

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO N° 7 (Approvato con Del. G.C. n° 513 del 25.06.2013)

**Proposta di attuazione Sub-Ambito A1.**

**Proponenti: Cielo Alto s.r.l. – Iniziative s.r.l. – Imfo s.p.a.**

Con nota:

Istanza consegnata in data 18.04.2019 prot. n. 72466 del 19.04.2019  
Integrazione consegnata in data 22.11.2019 prot. 209758 del 25.11.2019  
Pratica consegnata il 01.06.2020 prot. n. 71851 del 03.06.2020  
Integrazione prot. n°0247812 del 06/12/2023  
Integrazione prot. n. 56156/2024 del 12/03/2024  
Integrazione prot. 69386 del 29.03.2024

La proposta trasmessa digitalmente, per la quale sono stati assolti i diritti tecnici a mezzo bonifici IMFO spa del 11.11.2021 n. 0303238915531503480160001600IT di 216,0€ e Immobiliare Cielo Alto srl CRO 0000028811201004481540015400IT di 604,00 €, per un totale di 820,00 €.

Gli elaborati definitivi sono i seguenti:

A – Relazione tecnica;  
B – Norme tecniche di attuazione;  
C – Schema di Convenzione;  
D – Computo metrico opere di urbanizzazione;  
Tav. 1 – Planimetrie e scheda norma;  
Tav. 2 – Perimetrazione Piano Particolareggiato n°7 Sub-ambito A1;  
Tav. 3 – Planimetria edifici esistenti;  
Tav. 4 – Planimetria catastale con indicazione delle proprietà e delle rendite catastali – Potenzialità urbanistiche;  
Tav. 5N – Planivolumetrico A1-Nord;  
Tav. 5S – Planivolumetrico A1-Sud;  
Tav. 6 – Planimetria aree di cessione e destinazioni d’uso delle aree pubbliche;  
Tav. 7N – Opere di urbanizzazione primaria A1-NORD – Planimetria verde, viabilità e parcheggi;  
Tav. 7S – Opere di urbanizzazione primaria A1-SUD – Planimetria verde, viabilità e parcheggi;  
Tav. 8N – Opere di urbanizzazione primaria A1-NORD – Planimetria reti acque nere e acque bianche;  
Tav. 8S – Opere di urbanizzazione primaria A1-SUD – Planimetria reti acque nere e acque bianche;  
Tav. 9N – Opere di urbanizzazione primaria A1-NORD – Planimetria reti: pubblica illuminazione, idropotabile, elettrica, gas e telefonica;  
Tav. 9S – Opere di urbanizzazione primaria A1-SUD – Planimetria reti: pubblica illuminazione, idropotabile, elettrica, gas e telefonica;  
Tav. 10N – A1 Nord Lotto A – Consistenza edilizia e destinazioni d’uso degli edifici;  
Tav. 10S – A1 Sud Lotto C – Sub-comparto 2 – Consistenza edilizia e destinazioni d’uso degli edifici;  
Tav. 11N – A1 Nord Lotto B – Consistenza edilizia e destinazioni d’uso degli edifici;  
Tav. 11S – A1 Sud Lotti D e E – Sub-comparto 3 – Consistenza edilizia e destinazioni d’uso degli edifici;  
Tav. 12 - CONFRONTO TRA P.P.7 APPROVATO con Delibera di G.C. N° 513 del 25/06/2013 e P.P.7 SUB-AMBITO A1 (Progetto Urbanistico Esecutivo).

### **Inquadramento territoriale**

L’ambito di intervento è compreso nel Piano Particolareggiato n.7 approvato con Delibera di G.C. n° 513 del 25/06/2013. Il Piano Particolareggiato è stato suddiviso in sub ambiti che possono essere attuati autonomamente dai privati proprietari delle aree attraverso un progetto urbanistico unitario relativo al proprio sub-ambito.

## Proposta di nuova perimetrazione

Per il settore A1 Sud la proposta progettuale prevede un lieve adeguamento del perimetro sul lato confinante con il Programma di recupero urbano "Mediterranea Life", che consiste nell'arretramento della perimetrazione da tale confine al bordo della adiacente particella 3367, come evidenziato dalla "Tav. 2 – Perimetrazione Piano Particolareggiato n°7 Sub-ambito A1".

Questo adeguamento è funzionale ad escludere una striscia di terreno che è attualmente occupata da numerosi posti auto intestati a ditte private, così come risulta dalla documentazione catastale e fotografica allegata (All.1).

La ripermimetrazione produce una riduzione della superficie territoriale (S.T.) dell'1,91%, infatti la S.T. del sub ambito A1 del P.P.7 approvato è di 55.773 m<sup>2</sup>, mentre la S.T. del comparto proposto è di 54.705 m<sup>2</sup>.

A seguito di nuova perimetrazione, le aree ricadenti nel Sub-Ambito A1 del presente progetto urbanistico esecutivo sono le seguenti:

### SUB AMBITO A1 NORD

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

### SUB AMBITO A1 SUD

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

## Titoli di proprietà

Le società Immobiliare Cielo Alto S.r.l., Iniziative S.r.l., I.M.F.O. S.p.A., sono proprietarie e promissarie acquirenti delle aree ricadenti nel sub ambito A1 del P.P.7, come da documentazione inviata con prot. 56156 del 12.03.2024 e prot. 69386 del 29.03.2024.

## Vincoli territoriali

Piano di rischio aeroportuale - Zona di tutela "C".

Piano Stralcio Difesa Alluvioni (P.S.D.A.) - Zona P1 e P2.

Piano Regionale Paesistico – Zona di tutela D.

## Proposta progettuale

La prima proposta progettuale è stata presentata in data 18.04.2019 prot. n. 72466 del 19.04.2019, dalle proponenti Società Cielo Alto s.r.l. – Iniziative s.r.l. – Imfo s.p.a., a seguito di un primo esame e di interlocuzioni specifiche con l'Amministrazione Comunale, è stata presentata la proposta definitiva prot. 69386 del 29.03.2024 oggetto della presente relazione.

Modifiche proposte rispetto al PP7 approvato con Delibera di G.C. n° 513 del 25/06/2013:

#### A1 NORD

- Spostamento della bretella di collegamento con via Tiburtina verso sud, tale modifica è motivata da tre ragioni:
  - il punto di immissione sulla Tiburtina sarebbe all'interno di un grande svincolo già molto trafficato;
  - il tratto di collegamento fra la nuova strada di piano e via Tiburtina è condizionato dalla presenza di fabbricati che creano un restringimento della carreggiata e limitano la visibilità dei veicoli in movimento e dei pedoni in transito;
  - il tratto di strada in oggetto era l'ingresso alle Officine Camplone e che ne conserva il portale originario, può diventare uno dei principali accessi pedonali e ciclabili al nuovo parco urbano.
- Modifica delle giaciture, tipologie e altezze degli edifici:
  - Edificio n.8 – Commerciale – da 2 piani fuori terra previsti (h=8,40 m) diventa ad 1 piano fuori terra (h= 4,00 m) in aggiunta ad 1 piano interrato;
  - Edifici n. 1A – 1B – 1C – 1D – Residenziali – da 6 piani fuori terra ( h= 19.20m) passano a 9 piani fuori terra (h=27.90 m) in aggiunta ad 1 piano interrato.
- Modifica della quota di Edilizia Residenziale Pubblica:  
la proposta di progetto prevede una quota di E.R.P. di 0.105 e una di Residenziale privato di 0.14 (invece di 0.014). Come previsto dall'art. 6 delle NTA del PP7 *“La quota complessivamente prevista di ERP può essere modificata dai proponenti in sede di attuazione del comparto a favore di quella residenziale, ad eccezione della sola quota di ERP derivante dall'indice aggiuntivo  $UT=0,105mq/mq$  previsto dall'art. 37 delle NTA di PRG.”*

#### A1 SUD

- Divisione della superficie fondiaria in due lotti edificatori:  
Lotto C, sul lato nord dell'area, nel quale saranno ubicati gli edifici 6 e 10, e Lotto D sul lato sud, nel quale sarà ubicato un unico edificio (ed. 5/9) invece di due edifici separati. Questa modifica è motivata dalla necessità di consentire a ciascuno dei proponenti di realizzare gli interventi privati in autonomia e in base ai propri diritti edificatori. In particolare il lotto D è destinato ad accogliere le S.U.L. che il Piano di rischio Aeroportuale prevede di trasferire in zona esterna all'area di tutela, nelle quote di 1.283 m<sup>2</sup> nel terziario e 3.297 m<sup>2</sup> nel residenziale.
- Inserimento delle destinazioni d'uso residenziali nelle quantità consentite dagli indici di P.R.G.  
Il P.P.7 approvato, pur calcolando la insediabilità di 13.596 m<sup>2</sup> di destinazioni d'uso residenziali nel sub-ambito A1 SUD, prevede per lo stesso sub-ambito solo edifici di destinazione e di tipologia terziario-direzionale.
- Diversa articolazione volumetrica nel lotto C.  
Nel lotto C è prevista la localizzazione di due edifici destinati quasi integralmente a residenziale privato e convenzionato, con una quota di terziario su uno dei due edifici.
- Modifica delle giaciture, tipologie, altezze degli edifici e distanze dai confini:
  - Edificio n.6 – Terziario, direzionale, residenziale – da 11 piani fuori terra (h= 36,00 m) a 9 piani fuori terra (h = 29,49 m);
  - Edificio n. 10 – Residenziale – da 2 piani fuori terra ( h= 8.40 m) e 1 piano interrato, a 12 piani fuori terra (h=36.80 m) in aggiunta a 2 piani interrati.
  - Edificio 5/9 – Terziario, direzionale, residenziale – Unione dei due edifici, che passano da 2 e 12 piani fuori terra (h max=39.30 m) e un piano interrato , ad un unico edificio a torre di 15 piani (h=44,70m) e due piani interrati.
  - Distanza dai confini che non è pari a metà dell'altezza, pur essendo non inferiore a 5 m;

Rilevata la presenza della zona di tutela del Piano stralcio difesa dalle alluvioni nelle immediate vicinanze, è opportuno in sede edilizia fare una giusta sovrapposizione per escludere ogni interferenza.

## Parametri urbanistici

PP 7 (Approvato con Del. Di G.C. n° 513 del 25.06.2013)

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>55.773 m<sup>2</sup></b>	100,00 %
Superficie fondiaria (S.F.)	22.170 m <sup>2</sup>	39,75%
- Verde	20.337m <sup>2</sup>	36,46 %
- Parcheggi	8.160 m <sup>2</sup>	14,63 %
<i>Totale standards</i>	28.497 m <sup>2</sup>	51,09 %
- Viabilità	5.107 m <sup>2</sup>	9,16 %
<i>Totale cessioni</i>	33.067 m <sup>2</sup>	60,25 %

Proposta progettuale

Verifica

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>54.705 m<sup>2</sup></b>	100,00 %	
Superficie fondiaria (S.F.)	21.638 m <sup>2</sup>	39,55%	< 39,75%
Superficie di cessione per standards pubblici			
- Verde	20.976 m <sup>2</sup>	38,34 %	
- Parcheggi	6.997 m <sup>2</sup>	12,78 %	
<i>Totale standards</i>	27.973 m <sup>2</sup>	51,13 %	> 51,09 %
- Viabilità	5.094 m <sup>2</sup>	9,31 %	> 9,16 %
<i>Totale cessioni</i>	33.067 m <sup>2</sup>	60,45 %	> 60,25 %

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

La distribuzione delle aree pubbliche proposta è definita in dettaglio negli elaborati (Tav 12) e prevede le seguenti modifiche:

### A1 NORD

Adiacente via Lago di Campotosto è prevista un'ampia area destinata a parco pubblico attrezzato che andrebbe a connettersi l'area verde prevista nel confinante comparto 8.02.C e quella già realizzata nell'ambito del Piano di Recupero Urbano in località San Donato.

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

Sono previste inoltre zone a parcheggio in adiacenza alla viabilità da realizzare.

### A1 SUD

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

La viabilità da realizzare sarà un percorso lineare, perpendicolare a Strada Comunale Piana.

*Settore Gestione del Territorio*  
*Servizio Pianificazione Esecutiva e Monitoraggio*

### Verifica parametri urbanistici all'interno della subcompartazione

SUB-COMPARTO N° 1 – denominati Lotto A e B

Comprende l'intera superficie territoriale del sub-ambito A1 NORD

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>30.592 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	
Superficie fondiaria (S.F.) Lotti A e B	12.194 m <sup>2</sup>	39,86 %	
Superficie di cessione per standards pubblici			
- Verde	12.495 m <sup>2</sup>	40,84%	
- Parcheggi	2.800 m <sup>2</sup>	9,15%	
<i>Totale standards</i>	15.295 m <sup>2</sup>	50,00 %	> 50%
- Viabilità	3.103 m <sup>2</sup>	10,14%	
<i>Totale cessioni</i>	18.398 m <sup>2</sup>	60,14%	> 60 %

SUB-COMPARTO N° 2 – denominato Lotto C

Comprende parte della superficie territoriale del sub-ambito A1 SUD

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>14.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	
Superficie fondiaria (S.F.) Lotti C	5.767 m <sup>2</sup>	38,70%	
Superficie di cessione per standards pubblici			
- Verde	4.979 m <sup>2</sup>	33,42%	
- Parcheggi	2.490 m <sup>2</sup>	16,71%	
<i>Totale standards</i>	7.469 m <sup>2</sup>	50,13 %	> 50%
- Viabilità	1.664 m <sup>2</sup>	11,17 %	
<i>Totale cessioni</i>	9.133 m <sup>2</sup>	61,30 %	> 60 %

SUB-COMPARTO N° 3 – denominato Lotto C  
Comprende parte della superficie territoriale del sub-ambito A1 SUD

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>9.213 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>Verifica</b>
Superficie fondiaria (S.F.) Lotti D ed E	3.677 m <sup>2</sup>	38,23 %	
Superficie di cessione per standards pubblici			
- Verde	3.502 m <sup>2</sup>	38,01 %	
- Parcheggi	1.707 m <sup>2</sup>	18,53 %	
<i>Totale standards</i>	5.209 m <sup>2</sup>	53,69 %	> 50%
- Viabilità	327 m <sup>2</sup>	3,55 %	
<i>Totale cessioni</i>	5.536 m <sup>2</sup>	61,30 %	> 60 %

### Parametri edilizi

U.T. = 0,385 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di cui 0,105 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad edilizia residenziale pubblica. Recupero delle S.U.L. esistenti ridotte in base all'art. 37/b delle N.T.A. del P.R.G. Con Perizia Giurata trasmessa con prot. n. 72466 del 19.04.2019 è stata accertata la regolarità urbanistica delle superfici utili lorde oggetto di recupero. La consistenza edilizia derivante dai suddetti parametri è riportata nella seguente tabella:

### POTENZIALITA' URBANISTICHE P.U.E.

<b>Sub-Ambito</b>	<b>Superficie Territoriale</b> m <sup>2</sup>	<b>Utilizzaz. Territoriale</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Superficie Utile esist.</b> m <sup>2</sup>	<b>Indice Util. Fondiaria esistente</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Riduzione Art. 37/b N.T.A.</b> m <sup>2</sup>	<b>Superficie Utile</b> m <sup>2</sup>	<b>S.U. esist. Ridotta</b> m <sup>2</sup>	<b>S.U.L. TOTALE</b> m <sup>2</sup>
(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = d/b	(f)	(g) = b x c	(h) = d - f	(i) = g + h
<b>A1 NORD</b>	<b>30 592</b>	<b>0,385</b>	<b>8 330</b>	<b>0,27</b>	<b>30%</b>	<b>11 778</b>	<b>5 831</b>	<b>17 609</b>
							<b>-4 580</b>	<b>-4 580</b>
							<b>1 251</b>	<b>13 029</b>
(a')	(b')	(c')	(d')	(e') = d'/b'	(f')	(g') = b' x c'	(h') = d' - f'	(i') = g' + h'
<b>A1 SUD</b>	<b>24 113</b>	<b>0,385</b>	<b>2 622</b>	<b>0,11</b>	<b>30%</b>	<b>9 284</b>	<b>1 835</b>	<b>11 119</b>
							<b>+ 4 580</b>	<b>+ 4 580</b>
							<b>6 415</b>	<b>15 699</b>
	<b>Superficie Territoriale</b> m <sup>2</sup>	<b>Utilizzaz. Territoriale</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Superficie Utile esist.</b> m <sup>2</sup>	<b>Indice Util. Fondiaria esistente</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Riduzione Art. 37/b N.T.A.</b> m <sup>2</sup>	<b>Superficie Utile</b> m <sup>2</sup>	<b>S.U. esist. Ridotta</b> m <sup>2</sup>	<b>S.U.L. TOTALE</b> m <sup>2</sup>
(a)	(b+b')		(d+d')	(e) = d/b		(g+g')	(h+h')	(i+i')
<b>TOTALE A1</b>	<b>54 705</b>	<b>0,385</b>	<b>10 952</b>	<b>0,20</b>	<b>30%</b>	<b>21 062</b>	<b>7 666</b>	<b>28 728</b>

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

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

$$\begin{aligned} \text{A1 NORD} & 5.831 - 4.580 = 1.251 \text{ m}^2 \\ \text{A1 SUD} & 1.835 + 4.580 = 6.415 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Modifica della quota di Edilizia Residenziale Pubblica:

la proposta di progetto prevede una quota di E.R.P. di 0.105 e una di Residenziale privato di 0.14 (invece di 0.014). Questa possibilità è prevista dall'art. 6 delle NTA del PP7: *“La quota complessivamente prevista di ERP può essere modificata dai proponenti in sede di attuazione del comparto a favore di quella residenziale, ad eccezione della sola quota di ERP derivante dall'indice aggiuntivo  $UT=0,105mq/mq$  previsto dall'art. 37 delle NTA di PRG.”*

Effettuata la comparazione tra il diritto edificatorio da PP7 vigente e la proposta in esame, si evince che i parametri urbanistici rimangono invariati, per quanto riguarda i parametri edilizi anch'essi rimangono invariati ad eccezione dell'altezza massima che aumenta in entrambi i sub compartimenti.

### Conclusioni

Dalla sintesi comparativa tra la proposta di attuazione Sub-Ambito A1 e il PP7 approvato con Del. di G.C. n° 513 del 25.06.2013 si può concludere che:

- I parametri urbanistici rimangono invariati sia nelle percentuali di standard sia in quelle di cessione;
- I parametri edilizi rimangono invariati ad eccezione dell'altezza massima che viene portata a **27,90 m** nel sub ambito A1 nord e a **44,70 m** nel sub ambito A1 sud e della relativa distanza dai confini che non è pari a metà dell'altezza, pur essendo non inferiore a 5 m;
- Il carico urbanistico rimane invariato;
- Le destinazioni d'uso degli edifici sono ammissibili con il PP7 approvato;
- Varia la zonizzazione per quanto riguarda le quantità e la distribuzione delle aree;
- Varia l'ubicazione di alcune zone destinate a viabilità;
- Variano le tipologie edilizie e l'ubicazione delle superfici destinate a fondiario.

Pescara lì 22.10.2024

L'istruttore  
*ing. Caterina Buccione*