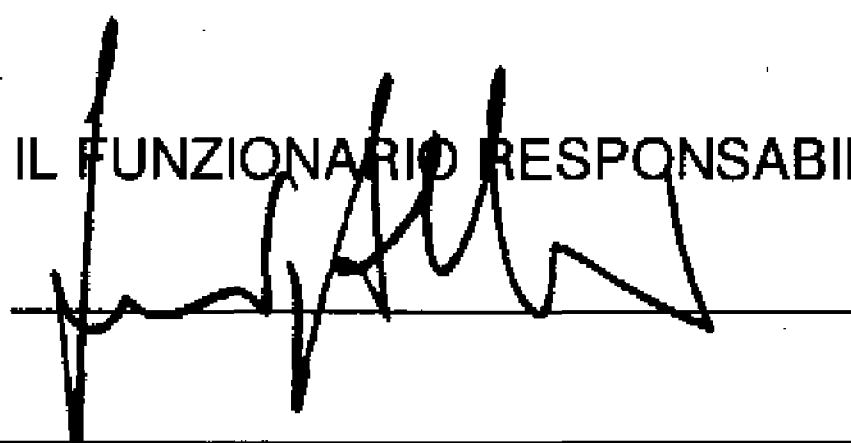
IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Avv. Langiu Antonello

Per copia conforme all'originale.

Pescara, li **07 MAG. 2014**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



A seguito di conforme attestazione dell'addetto alle pubblicazioni, si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal **07 MAG. 2014** al **22 MAG. 2014** e che contro di essa non sono state prodotte opposizioni.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Pescara, li _____

SI DICHIARA LA PRESENTE ESECUTIVA a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio per 10 giorni consecutivi dal _____ senza opposizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 3° comma – D. Legislativo del 18 agosto 2000 N. 267.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Pescara, li _____

COMUNE DI PESCARA

N. _____ di prot.

Pescara, li _____

FASCICOLO UFFICIO

All'Ufficio _____

All'Ufficio _____
...per i provvedimenti di competenza.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
