



COMUNE DI PESCARA

- Provincia di Pescara -

RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO

ai sensi dell'art. 40, comma 2 delle N.T.A. vigenti

relativamente al lotto d'intervento N.5.21B - Via Monte Faito
ricadente in Sottozona B10

- Ditta Proponente:
Regina Real Estate s.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Luglio 2020

TAV. 6

studio tecnico BRD ASSOCIATI

Arch. Alessio Berardi

Geom. Marco Berardi

BRD ASSOCIATI
studio tecnico / architettura / design

Piazza Duca D'Aosta, 34 - Pescara (PE) - tel. 0858671460 - email. brdassociati@gmail.com

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO 5.21B VIA MONTE FAITO PESCARA
PROGETTO ESECUTIVO OO.UU. PUE 5.21B SOTTOZONA B10 PESCARA Via MONTE FAITO

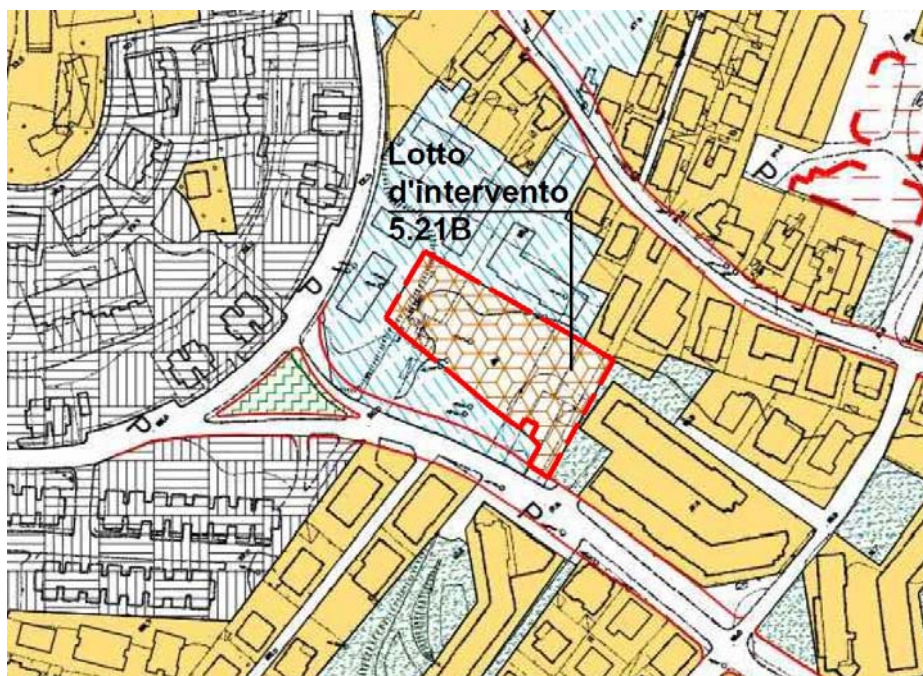
COMMITTENTE: Regina Real Estate S.r.l.
Via Vestina n. 572 – Montesilvano (PE)
P.IVA 01855640684

Premessa:

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Comparto 5.21B Sottozona B10 di PRG, Pescara via Monte Faito è redatto secondo gli orientamenti espressi durante conferenza di servizi dall'Amministrazione Comunale.

Inquadramento generale e stato di fatto:

L'intervento in oggetto ricade all'interno del territorio del Comune di Pescara in sottozona B10 del Vigente P.R.G., in prossimità dell'innesto di via Monte Faito con via Valle di Rose, ed in vincolo ai sensi della Ex Legge n. 431 del 08.08.1985.



STRALCIO DI P.R.G.

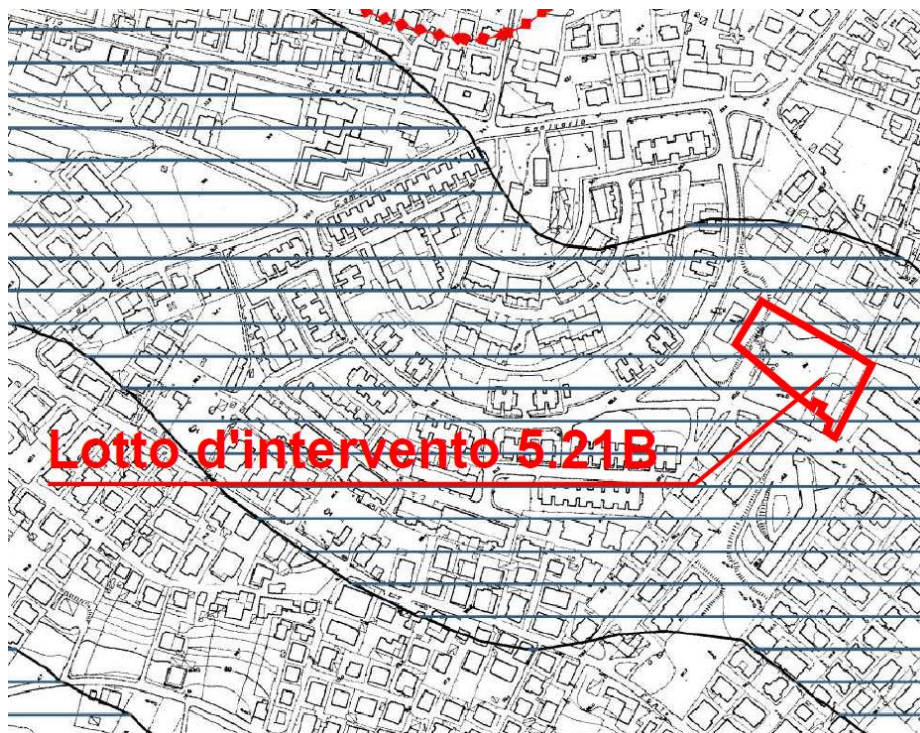
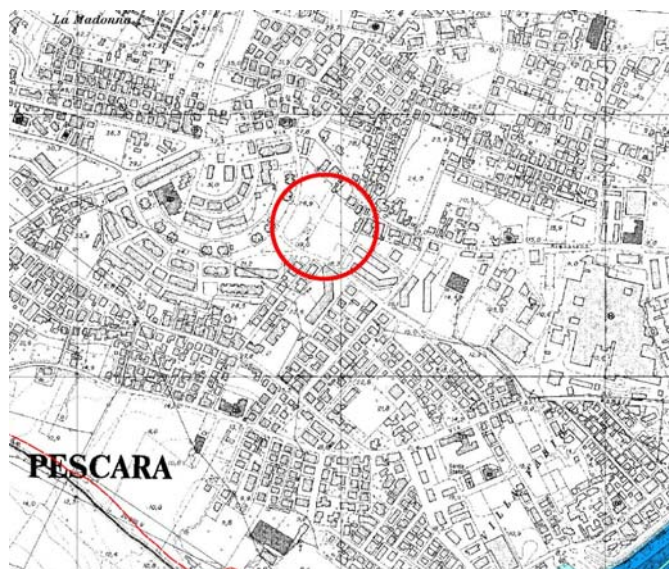


TAVOLA DI P.R.G. DEI VINCOLI


Le aree sono individuate catastalmente al FG. 19 partt. 3667, 3662, 3669, 3671, 3657, 3649, 3673, 3643, 3677, 3639, 3824, 3826, 3039, per un totale di mq. 4240 e costituiscono un unico appezzamento di terreno definito lungo tutto il perimetro da recinzioni di varia natura.

Le proprietà sono di altri proprietari che hanno stipulato con la società Regina Real Estate s.r.l. preliminari di vendita, il tutto come da tabella riportata nella tavola 01 dei grafici allegati.

Il P.R.G. vigente, ha individuato in tale zona il comparto unitario di intervento denominato 5.21B che prevede la cessione di un'area da destinare a parcheggio pubblico ed una nuova edificazione a destinazione commerciale.



Classi di pericolosità idraulica [Q50 - Q100 - Q200] (*)

Pericolosità molto elevata h50 > 1m v50 > 1m/s	 Reticolo idrografico
Pericolosità elevata 1m > h50 > 0.5 m h100 > 1m v100 > 1m/s	
Pericolosità media h100 > 0m	
Pericolosità moderata h200 > 0m	

La superficie catastale compresa nel perimetro del P.U.E. è di mq 4274, mentre quella oggetto d'intervento è di mq. 4240. La differenza di superficie è determinata dall'esclusione dal perimetro del P.U.E. di una particella di mq. 34 su cui insiste la cabina enel.

Gli indici e parametri stabiliti dall'art. 22 delle NTA del PRG Vigente sono i seguenti:

- Ut: 0,50 mq/mq;
- Cessione gratuita: almeno il 50% dell'ambito d'intervento in unico lotto, salvo dimostrata
- Impossibilità a reperire aree aventi una conformazione geometrica unitaria;
- H max pari alla massima del Piano di Zona previgente;
- Distanze: pari a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt 5 dai confini e dalle strade; pari a 2,5 mt dal verde e parcheggi pubblici;
- Destinazioni d'uso: categoria a), c2), c3), d) f) e social housing di cui al DM Infrastrutture e Trasporti del 22/04/08;
- Densità arborea (A) pari ad 1 albero ogni 100 mq di Sf.

Dati di dimensionamento di progetto

- superficie territoriale: mq 4.240
- superficie lorda realizzabile: $\text{mq } 4.240 \times 0,50 \text{ mq/mq} = 2.120 \text{ mq}$
- superficie lorda di progetto: $\text{mq } 1.460 < \text{mq } 2.120$ realizzabile,
- standard urb.: $\text{mq } 4.240 \times 0,50 = \text{mq } 2.120$ (art. 40 comma 2 delle nta)
 $\text{mq } 1.460 \times 0,80 \times 50\% = \text{mq } 584$ (art. 7 comma 3 e 8 delle nta);
- aree di cessione: $\text{mq } 586,40 > \text{mq } 584$;
- aree oggetto di monetizzazione: $\text{mq } 2.120 - \text{mq } 586,40 = \text{mq } 1.533,60$;
- superficie fondiaria: $\text{mq } 4.240 - \text{mq } 586,40 = \text{mq } 3.653,60$;
- rapporto di copertura di progetto: $\text{mq } 1.460 < 1.461,44$ (40% della s.f.);
- densità arborea minima: $\text{mq } 3.653,60/100 = \text{n. } 37$ alberi.

Descrizione dell'intervento:

L'intervento riguarda la formazione del PUE 5.21B sito in Via Monte Faito ricadente in sottozona B10 del PRG Vigente. Presentato il Comparto in Comune, a seguito di conferenza di servizi sono emerse le seguenti necessità dell'Ente Comunale:

- riorganizzazione del perimetro d'intervento privato;
- riorganizzazione dell'assetto viario esistente;
- riorganizzazione dei parcheggi pubblici;
- riorganizzazione del verde pubblico;
- riorganizzazione della pubblica illuminazione.

La relazione dettagliata delle opere da eseguire fa seguito alla risultanza dei pareri espressi in sede di conferenza di servizi e precisamente: si procederà innanzitutto alla ripermimetrazione del lotto d'intervento privato tramite una permuta con la Pubblica Amministrazione in modo tale che l'Ente abbia un fronte lineare degli spazi pubblici circostanti; si realizzerà una nuova bretella stradale che innesta Via Monte Faito a Via Valle di Rose in modo da migliorare la viabilità in entrambi i sensi di marcia e la sicurezza dell'incrocio avendo un più ampio raggio sia di curvatura che visivo; si provvederà a realizzare un parcheggio pubblico su Via Monte Faito di 45 posti auto, ampliando di circa 28 posti quello esistente; sarà realizzata un'area verde di mq. 4.626 con all'interno una strada attrezzata con percorsi pedonali ed un'area di sosta e ristoro con n. 5 panchine e n. 5 cestini portarifiuti; al fine di compensare la rimozione dell'area di sgambettamento cani esistente in via Monte Faito, eliminata per lasciar posto al parcheggio pubblico sopra descritto, si provvederà alla realizzazione di una nuova area di sgambettamento cani di circa 300mq, recintata con recinzione elettrosaldata, con cancello di accesso carrabile e dotata al suo interno di n. 2 panchine e n. 1 fontanella di acqua potabile.

Il progetto prevede ancora la messa a dimora di n. 40 nuove alberature (n. 37 di progetto e n. 3 da abbattere per interferenza con i lavori e compensate) così suddivise:

- n. 3 Quercus robur allevati in vaso con circonferenza a petto d'uomo di 18-20 cm;
- n. 4 Liriodendron tulipifera allevati in vaso con circonferenza a petto d'uomo di 16-18 cm;
- n. 6 Carpinus betulus fastigiata allevati in vaso con circonferenza a petto d'uomo di 16-18cm;
- n. 4 Liquidambar styraciflua allevati in vaso con circonferenza a petto d'uomo di 16-18 cm;
- n.12 Pyrus calleryana Chanticleer allevati in vaso con circonferenza a petto d'uomo di 14-16cm;
- n. 11 Acer monospessulanum allevati in vaso con circonferenza a petto d'uomo di 14-16 cm.

E' previsto il collegamento alla rete consortile presente in via Valle di Rose, per la realizzazione di una rete idrica costituita da una tubazione con PN 16 e diametro 50 mm che permetta di effettuare l'irrigazione di soccorso agli alberi, attraverso n.12 innesti a baionetta collocati all'interno dei relativi pozzetti in polietilene, posizionati in prossimità degli alberi.

Il progetto del verde prevede inoltre la realizzazione di un camminamento realizzato con pavimentazione ecologica stabilizzante per connettere la parte terminale di via Pineta di Roio con il marciapiede esistente di via Monte Faito.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione delle aree verdi è prevista la posa di apparecchi LED testapalo rotosimmetrico tipo Kalos (o similare) dotato di modulo di telecontrollo punto punto.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione della sede stradale è prevista la posa di apparecchi LED stradali tipo Archilede (o similare) dotato di modulo di telecontrollo punto punto.

L'intervento proposto quindi riorganizza un'intera area pubblica e privata attualmente in stato di scarsa manutenzione e non sfruttata al meglio delle sue potenzialità, con la realizzazione sull'area privata di un edificio che, data l'altezza nettamente inferiore rispetto ai fabbricati limitrofi (ml. 5,00), quasi si mimetizza con il contesto pubblico circostante, il quale sarà riorganizzato in modo da rendere fruibili tutte le aree verdi attualmente in disuso, oltre all'ampliamento del parcheggio pubblico ed al miglioramento del flusso e della sicurezza stradale, il tutto come dettagliatamente descritto sopra.

Per quanto concerne la modifica della bretella stradale tra Via Monte Faito e Via Valle di Rose, è stata studiata una viabilità che, pur aumentando la sicurezza dell'incrocio, mantenesse inalterate le caratteristiche della strada, prevedendo le medesime dimensioni delle carreggiate esistenti e riducendo al minimo l'aiuola spartitraffico centrale, così da ricreare due diverse corsie, una per senso di marcia.

Descrizione sintetica dei materiali previsti nell'intervento:

E' previsto l'utilizzo dei seguenti materiali:

- Pavimentazione drenante posata a secco per i nuovi posti auto previsti nel parcheggio pubblico;
- Asfalto per le aree adibite a viabilità;

- Cordolature aree pavimentate in travertino;
- Camminamento nel verde con pavimentazione ecologica stabilizzante.

Superamento delle barriere architettoniche:

Nell'organizzazione distributiva della zona progettata si è tenuta in considerazione l'accessibilità attraverso scivoli che permettono la completa fruizione del verde e degli accessi alle abitazioni. I materiali utilizzati hanno superfici anti sdrucciolo ma con asperità che non superano mai i 3 cm di dislivello.

Progetto Edilizio

Nell'area Fondiaria sarà edificato un fabbricato di forma rettangolare regolare di altezza uniforme di ml 5,00, formato da un solo piano fuori terra a destinazione commerciale.

I grafici e i calcoli di progetto sono stati redatti seguendo le normative vigenti e le risultanze della Conferenza dei Servizi per il Comparto 5.21B sottozona B10 di P.R.G., per quanto riguarda la parte urbanistica.

Per ogni ulteriore specifica si rimanda agli elaborati allegati ed al successivo progetto delle opere di urbanizzazione.

Pescara, 23/07/2020

I Tecnici
Studio Tecnico - B R D A S S O C I A T I

Arch. Alessio Berardi

Geom. Marco Berardi