

COMUNE DI PESCARA

P.U.E.

PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO

– SCHEDA 5.10 SUB A – ZONA PRG B4.

Relazione Tecnica

Piano Urbanistico Esecutivo

COMMITTENTE:

**➤ LEONARDO CANTIERI S.r.l. - VIA DELLA FORNACE BIZZARRI n° 5 –
PESCARA - C.F. 01813670682**

Il presente “Progetto Urbanistico Esecutivo”, viene presentato ai sensi dell’art. 22 delle N.T.A. del P.R.G., in quanto il terreno in oggetto, successivamente indicato e descritto, ricade nel Piano vigente in “Sottozona B4 - Completamento e Ristrutturazione” art. 34 delle N.T.A.

Titolare della richiesta è:

- Leonardo Cantieri S.r.l. con sede legale in Via della Fornace Bizzarri n. 5 a Pescara, P.IVA 01813670682, legalmente rappresentata dall’Amministratore Unico Giuseppe Visciola nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 03-02-1958, residente a Pescara (PE) in Via Arapietra n. 24/2, C.F. VSCGPP58B03H926A,

in qualità di promissaria acquirente di un lotto di terreno all’interno del Comune di Pescara, individuabile al foglio di mappa catastale n° 12 alle particelle nn° 670, 671, 2331/a, 2435/a, 3323 e 3324, terreno facente parte del PUE 5.10 sub A, Zona P.R.G. B4 (Completamento e Ristrutturazione), normato dall’art. 34 delle NTA del Comune di Pescara.

LOGICA PROGETTUALE

L’area in esame è occupata in massima parte da verde incolto, con alcune piante e vegetazione spontanea, (vedi documentazione fotografica e planimetria dello stato attuale); l’area d’intervento è suddivisa in due lotti, uno in Via Aremogna angolo Via Enzo Ferrari (identificato come Area A) e l’altro su Via Parco Nazionale d’Abruzzo (identificato come Area B).

Entrambe le aree sono in leggero rilievo, quella su Via Parco Nazionale d’Abruzzo è quasi pianeggiante, mentre quella su Via Aremogna presenta un discreto dislivello rispetto a Via Enzo Ferrari, ma quasi in piano rispetto alla strada prospiciente, Via Aremogna nella parte verso Via Arapietra. Entrambi i lotti in oggetto sono inseriti in un più ampio contesto ormai del tutto urbanizzato, caratterizzato da una edilizia in parte isolata a due/tre piani fuori terra, e da palazzine condominiali a 5/6 piani.

Il Lotto A è confinante a nord-est con Via Enzo Ferrari, fronteggiante la Stazione Ferroviaria di Pescara; a sud e sud-est confina con un insediamento edilizio composto da piccole abitazioni e a nord ovest con la Via Aremogna. Il Lotto B è confinante a nord-est con Via Parco Nazionale d’Abruzzo e oltre alcune palazzine condominiali; a sud-est confina con piccole abitazioni e a sud ovest con terreni facenti parte di un altro comparto (precisamente il 5.11 sub B), sottoposto ad interventi simili a quello in oggetto.

Il tema progettuale dettato dall’Amministrazione comunale per il comparto in oggetto prevede:

- la realizzazione di un Parco Pubblico nell'area B (quest'ultimo confinante a nord-ovest con l'area a Parco Pubblico prevista nel comparto 5.11 sub B e tale da creare un'ampia zona di verde a tutela di alberi di quercia già messi a dimora) e di un'area a Parcheggio Pubblico su Via Parco Nazionale d'Abruzzo;
- la realizzazione di un'ulteriore area a Parcheggio Pubblico su Via Aremogna, nella zona A, quest'ultima confinante con l'area fondiaria prevista nel comparto;
- la realizzazione di un'area fondiaria su Via Ferrari angolo Via Aremogna (nella zona A), con la precisazione che nel fondiario su Via Ferrari la linea di terra dell'edificio si dovrà riferire al piano stradale prospiciente.

Quindi, il progetto proposto, in linea con le indicazioni dello schema direttore del P.R.G., pone particolare attenzione a diverse problematiche; la prima è quella di realizzare, in questa parte di città un luogo urbano autonomamente identificante; la seconda è quella di prevedere percentuali di cessione nel rispetto delle quantità minime previste dalla Scheda Norma originaria. Si prevede la modifica della Scheda Norma nella sola parte identificata come Area A, con l'accorpamento delle due aree fondiarie attualmente esistenti con una sola area prospiciente Via Ferrari e Via Aremogna, mentre l'area a parcheggio pubblico è prevista direttamente a seguire l'area fondiaria su Via Aremogna.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

L'area è ubicata all'interno del perimetro urbano del Comune di Pescara, individuabile catastalmente al foglio di mappa n° 12 alle particelle nn° 670, 671, 2331/a, 2435/a, 3323 e 3324, per complessivi mq. 3.625, conformemente a quella prevista nella Scheda Norma allegata al P.R.G. (vedi Tavola 1 – “Sovrapposizione del P.R.G. con stralcio catastale” e “Sovrapposizione del rilievo topografico con Scheda Norma”), con una piccola differenza di superficie in aggiunta pari a mq 30 (ossia pari a circa lo 0.08%) in funzione delle superfici catastali interessate dall'intervento.

VERIFICA URBANISTICA

Come già espresso precedentemente l'area ricade nel vigente P.R.G. in “Sottozona B4 “Completamento e Ristrutturazione” art. 34 delle N.T.A. vigenti. Il P.R.G. prevede per l'area in oggetto i seguenti indici:

- Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 2.00 mc/mq;

L'altezza massima consentita è pari a ml 15,00.

L'intervento proposto, prevede la realizzazione di n. 1 edificio residenziale, per una volumetria realizzabile di max mc 7.250,00. Esso si sviluppa in linea, con un leggero cambio di direzione in funzione dell'andamento di Via Aremogna, con un gradone al fine di superare il dislivello tra Via Enzo Ferrari e Via Aremogna, in modo che l'edificio sia composto da un gradone (A) accessibile dalla quota di Via Enzo Ferrari e l'altro gradone (B) accessibile dalla quota di Via Aremogna. L'intero edificio consta di n. 5 piani fuori terra e solo il gradone A ha anche un piano interrato per assorbire il dislivello tra le due strade. In particolare, per il gradone A si prevede:

- un piano terra occupato da garage, locali tecnici, locali integrativi per le residenze e corpo scala che serve anche il gradone B;
- il piano tipo (per n. 4 piani) si compone di n. 2 appartamenti per piano di diversa metratura.

Per il gradone B si prevede:

- un piano interrato occupato da garage accessibili da una corsia di manovra interrata, locali box controterra accessibili dall'androne tramite un disimpegno e locali tecnici;
- un piano terra occupato da n. 2 appartamenti, androne e locali integrativi per le residenze;
- il piano tipo (per n. 4 piani) si compone di n. 3 appartamenti per piano di diversa metratura.

La realizzazione del fabbricato è prevista con struttura portante in elevazione in c.a. con pilastri e fondazione continua sempre in c.a. I solai saranno con soletta in c.a. e pannello isolante termo-acustico; le tamponature esterne saranno a cappotto con alveolater e pannelli di lana di roccia all'esterno; le finiture interne ed esterne saranno del tipo comune, realizzate secondo la tecnica costruttiva corrente, tenendo presente i dettami relativi all'isolamento termico negli edifici residenziali e alle norme che regolano la realizzazione degli impianti elettrici e di adduzione gas. In particolare, si precisa che la superficie esterna dell'edificio sarà realizzata con intonaco tinteggiato a fratazzo; i serramenti esterni saranno realizzati in PVC; la finitura della copertura è con guaina ardesiata. I parapetti dei balconi saranno parte in ringhiera verniciata e vetro e parte in muratura; i canali pluviali saranno in PVC, mentre i comignoli saranno del tipo prefabbricato, verniciato come le pareti dell'edificio. Inoltre si prevedono altri lavori per la sistemazione delle aree esterne, consistenti nella pavimentazione delle stesse, nella realizzazione delle aree a verde privato e della recinzione.

Tutte le opere saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente, senza recare danno a persone e/o cose. La tabella urbanistica di progetto è la seguente:

DATI URBANISTICI DELL'INTERO COMPARTO

DATI DA SCHEDA NORMA P.R.G. approvato con Delibera di C.C. n. 26/2020

COMPARTO 5.10 Sub A – ZONA P.R.G. B4

Superficie Territoriale mq. 3.595

		Superficie di cessione di P.R.G.	
		% di St.	Superfici
Verde attrezzato		49,65 %	mq 1.785
Parcheggi		<u>9,04 %</u>	<u>mq 325</u>
	Sommano	58,69 %	mq 2.110
Totale (aree da cedere)		58,69 %	mq 2.110

Superficie fondiaria = (Superficie territoriale - Superficie da cedere)

mq 3.595 - mq 2.110 = **mq. 1.485**

Si precisa che, ai sensi dell'art. 22 comma 3 delle NTA del PRG, sono state proposte piccole modifiche al disegno del comparto in riferimento alla percentuale di riparto tra le categorie degli spazi pubblici previsti nella scheda di P.R.G. e quindi nelle superfici stesse, per specifiche esigenze del contesto urbanistico e nel pieno rispetto della superficie minima di cessione complessiva prevista dalla Scheda Norma stessa; inoltre, dalla "Sovrapposizione del rilievo topografico con Scheda Norma" si evince che una porzione di marciapiede su Via Aremogna è stato già realizzato sul lotto d'intervento e pertanto, nel pieno rispetto dell'art. 22 comma 3 delle NTA del PRG le superfici di cessione a strada sono cessioni previste in più rispetto alle cessioni di standard richieste dalla Scheda Norma originaria. Tutto quanto premesso, si ha:

DATI DI PROGETTO - COMPARTO 5.10 Sub A – ZONA P.R.G. B4

Superficie Territoriale mq. 3.625 (superficie verificata attraverso certificazioni catastali, ai sensi dell'articolo 22 comma 5 delle NTA del Comune di Pescara).

		Superficie di cessione di P.R.G.	
		% di St.	Superfici
Verde attrezzato		37,90 %	mq 1.374
Parcheggi		<u>20,80 %</u>	<u>mq 754</u>
	Sommano	58,70 %	mq 2.128
Viabilità		<u>2,26 %</u>	<u>mq 82</u>

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Il comparto in oggetto sarà dotato di tutte le infrastrutture primarie, di superficie pari alle quantità minime indicate nella Scheda di Progetto. In particolare, per l'area su Via Parco Nazionale d'Abruzzo (Area B) si prevede:

- la realizzazione di un marciapiede lungo tutto il tratto che confina con la viabilità pubblica, di larghezza pari a circa ml 1,50 in cui saranno puntualizzati, in scala di disegno esecutivo, gli scivoli per portatori di handicap;
- la realizzazione della recinzione del parco pubblico previsto dalla Scheda Norma, in ringhiera metallica e cancello completo di serratura per la chiusura dell'area per il tratto prospiciente Via Parco Nazionale d'Abruzzo e con paletti a "T" in metallo zincato, rete metallica zincata plastificata lungo il tratto prospiciente il parcheggio pubblico; si prevede inoltre la messa a dimora di alcune alberature a confine con la viabilità pubblica;
- la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico a valle del lotto di cessione, accessibile da Via Parco Nazionale d'Abruzzo.

Per l'area su Via Aremogna angolo Via Enzo Ferrari (Area A) si prevede:

- la cessione di parte del marciapiede che costeggia il lotto su Via Aremogna, area su cui è già stato realizzato il marciapiede ma l'area non è mai stata ceduta all'Amministrazione Comunale;
- la realizzazione di un'ulteriore area a parcheggio pubblico accessibile da Via Aremogna.

Le principali reti infrastrutturali (acque bianche, acque nere, adduzione idrica, gas, telefono, illuminazione pubblica ed energia elettrica) sono già esistenti, alcune su Via Enzo Ferrari ed altre su Via Aremogna, pertanto saranno realizzati gli allacci del fabbricato alle reti comunali, oltre ad ampliamenti delle reti infrastrutturali esistenti a servizio delle aree a parcheggio pubblico previste nel progetto.

AREA VERDE

Nella scheda di comparto sono individuate le quantità minime delle aree destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, che nel progetto sono ampiamente rispettate. Tali aree sono di forma compatta, in particolare l'area a verde pubblico su Via Parco Nazionale d'Abruzzo va a collegarsi con le altre aree a verde pubblico previste nel comparto 5.11B confinante con il comparto in oggetto, mentre le due aree a parcheggio pubblico sono pre-

viste una in prossimità dell'area a verde e l'altra su Via Aremogna, conformemente a quanto previsto nella Scheda Norma originaria. Nell'area a verde pubblico è prevista la messa a dimora di nuove alberature a confine con il marciapiede di progetto prospiciente la viabilità esistente (Via Parco Nazionale d'Abruzzo). Si precisa che il presente progetto verrà definito in dettaglio esecutivo nel progetto delle opere di urbanizzazione.

RAPPORTI CON I PIANI TERRITORIALI

Piano Paesistico Territoriale

L'area ricade nel vigente P.R.P. in zona con "Insediamenti prevalentemente residenziali e servizi connessi" e la destinazione d'uso prevista è compatibile con tutte le classi.

DATI RIGUARDANTI IL PARERE IGIENICO SANITARIO

1- RETE IDRICA.

In riferimento all'approvvigionamento idrico del fabbricato sito nell'area in questione si precisa che l'allaccio alla rete idrica principale avverrà da un pozzetto esistente lungo la Via Enzo Ferrari. Da detto pozzetto partirà una linea di alimentazione che serve il fabbricato. La rete sarà realizzata con tubazioni in polietilene con marchio IIP ad alta densità per condotte a pressione rispondenti alla norma UNI 7611/75 e collaudati secondo la norma UNI 7615/75 tipo 312 per il convogliamento di acqua potabile, rispondenti alle prescrizioni igienico-sanitarie del Ministero della Sanità, con giunzioni da realizzare mediante saldatura a compressione. Tale tubazione sarà messa in opera in scavo a quota adeguata dal piano di sistemazione stradale, su opportuno letto di sabbia e sarà munita di chiusini d'ispezione.

2- RETE FOGNARIA

L'allaccio alla rete fognaria comunale avverrà su Via Enzo Ferrari. All'interno del lotto edificato sarà realizzato un sistema di raccolta differenziata per le acque bianche e per le acque nere. Non è previsto alcun impianto di sollevamento per la rete fognante in quanto la quota di imposta del fabbricato e la sistemazione esterna risultano più alti della quota della rete fognante pubblica nei punti dove avverrà l'allaccio.

Per quanto concerne l'area a parcheggio pubblico su Via Parco Nazionale d'Abruzzo, l'allaccio della rete di acque bianche alla rete comunale avverrà sulla rete di acque nere esistente sulla stessa strada, tramite pozzetto sifonato

La rete fognaria sarà realizzata con tubazioni prefabbricate in PVC pesante poste in ope-

ra su idoneo letto di sabbia. Detta linea sarà interrotta da pozzetti di ispezione prefabbricati in cls.

3- DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, TELEFONICA E GAS

L'allaccio alla rete di energia elettrica avverrà su Via Enzo Ferrari; le tubazioni saranno costituite da tubi di diametro adeguato, in modo da alimentare il fabbricato previsto nel comparto.

L'allaccio alla rete telefonica avverrà su Via Enzo Ferrari, pertanto l'intervento prevede l'intercettazione della rete esistente e l'allaccio con il fabbricato di progetto.

L'allaccio alla rete gas avverrà su Via Aremogna, pertanto l'intervento prevede l'intercettazione della rete esistente e l'allaccio con il fabbricato di progetto.

4- VALUTAZIONE DELLE PROBLEMATICHE IGIENICO-SANITARIE DELLA VIABILITA'.

In relazione alle problematiche igienico-sanitarie legate alla viabilità prospiciente il terreno in questione, si precisa che la pavimentazione stradale esistente e quella che sarà realizzata saranno del tipo idoneo, costituito da manto di asfalto bituminoso. Inoltre, la sistemazione interna al lotto avverrà con percorsi opportunamente pavimentati, e la raccolta delle acque meteoriche avverrà tramite opportuni pozzetti per essere poi convogliata attraverso la rete di progetto al collettore comunale.

Le aree pubbliche di progetto sono già dotate di pubblica illuminazione e a completamento è prevista la fornitura a dimora di n. 6 lampioni, 4 sull'area a parcheggio pubblico di Via Aremogna e 2 sull'area a parcheggio pubblico di Via Parco Nazionale d'Abruzzo.

5- INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DA DESTINARE AD ISOLA ECOLOGICA.

Il quartiere è servito dal servizio di raccolta differenziata porta a porta.

6- VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO.

In merito alla valutazione di impatto acustico si può affermare che in prossimità della costruzione di progetto non sono presenti sorgenti sonore fisse quali strade di scorrimento, infrastrutture aeroportuali, marittime, industriali e artigianali moleste, commerciali o agricole, ecc., che possano provocare inquinamento acustico. L'area fronteggia la stazione ferroviaria principale di Pescara e pertanto, in sede di progettazione esecutiva sarà effettuato studio di compatibilità del nuovo insediamento, considerando anche che il tratto interes-

sato è la stazione e pertanto i treni non sono in velocità.

7- REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Per gli edifici di progetto saranno adottati materiali e tecniche costruttive al fine di garantire il rispetto del D.P.C.M. 5/12/97, per i requisiti acustici passivi degli edifici.

8- VALUTAZIONE IMPATTO ELETTROMAGNETICO.

Per gli edifici di progetto si può dichiarare che saranno rispettate le distanze dagli elettrodotti così come previsto dal D.P.C.M. 08/07/03, e che non esistono in prossimità fonti di inquinamento elettromagnetico (D.M. 381/98).

9- VALUTAZIONE IN MERITO AL D.P.R. 303/56 E D. Lgs. 626/94.

Per gli edifici di progetto, nell'eventualità si prevedano locali ad uso ufficio, saranno rispettati il D.P.R. 303/56 e D. Lgs. 626/94, in riferimento ai servizi igienici.

10- IMPORTO LAVORI

Per le opere sopra menzionate è allegato computo metrico estimativo e quadro economico delle opere che saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per un totale di euro 46.954,95 al netto del ribasso del 20% e compreso gli oneri relativi alla sicurezza. Considerato che per il fabbricato di progetto si stima che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria sarà pari a circa euro 37.000,00, si precisa che l'importo dei lavori a scomputo è nettamente superiore a quanto da scomputare.

Per quanto non meglio precisato si vedano gli elaborati grafici di progetto.

Il Tecnico