



COMUNE DI PESCARA

INTERVENTO EDILIZIO

Strada Cavallaro - Via Di Girolamo
PER EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Ditta:
Fusilli Lidia

RELAZIONE TECNICA

TAV. 10

DATA : Giugno 2020
Aggiornamento Dicembre 2020

Il Tecnico
Incaricato

INTERVENTO EDILIZIO

Strada Cavallaro- Via Di Girolamo

PER EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

DITTA: Fusilli Lidia

RELAZIONE TECNICA

L'area oggetto dell'intervento è sita del territorio del Comune di Pescara ricade, nella quasi interezza, all'interno in zona "B10" di Completamento e riqualificazione di P.R.G., in un'area collinare a ridosso di Via Cavallaro e Via Di Girolamo.

L'area di proprietà privata nel suo complesso ha una superficie complessiva di 7.440 mq. e comprende i terreni di proprietà della Sig.ra Fusilli Lidia, catastalmente individuati al Foglio n°12 P.IIe n° 1288,1290, 1295, 193,1821 per una superficie di mq. 4.970 dei quali mq. 4.922 ricadenti in Zona B10, mq. 22 in Zona F3 e mq. 26 in area destinata a Viabilità, e della Sig.ra Fusilli Luisa proprietaria dei terreni catastalmente individuati al Foglio n°12 P.IIe n° 1289,12994 per una superficie di mq. 2.470, ricadenti interamente in Zona B10, che definiscono due lotti di terreno inedificato di proprietà privata limitrofi ad aree di proprietà comunale.

Le norme di piano all' Art. 40 – SOTTOZONA B10: COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE consentono in tali sottozone nei terreni di proprietà privata assoggettati dai precedenti piani per l'edilizia economica e popolare a destinazioni pubbliche non realizzate, l'intervento attraverso piani attuativi di iniziativa privata proposti dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore complessivo di tutte le aree, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 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;

La proposta di intervento viene avanzata dalla Signora Fusilli Lidia, proprietaria dell'area di maggior estensione catastalmente individuata al Foglio n°12 P.IIe n° 1288,1290, 1295, 193,1821, rappresentante la maggioranza assoluta del valore complessivo delle aree interessate dall'intervento, come da scheda allegata, prevedendo la formazione di due sub comparti, di cui all'art. 22 delle vigenti NTA, denominati Sub A e Sub B coincidenti con le rispettive proprietà.

| | | |
|----------------|---|---------------------|
| Lotto A | FUSILLI LIDIA nata a PESCARA (PE) il 07/01/1925 | Proprietà 1000/1000 |
|----------------|---|---------------------|

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|----------------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-------------------|
| 12 | 1821 | | SEMIN ARBOR | 3 | | 2 | 30 | Euro: 1,19 | Euro:0,95 |
| 12 | 1290 | | SEMIN ARBOR | 3 | | 16 | 40 | Euro: 8,47 | Euro:6,78 |
| 12 | 1295 | | VIGNETO | 2 | | 5 | 50 | Euro: 7,10 | Euro:3,83 |
| 12 | 1288 | | SEMIN ARBOR | 3 | | 20 | | Euro:10,33 | Euro:8,26 |
| 12 | 193 | | VIGNETO | 2 | | 5 | 50 | Euro: 7,10 | Euro:3,83 |
| SOMMANO | | | | | | 49 | 70 | Euro: 34.19 | Euro:23,65 |

| | | |
|----------------|---|---------------------|
| Lotto B | FUSILLI LUISA nata a PESCARA (PE) il 01/01/1933 | Proprietà 1000/1000 |
|----------------|---|---------------------|

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|----------------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-------------------|
| 12 | 1289 | | SEMIN ARBOR | 3 | | 17 | 90 | Euro: 9,24 | Euro:7,40 |
| 12 | 1294 | | VIGNETO | 2 | | 6 | 80 | Euro: 8,78 | Euro:4,74 |
| SOMMANO | | | | | | 24 | 70 | Euro: 18,02 | Euro:12,14 |

Vengono previste le necessarie cessioni del 50% delle aree private interessate dall'intervento che andranno ad incrementare le limitrofe ad aree di proprietà comunale destinate a verde con la creazione di un'ampia area di verde pubblico ricadente in zona centrale del quartiere, e consentiranno l'allargamento della viabilità esistente di Via Cavallaro e la realizzazione di relativo marciapiede.

Le aree di cessione destinate a verde pubblico attrezzato vengono individuate prevedendo la cessione dell'intera area a monte del sub ambito A, denominata A2, coincidente con parte dei terreni di proprietà della Signora Fusilli Lidia, che risultano suddivisi in due lotti, A1 ed A2 con interposta la proprietà della Signora Fusilli Luisa coincidente con il Sub ambito B, e dividendo longitudinalmente le aree del Sub ambito B al fine di creare un'unica area verde di cessione che vada ad integrare la limitrofa area verde di proprietà comunale dando così origine a due lotti edificabili rettangolari a ridosso delle viabilità esistenti, Via Di Girolamo e Strada Cavallaro. Per quest'ultima si prevede un allargamento della sede carrabile e la creazione di un marciapiede in betonella. Viene prevista la cessione anche delle superfici di proprietà della signora Signora Fusilli Lidia, ricadenti in Zona F3 per mq. 22 da destinare a verde pubblico e mq. 26 per viabilità ad integrare le cessioni previste in Zona B10.

Al fine di garantire un collegamento tra l'area verde e la rotonda esistente e dare continuità alla fascia verde lungo via Di Girolamo, viene prevista la cessione di un'area di larghezza pari a ml. 2.50 sui fronti strada di Via Di Girolamo per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale che interesserà, oltre all'intero fronte del lotto A1, anche l'esistente area verde di proprietà comunale, e la trasformazione dell'attuale marciapiede in una aiuola verde continua.

Verranno cedute aree per un totale pari al 55,84% della superficie territoriale ricadente in Zona B10 già di per se superiori al 50% previsto dalla NTA, e più precisamente sono

previsti 4.128 mq. di cessione (corrispondenti ad una percentuale del 55,84% della St.)

suddivisi in

mq. 3.712 destinate a verde pubblico

mq. 416 destinate a viabilità pubblica

e nello specifico:

Sub Ambito A (A1-A2)

cessioni per mq. 2.893 (corrispondenti ad una percentuale del 58,77 % della St.)

suddivisi in:

- mq. 2.630 destinati a verde pubblico
- mq. 263 destinati a viabilità pubblica

alle quali si vanno ad aggiungere le superfici di cessione ricadenti in Zona F3 per mq. 22

da destinare a verde pubblico e mq. 26 per viabilità per un totale di cessioni pari a

- mq. 2.652 destinati a verde pubblico
- mq. 289 destinati a viabilità pubblica

per un totale di mq. 2.941 (corrispondenti ad una percentuale del 59,17 % della superficie privata del lotto A)

Sub Ambito B

cessioni per mq. 1.235 (corrispondenti ad una percentuale del 50,00 % della St.)

suddivisi in:

- mq. 1.082 destinati a verde pubblico
- mq. 153 destinati a viabilità pubblica

Viene prevista la individuazione di due lotti edificabili per la realizzazione di due palazzine, una sul lotto della proponente nel Sub Ambito A in corrispondenza di Via Di Girolamo (A1) già tipologicamente individuata nella proposta di comparto, ed una più a

monte sul lotto edificabile ricadente nel Sub Ambito B con accesso da Via Cavallaro per la quale ci si è limitati ad individuare il lotto edificabile.

L'intervento edilizio nel Sub Ambito A sul si compone quindi di un fabbricato posizionato lateralmente al lotto edificabile parallelamente a Via Di Girolamo con un'area a parcheggio o collocata verso l'area verde di cessione e parzialmente sul fronte posteriore e con giardini privati perimetrali sul resto del lotto.

Gli obiettivi che il progetto nella sua interezza persegue sono strettamente legati alla natura ambientale del sito, caratterizzato dall'ambito collinare garantendo un progetto edilizio unitario che riprendendo le caratteristiche e temi architettonici della zona comporti la contestuale dotazione dei necessari servizi ed urbanizzazioni oltre ad un effettivo controllo sulla qualità delle trasformazioni in atto.

Il lotto di terreno si caratterizza per la presenza di un evidente cumulo di terra di riporto situato nella parte alta del lotto che interessa sia la proprietà privata oggetto del presente progetto, sia la proprietà comunale adiacente. Tale terreno di riporto, localizzato a monte del lotto a ridosso della recinzione della sede dell'ACA, proviene dagli scavi effettuati per la realizzazione dei serbatoi dell'ACA ed ha modificato l'andamento altimetrico originario.

Il progetto prevede il mantenimento di tale stato di fatto e l'intero impianto di progetto è stato concepito al fine di evitare la realizzazione di opere di contenimento del terreno, posto in pendenza; per tale motivo si è provveduto a localizzare gli interventi edilizi nella parte più a valle del comparto al fine di minimizzare i movimenti di terra necessari alla esecuzione delle opere che non andranno ad incidere sull'attuale andamento del terreno salvaguardando le essenze arboree esistenti.

La tipologia adottata è del tipo a palazzina, con uno schema distributivo che prevede un piano terra con l'ingresso, i locali di servizio alla residenza quali la sala condominiale dimensionata secondo quanto previsto dal R.E. ed il deposito condominiale oltre ad unità abitative residenziali dotate di giardino privato; ai piani superiori è prevista la realizzazione

di cinque appartamenti a piano di diverso taglio per i piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto. Viene prevista la realizzazione di copertura piana, accessibile tramite botola dal pianerottolo di ultimo piano abitabile, nella quale verranno collocati gli impianti fotovoltaico e solare termico dimensionati secondo normativa.

I materiali usati per la costruzione saranno quelli tipici utilizzati nella zona con intonaci dalle colorazioni tenui, rivestimenti caratteristici delle edificazioni limitrofe, infissi in pvc, di volta in volta accostati al fine di ottenere il miglior risultato estetico e funzionale, gli elementi di finitura quali cornici per gli infissi parapetti e ringhiere vedranno l'utilizzo dell'acciaio combinato al vetro.

I sistemi di recinzione sono stati previsti con l'utilizzo di muratura e metallo con inserimento di essenze arboree poste in maniera da preservare dal punto di vista visivo la naturale continuità del terreno.

L'area destinata a verde pubblico, tende alla creazione di un ampio giardino che grazie alle essenze arboree esistenti, integrate con nuove piantumazioni e la sistemazione a verde del terreno, garantirà un area verde compatta e fruibile dalla strada sia a valle che a monte con nuove piantumazioni perimetralmente a via Cavallaro, ad integrare le esistenti, mantenendone inalterata la naturalità dell'area.

Viene previsto il potenziamento della viabilità su Via Cavallaro, con raddoppio della sede stradale e l'inserimento di una aiuola spartitraffico in corrispondenza delle attuali piantumazioni esistenti a bordo strada, così da consentirne la salvaguardia, oltre alla realizzazione di un marciapiede pavimentato con masselli tipo betonella.

Si prevede inoltre un intervento sul marciapiede prospiciente l'area verde su Via Di Girolamo attualmente in stato di degrado a causa dei molteplici affioramenti degli apparati radicali delle alberature esistenti. Viene per questo prevista la rimozione totale dei masselli e dei cordoli esistenti, e la sostituzione dell'attuale marciapiede con una aiuola verde che andrà ad affiancare un percorso ciclo pedonale che verrà realizzato

perimetralmente all'area verde lungo Via Di Girolamo. Il percorso ciclo pedonale verrà attrezzato con una pavimentazione in conglomerato bituminoso da realizzarsi tra il cordolo in calcestruzzo esistente a margine dell'attuale marciapiede ed un cordolo in cls prefabbricato di nuova realizzazione che verrà posto a monte della pista al limite dell'area verde, la stessa verrà corredata da apposita segnaletica, caditoie e relativa linea per smaltimento acque piovane. Viene inoltre prevista la collocazione sui pali di illuminazione esistenti di un apparecchio di illuminazione Archedile Evolution 72 LED, 82 W dotati di sbraccio, a servire il percorso ciclo pedonale, del tipo previsto nel progetto esecutivo per le opere di riqualificazione della Città di Pescara, così come concordato con il gestore.

Per far fronte al degrado lamentato dai residenti viene previsto il rifacimento della esistente rotonda spartitraffico con la eliminazione delle gradonate in calcestruzzo che, a detta dei residenti, risultano essere polo di attrazione per sbandati e punto di spaccio e verrà realizzata una area a prato mantenendo la piantumazioni perimetrali ed il marciapiede esistente.

Non sono previsti sovraccarichi di inquinamento acustico se non quelli provocati da un lieve incremento residenziale, infatti l'incremento di traffico veicolare derivante dai nuovi abitanti insediati non apporterà pesanti aggravii sulla viabilità esistente. Non sono previste, né sono compatibili con la zona prettamente residenziale, attività rumorose; saranno in ogni caso adottate precauzioni e sistemi costruttivi adeguati per contenere la rumorosità nei limiti della norma.

A ridosso della viabilità esistente all'incrocio tra Via Cavallaio e Via Di Girolamo è collocata l'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani che verrà mantenuta e si provvederà al ripristino della pavimentazione in betonella e dei relativi cordoli ammalorati.

Dal punto di vista geo-morfologico non vi è un rilevante impatto ambientale poiché non è prevista la realizzazione di opere di sostegno o complementari.

Gli impianti di smaltimento delle acque sia bianche che nere saranno convogliate alla fognatura comunale.

Pescara, Giugno 2020
Aggiornamento Dicembre 2020

il Tecnico
Arch. Bruno Celupica

SCHEDA NORMA DI PROGETTO

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE DI INTERVENTO | | MQ. 10.700 |
| di cui | AREA PUBBLICA | MQ. 3.260 |
| | PROP. PRIVATA | MQ. 7.440 |
| SUPERFICIE TERRITORIALE (St) IN ZONA B10 | | MQ. 7.392 |
| SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) | | MQ. 3.264 |
| SUPERFICI DI CESSIONE (55,84% St) | | MQ. 4.128 |
| di cui | VIABILITA' PBL. | MQ. 416 |
| | VERDE PBL. | MQ. 3712 |
| SUPERFICI DI CESSIONE AGGIUNTIVE | | MQ. 48 |
| di cui | IN ZONA F3- VERDE PBL. | MQ. 22 |
| | IN ZONA VIABILITA' | MQ. 26 |
| SUPERFICI DI CESSIONE TOTALI (56,00% SUP.PRIV.) | | MQ. 4.176 |
| INDICE DI FABBRICABILITA' | | 0,50 MQ./MQ. |
| SUPERFICIE DI PROGETTO | | MQ. 3.696 |
| DENSITA' ARBOREA (1alb/100 mq. Sf.) | | N° 32 |
| ALTEZZA MASSIMA | | ML. 19,00 |

SCHEDA NORMA SUB A (A1-A2)

| | | |
|--|------------------------|----------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE (St) | | MQ. 4.922 |
| SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) | | MQ. 1.981 |
| SUPERFICI DI CESSIONE (58,77% St) | | MQ. 2.893 |
| di cui | VIABILITA' PBL. | MQ. 263 |
| | VERDE PBL. | MQ. 2.630 |
| SUPERFICI DI CESSIONE AGGIUNTIVE | | MQ. 48 |
| di cui | IN ZONA F3- VERDE PBL. | MQ. 22 |
| | IN ZONA VIABILITA' | MQ. 26 |
| SUPERFICI DI CESSIONE TOTALI | | MQ. 2941 |
| INDICE DI FABBRICABILITA' | | 0,50 MQ./MQ.. |
| SUPERFICIE DI PROGETTO | | MQ. 2.461 |
| DENSITA' ARBOREA (1alb/100 mq. Sf.) | | N° 20 |
| ALTEZZA MASSIMA | | ML. 19,00 |

SCHEDA NORMA SUB B

| | | |
|--|-----------------|----------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE (St) | | MQ. 2.470 |
| SUPERFICI DI CESSIONE (50,00% St) | | MQ. 1.235 |
| di cui | VIABILITA' PBL. | MQ. 153 |
| | VERDE PBL. | MQ. 1.082 |
| SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) | | MQ. 1.235 |
| INDICE DI FABBRICABILITA' | | 0,50 MQ./MQ.. |
| SUPERFICIE DI PROGETTO | | MQ. 1.235 |
| DENSITA' ARBOREA (1alb/100 mq. Sf.) | | N° 12 |
| ALTEZZA MASSIMA | | ML. 19,00 |

CALCOLO MAGGIORANZA RENDITA CATASTALE

| | | |
|--------------------|---|---------------------|
| Lotto A | FUSILLI LIDIA nata a PESCARA (PE) il 07/01/1925 | Proprietà 1000/1000 |
|--------------------|---|---------------------|

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|----------------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 12 | 1821 | | SEMIN ARBOR | 3 | | 2 | 30 | Euro: 1,19 | Euro:0,95 |
| 12 | 1290 | | SEMIN ARBOR | 3 | | 16 | 40 | Euro: 8,47 | Euro:6,78 |
| 12 | 1295 | | VIGNETO | 2 | | 5 | 50 | Euro: 7,10 | Euro:3,83 |
| 12 | 1288 | | SEMIN ARBOR | 3 | | 20 | | Euro:10,33 | Euro:8,26 |
| 12 | 193 | | VIGNETO | 2 | | 5 | 50 | Euro: 7,10 | Euro:3,83 |
| SOMMANO | | | | | | 49 | 70 | Euro: 34.19 | Euro:23,65 |

| | | |
|--------------------|---|---------------------|
| Lotto B | FUSILLI LUISA nata a PESCARA (PE) il 01/01/1933 | Proprietà 1000/1000 |
|--------------------|---|---------------------|

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|----------------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 12 | 1289 | | SEMIN ARBOR | 3 | | 17 | 90 | Euro: 9,24 | Euro:7,40 |
| 12 | 1294 | | VIGNETO | 2 | | 6 | 80 | Euro: 8,78 | Euro:4,74 |
| SOMMANO | | | | | | 24 | 70 | Euro: 18,02 | Euro:12,14 |