



# 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.

STUDIO DI FATTIBILITA' AMBIENTALE

Giugno 2020

**TAV. 7**

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](mailto: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**

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

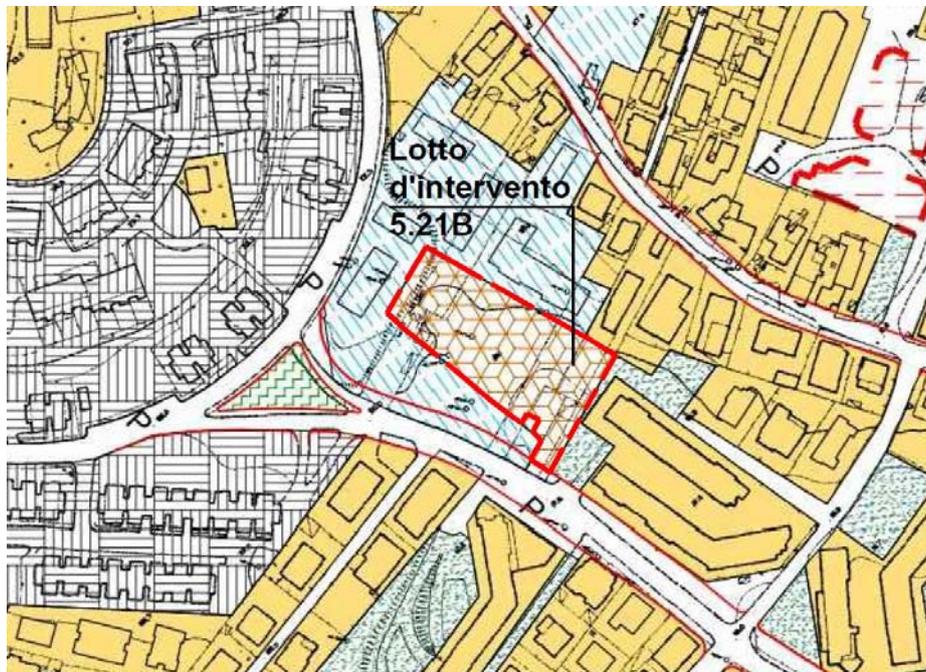
**-Studio di Fattibilità Ambientale-**  
**(art.25 – DPR 554/99)**

**Premessa:**

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Comparto 5.21B Sottosozona 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 sottosozona 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.

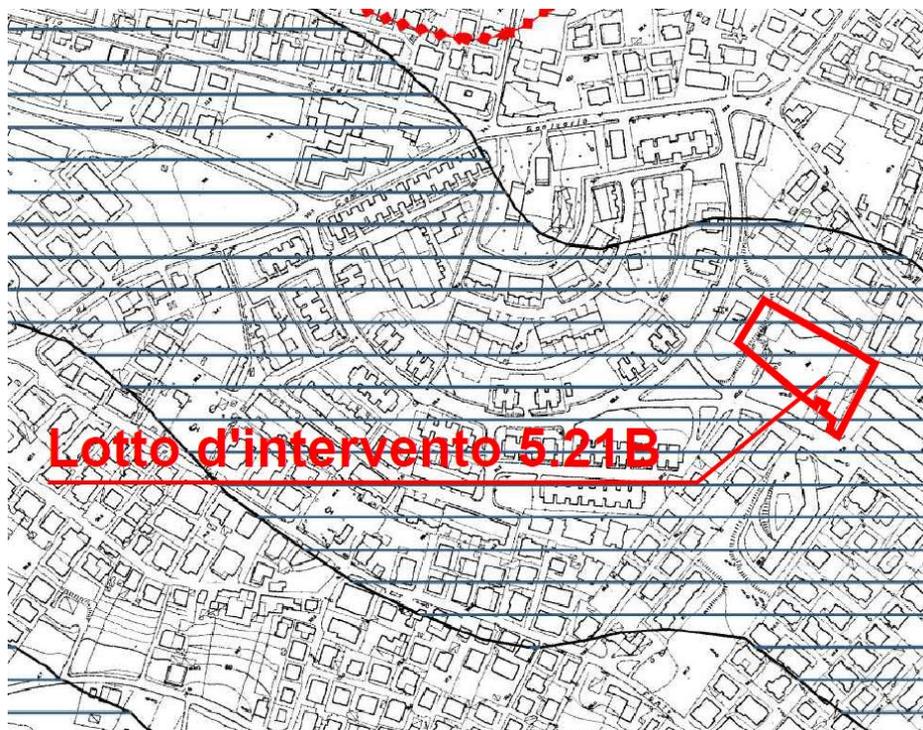


TAVOLA DI P.R.G. DEI VINCOLI

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: mq 4.240 x 0,50 mq/mq = 2.120 mq
- superficie lorda di progetto: mq 1.460 < mq 2.120 realizzabile,
- standard urb.: mq 4.240 x 0,50 = mq 2.120 (art. 40 comma 2 delle nta)  
mq 1.460 x 0,80 = mq 1.168 (art. 7 comma 3 delle nta e art. 5 dm 1444/68);
- aree di cessione: mq 586,40 > mq 584 (50% di mq 1.168 di cui all'art. 7 comma 8 NTA);
- aree oggetto di monetizzazione: mq 2.120 - mq 586,40 = mq 1.533,60;
- superficie fondiaria: mq 4.240 - mq 586,40 = mq 3.653,60;
- rapporto di copertura di progetto: mq 1.460 < 1.461,44 (40% della s.f.);
- densità arborea minima: mq 3.653,60/100 = 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.

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 riperimetrazione 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 parco con percorsi ciclo-pedonali non promiscui ed aree di sosta e ristoro con panchine e cestini portarifiuti; si provvederà alla realizzazione dell'arredo del verde pubblico e della linea della pubblica illuminazione. La strada parco ciclo-pedonale all'interno del lotto, ricavata dalla bretella stradale dismessa, sarà attrezzata con percorsi ciclo-pedonali ed aree di sosta e ristoro con panchine e cestini portarifiuti in quanto al di sotto di essa vi passa un canale di raccolta di acque bianche cittadino che necessita di manutenzione costante per cui l'Ente ha consigliato di non modificarne l'assetto sovrastante.

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 come ad esempio l'aiuola spartitraffico di mq. 990 e l'area verde a sud di mq. 1.555, oltre all'ampliamento del parcheggio pubblico ed al miglioramento del flusso e della sicurezza stradale.

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.

Le componenti Ambientali analizzate nello studio sono:

#### ACCESSIBILITA':

L'area oggetto d'intervento è collocata in una zona semicentrale della città, caratterizzata da una densità edilizia medio-alta. Lo sviluppo edificatorio dell'area ha già comportato l'adeguamento delle infrastrutture primarie e secondarie alle mutate condizioni ambientali, così come per i sotto servizi, per i quali si provvederà al solo allaccio degli impianti del nuovo fabbricato.

#### ASPETTI PERCETTIVI

L'intervento riorganizza un'area a verde privato incolto ed in stato di abbandono, con la costruzione di un edificio che quasi si mimetizza con il contesto, data l'altezza nettamente inferiore rispetto ai fabbricati circostanti. Il progetto, in continuità con le aree verdi pubbliche esistenti, si pone come linea guida la volontà di integrare l'intervento proposto con il verde pubblico già attrezzato, e prevedere, attraverso un'attenta opera di studio della viabilità, la creazione della più estesa area a verde pubblico attrezzato della zona andando a raccordare le varie aree a verde pubblico già esistenti ma attualmente incolte e non attrezzate. Questo è possibile andando appunto a modificare l'innesto della viabilità pubblica di via Monte Faito su via Valle di Rose, rendendo più sicuro l'incrocio stradale, ed allo stesso tempo ricucendo il verde riconvertendo la viabilità esistente che oggi le divide trasformandola in "strada parco", attrezzata con percorsi ciclo-pedonali ed aree di sosta e ristoro con panchine e cestini per i rifiuti. E' inoltre previsto dal progetto urbanistico l'ampliamento di un parcheggio pubblico esistente su via Monte Faito.

#### SICUREZZA:

L'insediamento si dispone lungo via Monte Faito, all'innesto tra quest'ultima con la via Valle di Rose. L'intervento permetterà di migliorare notevolmente la sicurezza dell'innesto stradale tra le due vie. I percorsi pedonali sono ben organizzati e illuminati così come le aree a verde pubblico sempre accessibili anche da parte di persone con ridotta capacità motoria.

#### INQUINAMENTO ACUSTICO ED ATMOSFERICO:

L'aumento del livello di rumore e di inquinamento dovuto all'aumentare del traffico per il nuovo insediamento sarà di non eccessiva entità vista la forte urbanizzazione dell'area.

#### INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:

Le attività proprie del fabbricato commerciale previsto non costituiranno effetti di inquinamento elettromagnetico.

#### SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE:

L'area è stata analizzata dal punto di vista idrogeologico e relazionata da studi di geologi.

#### VEGETAZIONE:

Particolare cura sarà riservata alla sistemazione a verde sia pubblico che privato. Sarà effettuata la piantumazione di essenze arboree autoctone e resistenti. Le alberature tolte nell'area dove sorgeranno l'edificio, il nuovo parcheggio e la nuova viabilità verranno poi riposizionate nel verde pubblico attrezzato adiacente.

#### CANTIERIZZAZIONE:

La realizzazione dell'intervento richiederà l'occupazione del suolo pubblico al fine di garantire le lavorazioni e agevolare le manovre degli automezzi per il trasporto a rifiuto della terra. Inoltre la produzione del rumore nelle ore di attività del cantiere sarà regolata secondo i disposti delle disposizioni amministrative.

Pescara, li 11-06-2020

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

Arch. Alessio Berardi

Geom. Marco Berardi