



# COMUNE DI PESCARA

Città di Pescara

Numero 698 provvisorio del 25/09/2014

|                         |              | P.                       | A.                       |
|-------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Avv. Alessandrini Marco | SINDACO      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Del Vecchio Enzo        | VICE SINDACO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Marchegiani Paola       | ASSESSORE    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sammassimo Bruna        | ASSESSORE    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Diodati Giuliano        | ASSESSORE    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Santavenere Sandra      | ASSESSORE    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sulpizio Adelchi        | ASSESSORE    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Di Iacovo Giovanni      | ASSESSORE    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cuzzi Giacomo           | ASSESSORE    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Teodoro Veronica        | ASSESSORE    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Segretario Generale:

Verbalizzante:

**Oggetto:** ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA -  
SOTTOZONA B10 DI P.R.G. - LOCALITÀ VIA MONTANARA.

Proposta di deliberazione da sottoporre all'esame della Giunta Comunale

Seduta del \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ definitivo

Sett. SETTORE PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO DE

Minutata da: \_\_\_\_\_

In data 25/09/2014 Il minutante

Agg. Il

Il Dirigente Proponente \_\_\_\_\_

L'ASSESSORE RELATORE

Pescara, lì

RIPARTIZIONE ORGANI DELIBERANTI

Pervenuta il \_\_\_\_\_

Revisionata da \_\_\_\_\_

Allegati: \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio

Osservazioni del Segretario Generale

Immediata esecutività ☐

Invio ai Gruppi Consiliari. ☐

Segretario Generale

Proposta adottata nella seduta del \_\_\_\_\_

Segretario Generale

Verbalizzante

## LA GIUNTA COMUNALE

**Vista** la relazione allegata che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

**Visti** i pareri espressi, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dal Dirigente del servizio interessato e dal Dirigente della Ragioneria, come da scheda allegata;

**Premesso** che:

- il vigente P.R.G. individua ambiti territoriali precedentemente disciplinati dai piani per l'edilizia economica e popolare caratterizzati, generalmente, da un assetto urbanistico ed edilizio unitario (sottozona B10);
- l'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. regola la realizzazione dei predetti ambiti attraverso lo strumento attuativo convenzionato di iniziativa privata che ricomprenda tutte le aree private non realizzate;
- l'art. 40, comma 5, delle predette norme, stabilisce i parametri urbanistici ed edilizi a cui lo strumento attuativo dovrà far riferimento;

**Dato atto** che:

- in data 21.04.2011 prot n. 60891, e successive integrazioni, Società D'Andrea & D'Andrea Real Estate Srl - Florida Srl, con sede in Montesilvano viale Riviera n.98, ha presentato una proposta di Piano di Lottizzazione - sottozona B10 ex Piano di Zona "S", località Via Montanara;
- in tali sottozone, in tutti i terreni di proprietà privata, assoggettati da precedenti piani per l'edilizia economica e popolare a destinazioni pubbliche non realizzate, è consentito l'intervento attraverso uno strumento attuativo convenzionato di iniziativa privata che ricomprenda le aree private libere nel rispetto degli indici e parametri di cui alle vigenti N.T.A.;
- la ricognizione delle aree libere, ha determinato una Superficie Territoriale, quantificata in mq 8.276;
- la superficie totale di cessione quantificata in mq. 4.265 (51,54%), superiore a quella indicata dall'art. 40, comma 5, delle N.T.A., è ripartita nel modo seguente: Viabilità mq. 70,00, Verde attrezzato mq. 1.853, parcheggi 2342;
- l'ambito di intervento non risulta sottoposto a vincoli di natura ambientale;

**Considerato** che:

- 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.22/BD del 15.05.2014 di non assoggettabilità a VAS con le seguenti condizioni:
- nella definizione del progetto definitivo, di verificare ove possibile, il rispetto di quanto previsto dal D.Lgs.28/2011 in materia di produzione di energia da fonti

rinnovabili e della L.R. n.12/2005, per quanto concerne l'inquinamento luminoso;

- limitare ulteriore consumo di suolo derivante dagli insediamenti previsti dal piano di lottizzazione, che causano la riduzione di spazi verdi esistenti incidenti sulla funzione protettiva nei confronti dell'inquinamento atmosferico;
- rivolgere particolare attenzione al contenimento della rumorosità e dell'inquinamento derivanti dall'inevitabile aumento del traffico veicolare legato alla tipologia di insediamenti in progetto;
- rispettare la densità arborea di cui all'art.40 comma 5) delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
  - o rispettare l'art. 9 bis delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- la scelta delle specie arboree siano concordate con i tecnici del servizio Verde Pubblico e Parchi in sede di definizione del progetto cantierabile;

**Ritenuto** di procedere all'adozione del predetto Piano di lottizzazione di iniziativa privata con le modalità di cui all'art. 23 della legge urbanistica regionale (L.U.R.) 12.04.1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni, in conformità al P.R.G.;

**Considerato** che la presente delibera, riguardando l'adozione di uno strumento avente funzione di pianificazione urbanistica, non comporta impegni di spesa, dovendo quest'ultimi essere assunti in sede di attuazione del Piano Attuativo e sono a totale carico privato;

**Visti:**

- il verbale della conferenza di servizi interna dell'01.08.2013;
- la relazione tecnico-urbanistica del a firma del responsabile del Servizio Pianificazione;
- il parere del Genio Civile regionale ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 del 31.07.2014 con prot. n. RA/207144 pervenuto il 31.07.2014 con prot. 207144;
- le dichiarazioni dei proprietari, sotto forma di atto sostitutivo di notorietà, attestante 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, espresso nella seduta del 29.10.2013 n. 32 pos.1, ai sensi dell'art. 37 del Regolamento edilizio;
- il parere igienico-sanitario, espresso, ai sensi dell'art. 220 del T.U.L.L.S., dal Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene, Epidemiologica e Sanità Pubblica - USL Pescara, del 14.10.2013 prot. 38896/DP pervenuto al Comune di Pescara il 17.10.2013 con prot. 140309;

**Visti, altresì:**

- l'art. 28 della legge urbanistica nazionale 17.08.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 23 della la legge urbanistica regionale (L.U.R.) 12.04.1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 20 commi 8) ed 8)bis della legge urbanistica

regionale n. 18/1983, con competenza della giunta comunale ad adottare ed approvare il piano attuativo in conformità al PRG;

- il D. Lgs. 152/06 in materia di bonifica ambientale dei siti inquinati;
- il Piano regolatore generale vigente approvato con proprio atto n. 94 del 08.06.2007;
- 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. 23 della L.U.R. 12.04.1983, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni, la proposta di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, sottozona B10 di P.R.G. ex Piano di Zona "S", località Via Montanara, presentata in data 21.04.2011 prot n. 60891, e successive integrazioni dalle Società D'Andrea & D'Andrea Real Estate Srl - Florida Srl, con sede in Montesilvano viale Riviera n.98, in conformità al Piano Regolatore Generale, composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1: Inquadramento urbanistico, Planimetrie e dati tecnici

Tav. 2: Rilievo celeri metrico, Parametri urbanistici, dati tecnici, Zonizzazione

Tav. 3: Planimetrie Generali, Lotto 1 e Lotto 2

Tav. 4: Tipologia Edilizia, Lotto 1 "Casa per le vacanze"

Tav. 5: Tipologia Edilizia, Lotto 2 "Commerciale"

Tav. 6: Progetto preliminare opere di urbanizzazione

Tav. 7: Rilievo fotografico ed individuazione alberi ad alto fusto

All. 8 Relazione tecnica Progetto preliminare OO. UU.

All. 9 Relazione descrittiva

All. 10 Norme tecniche di attuazione

All. 11 Schema di Convenzione

All. 12 Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione

All. A Relazione geologica

2. di prendere atto del parere di non assoggettabilità a VAS espresso dal dirigente del Settore Programmazione del Territorio con atto di determinazione n. 22 del 15.05.2014 (reg. gen. n. 2138) alle seguenti condizioni:
  - nella definizione del progetto definitivo, di verificare ove possibile, il rispetto di quanto previsto dal D.Lgs.28/2011 in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili e della L.R. n.12/2005, per quanto concerne l'inquinamento luminoso;
  - limitare ulteriore consumo di suolo derivante dagli insediamenti previsti dal piano di lottizzazione, che causano la riduzione di spazi verdi esistenti incidenti

sulla funzione protettiva nei confronti dell'inquinamento atmosferico;

- rivolgere particolare attenzione al contenimento della rumorosità e dell'inquinamento derivanti dall'inevitabile aumento del traffico veicolare legato alla tipologia di insediamenti in progetto;
  - rispettare la densità arborea di cui all'art.40 comma 5) delle N.T.A. del vigente P.R.G.;  
rispettare l'art. 9 bis delle N.T.A. del vigente P.R.G;
  - la scelta delle specie arboree siano concordate con i tecnici del servizio Verde Pubblico e Parchi in sede di definizione del progetto cantierabile;
3. Di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione del territorio per tutti gli adempimenti conseguenti la definizione del presente atto
  4. di precisare che il presente provvedimento non genera nuove spese, né minori entrate, né produce riflessi sul patrimonio dell'Ente.

## RELAZIONE

Le società D'Andrea & D'Andrea Real Estate Srl, con sede in Montesilvano viale Riviera n.98, e Florida srl, con sede a san Giovanni Teatino in via Aterno 108, in data 21.04.2011 con istanza prot n. 60891, e successive integrazioni, ha proposto l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata, per l'attuazione delle previsioni della sottozona B10 di PRG.

### Elenco tavole:

- Tav. 1: Inquadramento urbanistico, Planimetrie e dati tecnici  
Tav. 2: Rilievo celeri metrico, Parametri urbanistici, dati tecnici, zonizzazione  
Tav. 3: Planimetrie Generali, Lotto 1 e Lotto 2  
Tav. 4: Tipologia Edilizia, Lotto 1 "Casa per le vacanze"  
Tav. 5: Tipologia Edilizia, Lotto 2 "Commerciale"  
Tav. 6: Progetto preliminare opere di urbanizzazione  
Tav. 7: Rilievo fotografico ed individuazione alberi ad alto fusto  
All. 8 Relazione tecnica Progetto preliminare OO. UU.  
All. 9 Relazione descrittiva  
All. 10 Norme tecniche di attuazione  
All. 11 Schema di Convenzione  
All. 12 Computo metrico estimativo Opere di urbanizzazione  
All. A Relazione geologica

### Individuazione dell'area

L'ambito di intervento è collocato a Pescara nord in un settore urbano compreso tra la ex SS16 e la c.d. strada parco, a margine delle vie Montanara, G. Borsi e T. Speri. L'area è individuabile catastalmente al foglio di mappa n. 4 particelle 906, 903, 900, 225, 124, 313, 463, 120, 331, 125, 312, 187, 126, 311, 121, 532, 418, 539, 392, 393 con superficie d'intervento pari a 8.276 mq.

### Dati Urbanistici

L'intervento attua le previsioni contenute nella sottozona B10 di PRG tendente ad offrire servizi ed attrezzature pubbliche in aree private ricadenti nei piani di zona aventi convenzioni scadute, senza oneri per l'Amministrazione comunale. Il piano attuativo propone l'utilizzazione di un indice territoriale di 0,25mq/mq per la realizzazione di immobili da destinare ad uso commerciale e a case vacanza, a fronte della cessione di almeno il 50% dei suoli per attrezzature pubbliche. La superficie complessiva delle aree di cessione, aventi destinazione pubblica, ammonta a 4.195mq, di cui 1.714mq di parcheggi, 2481mq di verde oltre a 70mq di viabilità. Relativamente ai parametri edilizi se ne riporta il riepilogo nella tabella che segue:

|      | Prg  | Progetto |
|------|------|----------|
| S.T. | N.D. | 8.276mq  |

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| I.T.         | 0,25mq/mq  | 0,25mq/mq  |
| S.p.l.       | 2.069,00mq | 2.023,12mq |
| H            | < 10,50mt  | 13,45mt    |
| D. Confini   | > 7,50 mt  | >7,50mt    |
| D. Edifici   | > 10,00 mt | >12,15mt   |
| Destinazione | c), d), h) | c), d)     |

Dall'istruttoria tecnica del piano è emerso che l'altezza massima prevista subisce un incremento rispetto alle previsioni della normativa di riferimento della zona B10 (art. 40 delle NTA). Il corpo di fabbrica destinato a case vacanze ed ubicato nel lotto fondiario "1", presenta un'altezza massima di 13,45mt superiore ai 10,50mt consentiti. Tale incremento è relativo alla volontà di ridurre la superficie coperta del fabbricato con conseguente maggiorazione della superficie di cessione pubblica.

Al proposito, si ricorda la possibilità di variazione dei parametri edilizi, senza che ciò costituisca variante al PRG, prevista dalla normativa vigente ed in particolare l'art. 20 commi 8) ed 8)bis della legge urbanistica regionale n. 18/1983, con competenza della giunta comunale ad adottare ed approvare il piano attuativo.

#### **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:

nella definizione del progetto definitivo, di verificare ove possibile, il rispetto di quanto previsto dal D.Lgs.28/2011 in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili e della L.R. n.12/2005, per quanto concerne l'inquinamento luminoso;

limitare ulteriore consumo di suolo derivante dagli insediamenti previsti dal piano di lottizzazione, che causano la riduzione di spazi verdi esistenti incidenti sulla funzione protettiva nei confronti dell'inquinamento atmosferico;

rivolgere particolare attenzione al contenimento della rumorosità e dell'inquinamento derivanti dall'inevitabile aumento del traffico veicolare legato alla tipologia di insediamenti in progetto;

rispettare la densità arborea di cui all'art.40 comma 5) delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

rispettare l'art. 9 bis delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

la scelta delle specie arboree siano concordate con i tecnici del servizio Verde Pubblico e Parchi in sede di definizione del progetto cantierabile.

#### **Vincoli**

L'area d'intervento è non gravata seguenti vincoli ambientali e paesaggistici.

### **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 nella conferenza dei servizi tenutasi in data 01.08.2013, oltre a pareri trasmessi singolarmente dagli assenti.

Tra le urbanizzazioni da realizzare sono comprese la realizzazione di superfici da destinare a sedi viarie, parcheggi pubblici, verde pubblico per almeno il 50% della superficie territoriale con particolare attenzione al sistema del verde che svolgerà anche la funzione di corridoio ecologico di riconnessione delle vie Montanara e G. Borsi.

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

Il piano attuativo ha avuto parere favorevole espresso all'unanimità dalla Commissione Urbanistico edilizia nella seduta del 29.10.2013.

Il Dirigente  
arch. Emilia Fino