

CITTA' DI PESCARA

Oggetto: **PIANO DI LOTTIZZAZIONE
CONVENZIONATA
PER LA REALIZZAZIONE DI
UN COMPLESSO EDILIZIO**

Riferimenti: **SOTTOZONA B10
COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE**

Località: **VIA MONTANARA**

Ditta: **D'ANDREA & D'ANDREA REAL ESTATE srl**
Sede legale: Via Barnaba Oriani n. 152 - Roma
Sede operativa: Viale Riviera n.98 - Montesilvano (PE)
P.iva 09357571000

Florida srl
Via Aterno n.108 - Sambuceto - San Giovanni Teatino
P.iva 01331220689

N.	Denominazione Tavola:
A	RELAZIONE DESCRITTIVA

scala:

data:

06-04-2011

aggiornamenti:

Dicembre 2015

n. progetto:

D380



Società di Ingegneria a.r.l.
Via Milano, 10 - PESCARA

Progettista

Arch. Ettore DE LELLIS

COMUNE DI PESCARA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO SOTTOZONA B10 - COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE VIA MONTANARA - PESCARA

RELAZIONE DESCRITTIVA

1) PREMESSA

L'Area del piano di lottizzazione convenzionata è situata nella zona nord di Pescara, compresa fra la nazionale Adriatica e la strada Parco; essa è costituita da due porzioni separate accessibili rispettivamente da via Montanara e da via Mameli.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona B10 di P.R.G. (ex piani PEEP non completati) ed in particolare rientra nell'ex "Piano di zona – Settore S".

Per la zona B10 il P.R.G. prevede la possibilità di intervenire nelle aree non ancora urbanizzate comprese all'interno dei perimetri ex-PEEP, attraverso piani attuativi che contemplano la realizzazione di opere di urbanizzazione su aree da cedere al comune e la costruzione di edifici su lotti fondiari.

I principali parametri di P.R.G. per la zona B10 sono i seguenti:

Indice di utilizzazione territoriale (UT) 0,25 mq/mq

Cessione di aree per la realizzazione di OO.PP. (verde, viabilità, parcheggi) $\geq 50\%$ della S.T.

I piani attuativi sono disciplinati da apposita convenzione

2) STATO ATTUALE E PERIMETRAZIONE DEL P.D.L.

Le aree non urbanizzate comprese nell'ex piano di zona settore S sono costituite da due porzioni di terreno più consistenti e da una serie di piccoli lotti dislocati in modo frammentario all'interno del suo perimetro.

La più grande delle prime due aree confina con via Montana, via Borsi, con un terreno di proprietà comunale e con lotti edificati di proprietà privata; la seconda

confina esclusivamente con lotti privati ed è accessibile da via Mameli attraverso una particella di proprietà privata, esterna al perimetro del P.D.Z., destinata a viabilità di P.R.G.

I restanti piccoli lotti sono superfici residuali attualmente utilizzate da privati, che per dimensione e collocazione non si prestano all'inserimento in una più generale pianificazione urbanistica.

Il piano di lottizzazione prevede di intervenire sulle due aree di maggiore consistenza (indicate come zona "A" e "B" sugli elaborati grafici) e di stralciare le piccole aree residuali.

La perimetrazione del piano di lottizzazione segue pertanto i confini catastali delle zone "A" e "B" comprese nelle zona B10 e propone solo piccoli adeguamenti derivanti dalla necessità di tenere conto dell'uso attuale, del suolo ed di garantire la fattibilità della pianificazione.

Tali adeguamenti sono di seguito elencati e sono dettagliatamente riportati negli elaborati grafici:

ZONA A

- Area extra B10 necessaria a garantire e migliorare l'accesso da via C. Menotti (destinazione attuale B3)
Part. N°900 (parte) mq 4,86
Part. N°225 (parte) mq 49,86
Part. N°120 (parte) mq 30,43

ZONA B

- Area extra B10 necessaria ad adeguare il perimetro di piano al confine catastale ed a regolarizzare il perimetro del lotto (destinazione attuale: fondiario)
Part. N°539 (parte) mq 99,00
- Area extra B10 necessaria ad adeguare il perimetro di piano al confine catastale ed a migliorare la viabilità di accesso (destinazione attuale: viabilità di P.R.G.)
Part. N°539 (parte) mq 123,00
- Area extra B10 necessaria a garantire l'accesso all'area da via Mameli (destinazione attuale: viabilità di P.R.G.)
Part. N°203 mq 140,00
Part. N°540 (parte) mq 10,90

L'area di intervento del Piano di Lottizzazione comprende anche le particelle 598-600-602 di proprietà comunale che, come sarà descritto più avanti, saranno accorpate alle aree di cessione adiacenti per la realizzazione di un parco pubblico attrezzato.

Lo stato attuale delle aree di intervento è dettagliatamente riportato nel rilievo topografico plano-altimetrico allegato al progetto.

I terreni sono prevalentemente pianeggianti; solo nella zona A si rileva un dislivello di circa 1 mt. fra via Montanara via Borsi e una differenza di quota di 80 cm all'interno dell'area di intervento, dovuta a riporti di terreno.

Nella zona "A", sono presenti alberature sul lato più vicino alla strada parco mentre la zona "B" è libera da alberature.

Entrambe le zone sono delimitate dalle recinzioni esistenti in corrispondenza dei lotti edificati confinanti e dalle recinzioni provvisorie a protezione degli accessi dalla pubblica viabilità di via Montanare, via Borsi e via Mameli.

3) INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area oggetto del piano di lottizzazione è interamente di proprietà o nella disponibilità delle Società proponenti così come riportato nella seguente tabella e come attestato dai titoli allegati.

Intervento Edilizio Via Montanara - Pescara

Foglio	P.Ila	Mq.	DITTE CATASTALI
4	120	480	FLORIDA S.r.l. Con sede in San Giovanni Teatino (CH) c.f.: 01331220689 – Proprietà 1/1
4	121	40	
4	124	725	IDEM
4	125	970	IDEM
4	126	560	IDEM
4	187	780	IDEM
4	225	250	IDEM
4	311	580	IDEM
4	312	325	IDEM
4	313	190	IDEM
4	331	455	IDEM
4	463	190	IDEM
4	903	606	IDEM
4	418	10	IDEM
4	900	47	acquistata da Park Srl con Atto Matroberardino del 07.06.2007
4	906	30	acquistata da Park Srl con Atto Matroberardino del 07.06.2007
5	392	614	FLORIDA S.r.l. Con sede in San Giovanni Teatino (CH) Prop.1/1
5	393	614	FLORIDA S.r.l. Con sede in San Giovanni Teatino (CH) Prop.1/1
Totale		7.466	
4	532	70	D'ANDREA & D'ANDREA REAL ESTATE S.r.l. con sede in Roma. c.f.: 09357571000 – Proprietà 1/1
4	539	740	
Totale		810	IDEM
4	203 *	140	RICCI Gaetano n. a Pescara il 18/08/1940 c.f.: RCC GTN 40M18 G482 T – Proprietà 1/1
Totale		140	
4	540 *	16	1) DEL PROPOSTO Alessandrina n. a Pescara il 28/01/1910 – DLPLSN10A68G482H: Prop. 1/4 2) RICCI Anna Maria Teresa n. a Pescara il 03/07/1948: Proprietaria per 1/4 3) RICCI Gaetano n. a Pescara il 18/08/1940 c.f.: RCC GTN 40M18 G482 T – Proprietà per 1/4 4) RICCI Luciano Renato Maria n. a Pescara il 04/11/1942: Proprietario per 1/4
Totale		16	

(*) nella disponibilità di Florida Srl

TOTALE	8.432	mq.
---------------	--------------	------------

Terreni di proprietà comunale			
4	598	75	Comune di PESCARA – Proprietà per 1/1
4	600	70	IDEM
4	602	290	IDEM
Totale		435	mq.

TOTALE 8.867 mq

4) PARAMETRI URBANISTICI

Il P.R.G. prevede per la zona B10 i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione territoriale 0,25 mq/mq di S.T.;
- Superficie da cedere per opere di urbanizzazione primaria $\geq 50\%$ della S.T.

La superficie del piano di lottizzazione, derivante dalla perimetrazione descritta nel precedente paragrafo, ammonta a 8.432 mq, escluse le aree di proprietà comunale.

Per il calcolo della S.U.L. edificatoria è necessario comunque escludere da tale superficie le seguenti porzioni di terreno alle quali non si applica l'indice di U.T.:

ZONA B

- Part. 539 (parte) per mq 99 in quanto area fondiaria già utilizzata a fini edificatori;

ZONA A

- Part. 392 (parte) per mq 52 in quanto già destinata a pubblica viabilità

Pertanto la superficie utile edificatoria complessiva del piano di lottizzazione deriva dal seguente calcolo:

$$8.432 \text{ mq} - (99 \text{ mq} + 52 \text{ mq}) = \text{S.T. } 8.281 \times 0,25 = \textbf{S.U.L. 2.070 mq}$$

La superficie da cedere per opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dalle N.T.A. è pari a :

$$8.281 \text{ mq} \times 0,5 = \textbf{4.141 mq}$$

Nel piano è prevista una cessione effettiva di 4.839 mq pari al 58,43% della S.T.:
Oltre alla superficie di cessione sopra descritta è prevista la cessione di aree esterne al perimetro della B10 di cui 99 mq destinati a orti urbani e 52 mq già destinati a viabilità pubblica.

5) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

ZONA A

Il progetto prevede di integrare e migliorare gli spazi pubblici di quartiere attraverso la realizzazione di spazi verdi, destinati a parco e ad orti urbani, e il potenziamento delle viabilità di zona e dei parcheggi.

Il nuovo parco è situato a nord-est dell'area (lato strada parco) e riunisce in un'unica superficie una porzione consistente delle aree di cessione con le aree di proprietà comunale.

Il parco è accessibile da via Montanara, da via Borsi e da via Ciro Menotti; al suo interno si prevede di conservare le alberature esistenti, integrandole con nuove piantumazioni, e di realizzare spazi per il gioco ed i relax.

Le due aree libere adiacenti via Borsi sono destinate ad orti urbani.

La viabilità esistente viene integrata mediante la realizzazione di una bretella di collegamento fra via Ciro Menotti e via Montanara, a fianco della quale viene collocata un'area destinata a parcheggio pubblico.

Il piano prevede anche di migliorare via Ciro Menotti attraverso l'allargamento della sede stradale e la realizzazione di un marciapiede.

Gli interventi privati sono dislocati su un lotto edificatorio delimitato da via Ciro Menotti, dal nuovo parco pubblico e dai lotti privati già edificati.

È prevista la costruzione di uno o più edifici con destinazione a case vacanza.

ZONA B

In questa zona sono previste solo opere di urbanizzazione su terreni che saranno ceduti interamente al Comune.

Le opere consistono nella realizzazione di un'area destinata ad orti urbani, a servizio degli abitanti del quartiere, e di un tratto della viabilità di P.R.G. che mette in collegamento l'area verde con via G. Mameli.

La aree di cessione sono così suddivise per destinazioni d'uso:

VERDE PUBBLICO	2.068 mq
PARCHEGGI PUBBLICI	232 mq
VIABILITÀ PUBBLICA	833 mq
ORTI URBANI	1.805 mq
TOTALE	4.938 mq

Tali quantità sono indicative e potranno essere modificate in sede di redazione-approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

6) CONSISTENZA EDILIZIA

I parametri edilizi fissati dal P.R.G. per la zona B10 sono i seguenti:

Indice U.T. 0,25 della S.T.

H. massima edifici 10,50 m

Distanza dai confini 7,50 mt.

Gli interventi edilizi dovranno prevedere anche parcheggi privati in ragione 1 mq ogni mc di volume destinato a residenza e 0,5 mq per 1 mq destinato a terziario

Usi previsti Case vacanza – Negozi con vincolo L.R. commercio n° 11/08 e s.m.i. (come da art. 27 comma 4 lett. C delle NTA del vigente P.R.G.).

Il piano individua un unico lotto edificatorio.

È prevista la realizzazione di uno o più edifici aventi cinque piani fuori terra e un piano sottotetto non abitabile, per un'altezza massima complessiva di 20,10 m.

La maggiore altezza, rispetto a quella stabilita dalle N.T.A. per questa zona è motivata dalla volontà di ridurre l'area di sedime del costruito a vantaggio delle aree da destinare a verde pubblico e privato.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle di case vacanza per i piani dal primo al quinto, e di autorimesse e locali di servizio della residenza, per il piano terra.

Le tipologie, lo sviluppo planimetrico ed altimetrico dell'edificazione, riportati negli elaborati grafici, sono puramente indicativi e potranno essere variati negli sviluppi successivi della progettazione, l'edificato sarà comunque localizzato all'interno dell'area delimitata dalla linea equidistante mt. 7,50 dal perimetro del lotto, fatta eccezione per i balconi in aggetto che potranno sporgere di m. 1,50 da essa.

La dotazione di parcheggi privati è garantita dalle autorimesse ricavate al piano terra e dai posti auto collocati su una parte delle aree libere del lotto edificatorio.

La quantizzazione dei parcheggi privati ed il rispetto dei minimi di norma sono esplicitati nella seguente tabella:

Edificio 1

n° piani: 5+piano terra

Superficie totale 2.070 mq

Calcolo Parcheggi privati

$(2.070 \times 3,00) / 10 = 621$ mq.

Parcheggi privati di progetto

Esterni 350 mq

Interni 307 mq

TOTALE 657 mq

La restante parte del lotto edificatorio è sistemata a verde privato condominiale.

7) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate direttamente dai proponenti a scomputo totale degli oneri concessori ad esse relativi.

Le aree destinate a verde, viabilità e parcheggi pubblici saranno cedute dai Proprietari al Comune a titolo gratuito.

Opere aggiuntive saranno realizzare dai proprietari sulle aree di proprietà comunale per mq 435 mq al fine di dare unitarietà al parco pubblico di progetto.

La realizzazione delle opere e la cessione delle aree sarà regolato da apposita convenzione.

Il progetto delle opere di urbanizzazione riportato negli elaborati grafici ha un livello preliminare di progettazione.

Il progetto esecutivo e cantierabile sarà redatto a cura e spese dei proponenti dopo la comunicazione dell'avvenuta conclusione dell'istruttoria urbanistica da parte del Comune.

L'entità delle opere di urbanizzazione previste dal P.D.L. sono riportate a titolo indicativo nella seguente tabella:

Verde pubblico	2.068 mq
Parcheggi pubblici	232 mq
Viabilità pubblica	833 mq

Orti urbani	1.805 mq
Rete acque nere	60 m.
Rete acque bianche	195 m.
Rete idropotabile	30 m.
Rete elettrica	30 m.
Rete gas	30 m.
Rete telefonica	30 m.
Pubblica illuminazione	42 punti luce