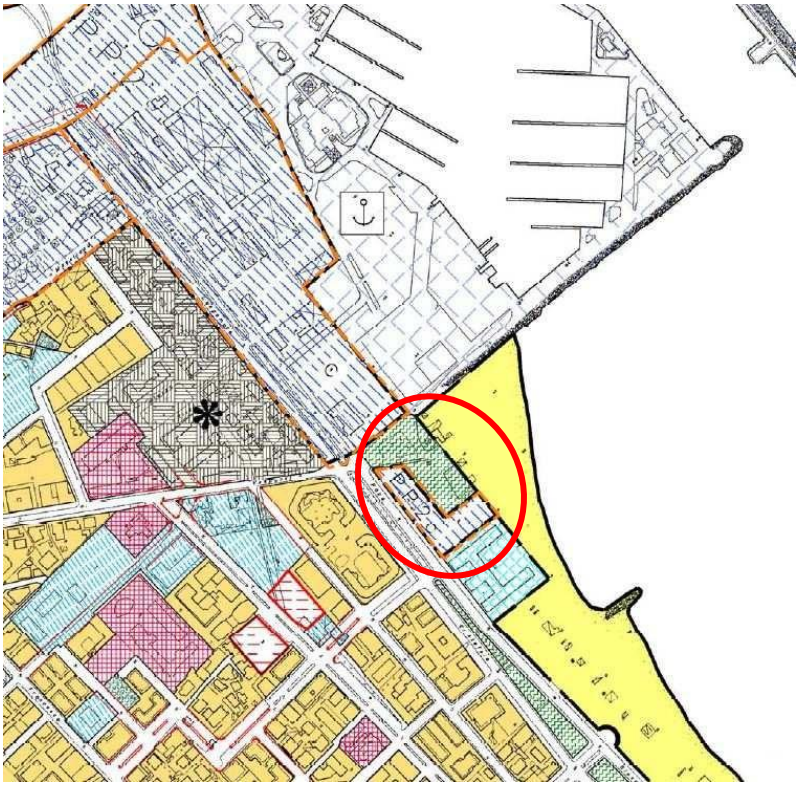
OGGETTO: Proposta di pianificazione Unitaria per l'ambito di intervento 6.2 denominato "Zona Portuale e Aree fluviali " con all'interno un comparto unitario d'intervento a carattere turistico-ricettivo.

COMMITTENTE: F.lli DE CECCO DI FILIPPO _ FARA SAN MARTINO (CH)
P.IVA 00628450694

RELAZIONE TECNICA

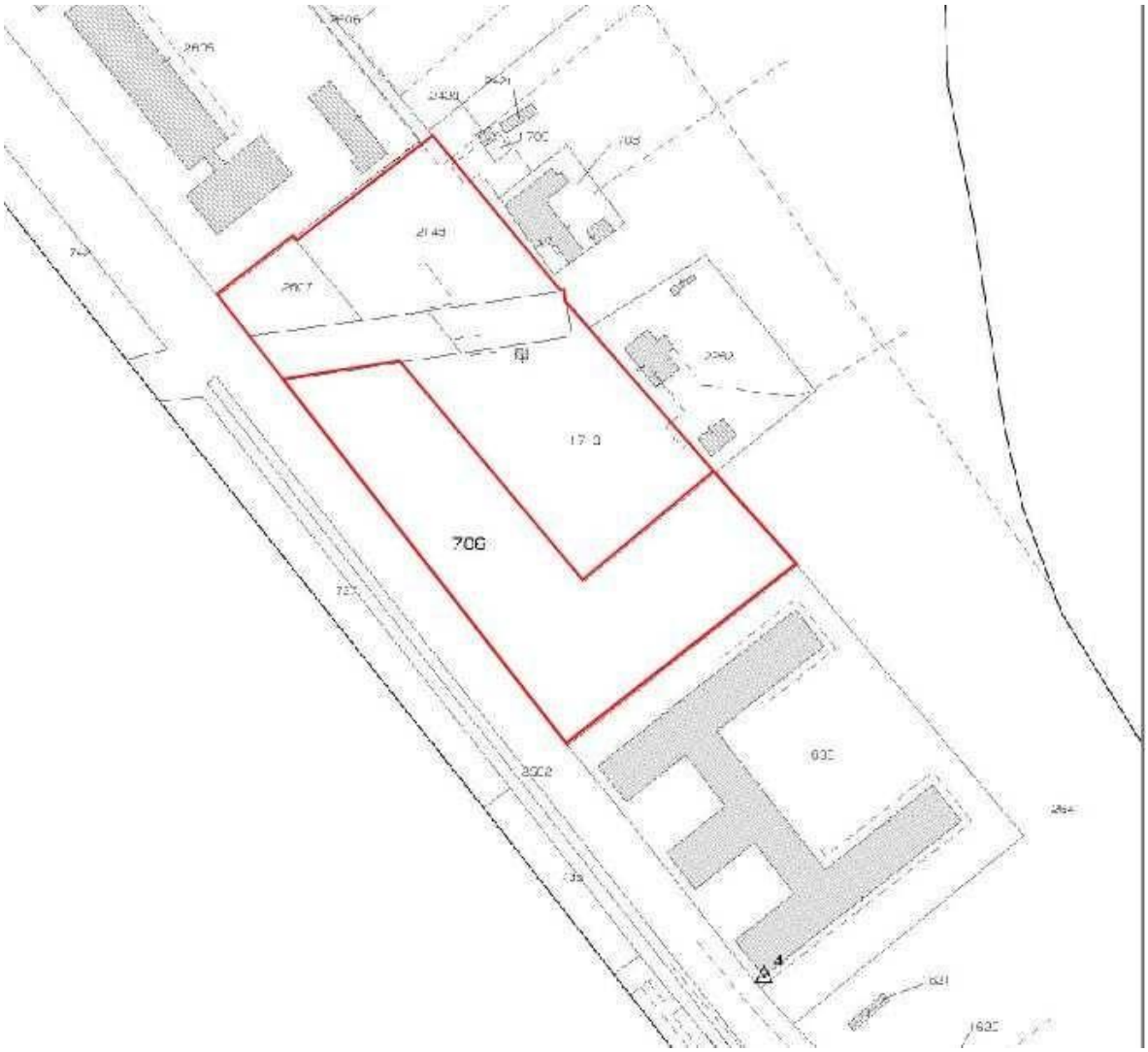
INQUADRAMENTO GENERALE E STATO DI FATTO:

Le aree interessate dalla proposta in oggetto, sono ubicate nella ex area denominata P.P.2. , ancora presente negli elaborati grafici del PRG (in fase di aggiornamento grafico planimetrico) e oggetto di pianificazione precedente su cui si era basata l'istanza inziale presentata dal proponente proprietario sulle aree di sua proprietà e interessate dalla pianificazione.



A seguito di interlocuzioni pianificatore specifiche con l'Amministrazione , è stata richiesta la Progettazione Urbanistica dell'intera area , partendo dal limite Sud , verso la struttura

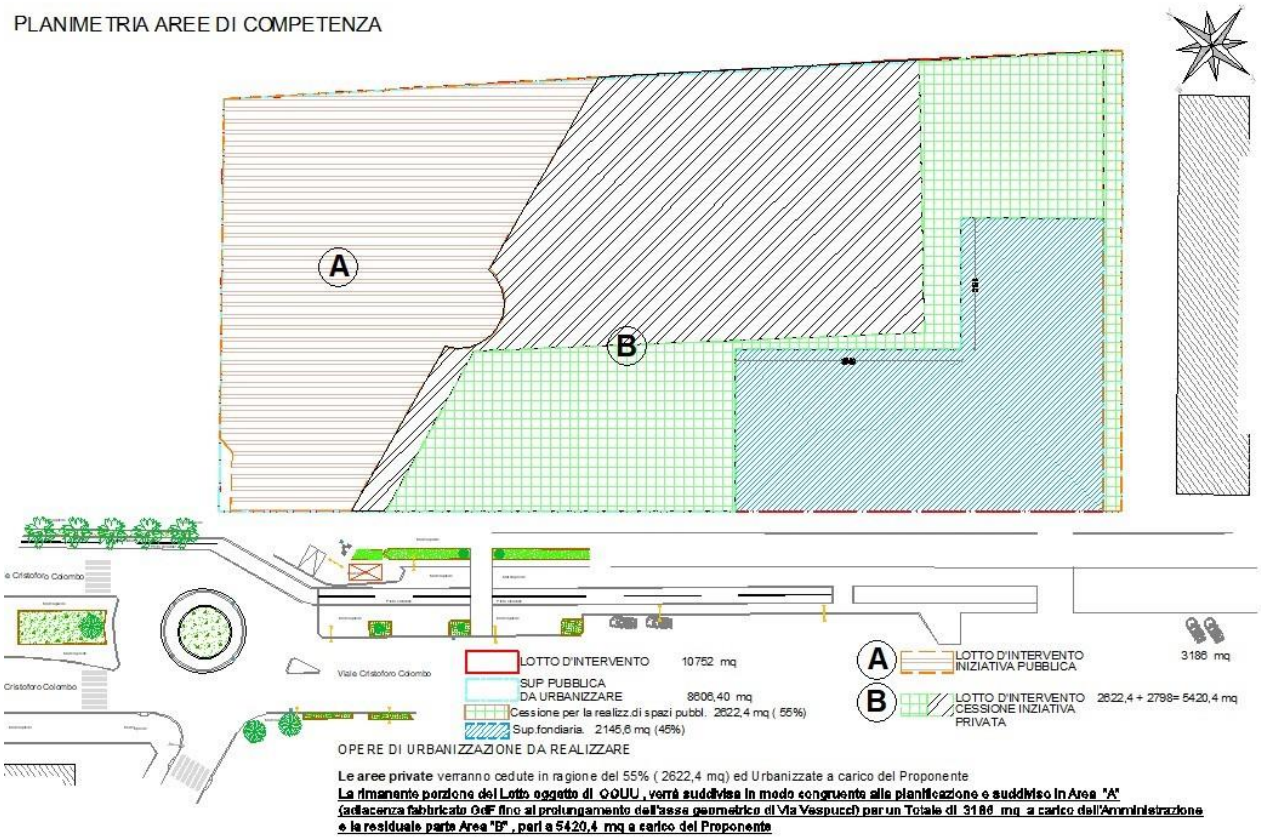
sanitaria Papa Paolo VI ed allargando l'ambito d'intervento verso nord fino al limitare dell'area in cui si è insediata la Guardia di Finanza. **L'ambito d'intervento** individuato (perimetro *rosso in calce*) è costituito dalle particelle 2607, 2148 ,1713 di proprietà del Comune e Demanio Marittimo più una porzione di strada diagonale (prolungamento asse di Via Vespucci) sommate con l' area di proprietà De Cecco (individuata al FG. 27 part. 706 del NCEU, per un totale di mq 4964 da visura catastale) e costituisce un unico appezzamento di terreno definito lungo tutto il perimetro da recinzione in rete metallica e muro per una superficie effettiva da rilievo di mq **4768**.



Per tale Ambito d'intervento (10.752 mq) si richiede un Piano di Lottizzazione in deroga allo strumento urbanistico vigente per i soli 2 motivi di :

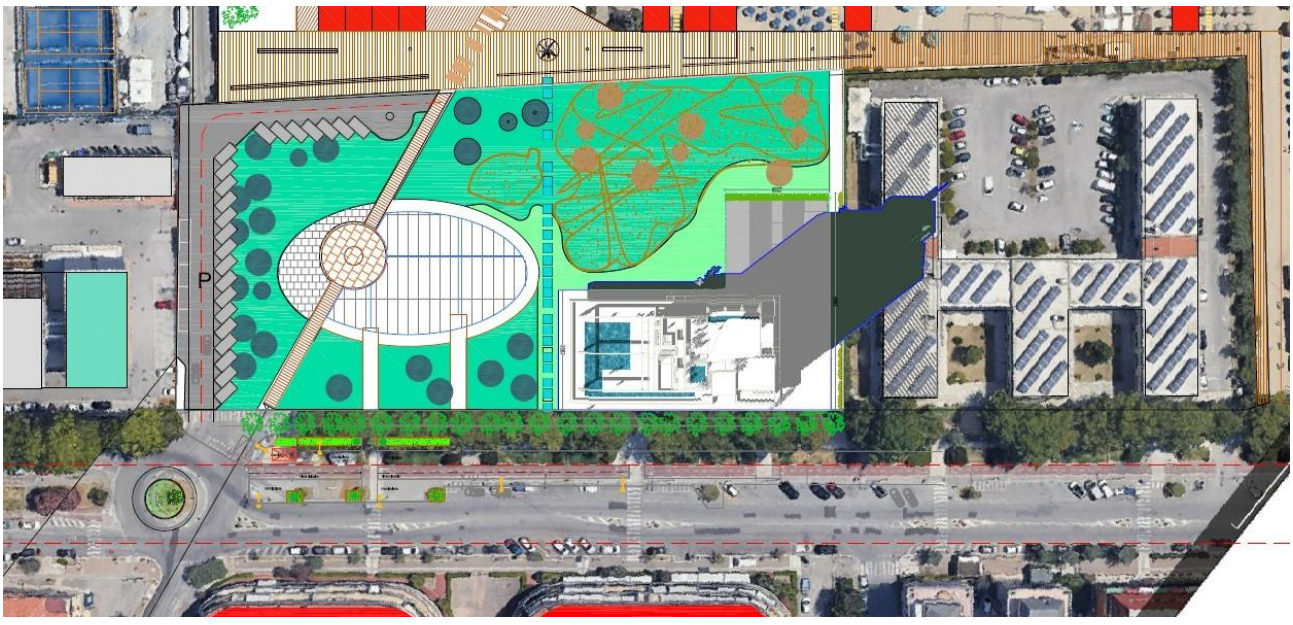
1. Esclusione della redazione di un Masterplan Complessivo su tutte le aree portuali
2. Deroga all' Altezza massima fissata da NTA a 12.30

Si mantengono inalterati tutti gli altri parametri definiti dalla scheda con attuali indicazioni da NTA vigente (volumetria e destinazione d'uso).
Facendo seguito a varie interlocuzioni con l'Amministrazione , si è convenuto di procedere alla **progettazione unitaria delle aree adiacenti al Lotto d'intervento privato** , in modo da realizzare un progettazione integrata ed unitaria che riqualifichi integralmente tutte le aree di risulta e marginali all'intervento di proprietà comunale e demaniale.
Su tali intenti si è sviluppato un **piano di lottizzazione** e definzione architettonica dell'intera superficie **pari 10752 mq** , mantenendo inalterati e rispettando le varie cessioni richieste , oggetto di opere di Urbanizzazione primaria e frazionando l'intero sedime d'intervento in due macro parti , organicamente legate dalle scelte architettoniche , e destinate ad **intervento pubblico A**(quella verso nord al limitare con l'asse progettuale diagonale) e **intervento privato B** (la rimanente).



Le Aree private DE CECCO , verranno cedute in ragione del 55% dell'intera proprietà , per mq **2622,4** (*come da pianificazione PP2 ,quindi* *senza VARIANTI URBANISTICHE*), a cui si andrà a sommare la parte residuale a completamento organico della pianificazione sull'area indicata con **B** per ulteriori **2798 mq** , **arrivando complessivamente ad Urbanizzare con le proprie risorse , un totale di 5420,4 mq** , stimati con Computo dedicato allegato alla richiesta di istanza. La rimanente porzione del Lotto (A) soggetto a richiesta di Piano Attuativo , sarà a carico dell'Amministrazione e si attuerà su **3186 mq** con stima economica indicata da Computo metrico specifico.

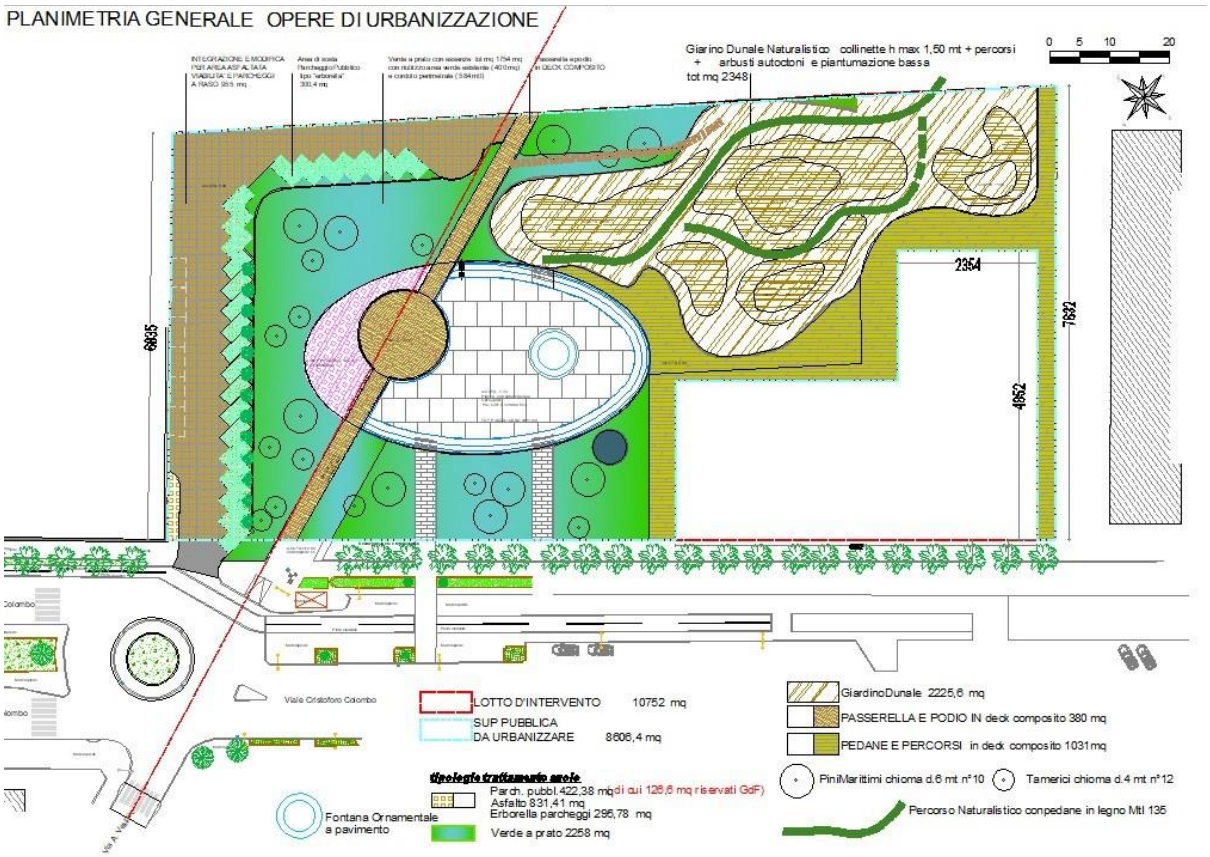
Nel rispetto di tutti i vincoli urbanistici vigenti, (Psda | Pai | Prg | Piano Demaniale | etc…) il progetto urbanistico proposto si basa sulla zonizzazione dell'intera area rettangolare, lasciando quale segno prevalente, la sola diagonale individuata dal prolungamento ideale di viale Vespucci (unico asse inclinato rispetto alla maglia ortogonale del tessuto cittadino). Tale giacitura urbana , segnerà virtualmente anche la suddivisione degli impegni economici per pianificare congiuntamente l'intero Lotto interessato al Pdl. Si allega in calce il planivolumetrico di riferimento :



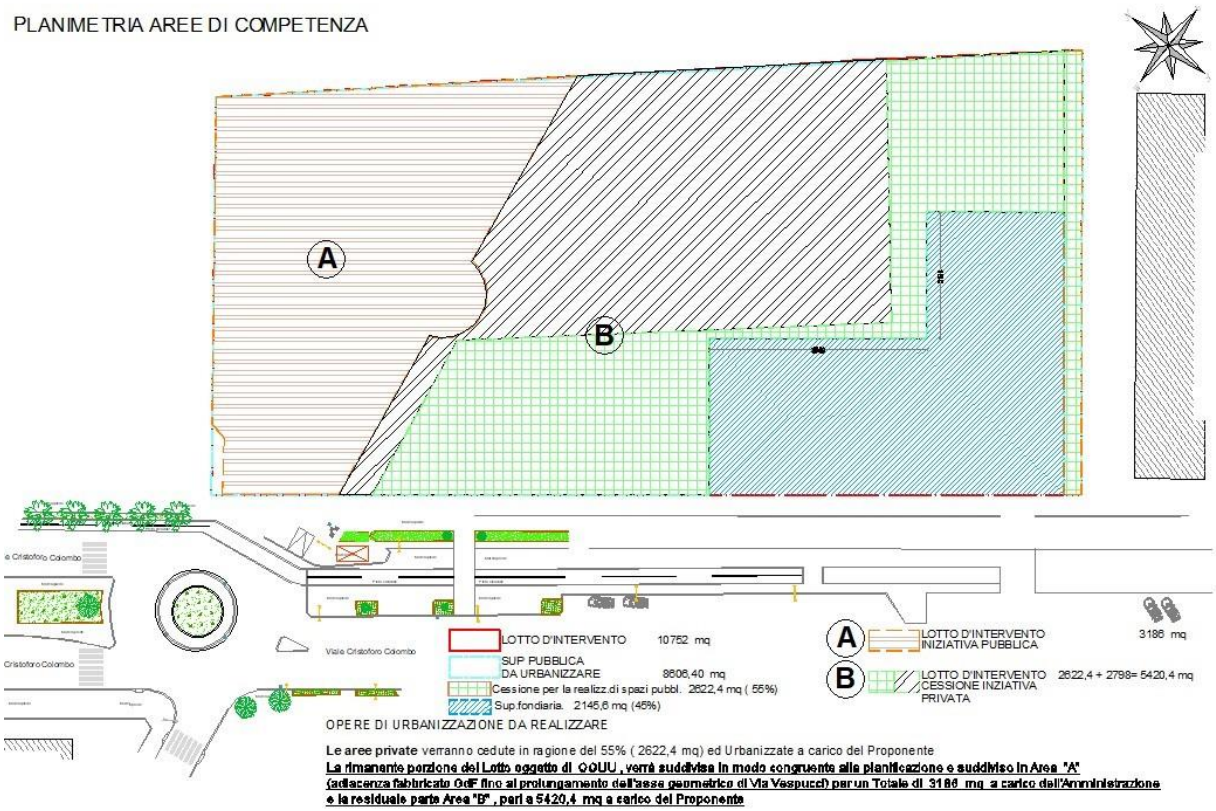
*

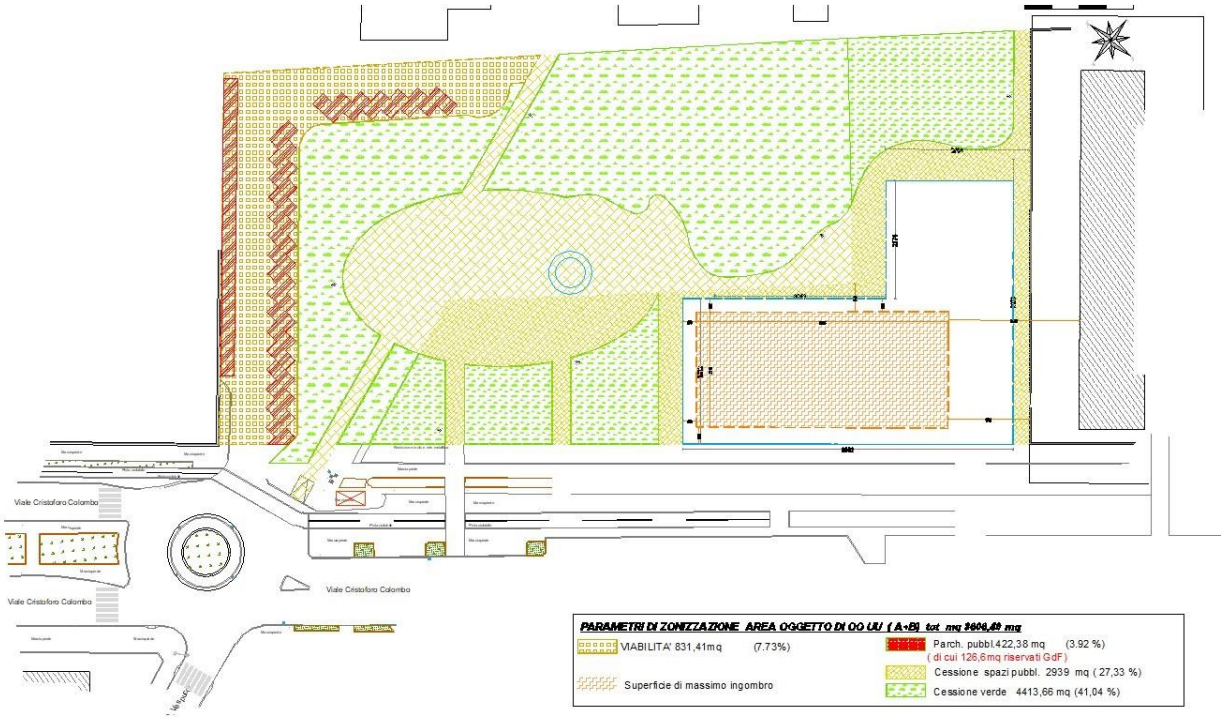
Su tale divisione geometrica, il progetto si articola in:

- **lato sinistro** | uno spazio totalmente ad uso pubblico costituito da viabilità e parcheggi a raso di servizio, più una grande parte di verde attrezzato (incluso il recupero delle alberature esistenti presenti nello slargo di risulta lato nord) ;
- **una parte centrale a forma ellittica** leggermente ribassata per lasciare completamente libera la visuale verso Est (mare) e con destinazione d'uso spray-park (piazza con fontane a raso) ad uso pubblico .
- **la parte verso destra** (lato fondazione Papa PaoloVI) destinata alla localizzazione del fabbricato integralmente a destinazione turistico | ricettivo , che verrà posto in asse al fabbricato della fondazione in modo da costituire un fronte unitario verso la passeggiata riviera-esistente. Al margine verso Sud , viene inserita una ulteriore zona di Verde Pubblico per creare un percorso passerella pedonale **larga 3 mt** per accesso diretto dalla riviera alla spiaggia .
- **Il lato lungo fronte mare** è costituito da un sistema di dune artificiali che mitiga la presenza degli stabilimenti balneari esistenti, caratterizzata con essenze autoctone e nel rispetto della vegetazione spontanea ad uso didattico | divulgativo con altezza massima di 1,5 mt e generando una serie di percorsi naturalistici di accesso alla spiaggia libera e collegati alla passerella (di cui sopra) in adiacenza con la Fondazione lato mare.



In riferimento alla pianificazione urbanistica , si allega schema delle Cessioni dell'area privata DeCecco e la zonizzazione complessiva della divisione delle aree con destinazione d'uso





PLANIMETRIA DI ZONIZZAZIONE Rapp.1:500

Su tale impianto si allegano in calce le tabelle dei parametri utilizzati.

PROGETTO PIANO ATTUATIVO

Raffronto scheda norma e proposta Piano Attuativo

ZONA PORTUALE E ARRE FLUVIALI **Sottozona Urbanistica B7**			**SCHEDA PROGETTO** **Sottozona Urbanistica B7**		
			SUPERFICI COSTRUITE ESISTENTI	**MQ**	**0.00**
PARAMETRI URBANISTICI			**PARAMETRI URBANISTICI**		
UTILIZZAZIONE	MQ|MQ	0,70	UTILIZZAZIONE	MQ|MQ	0,70
UTILIZZAZIONE E.R.P.	MC|MQ	0,00	UTILIZZAZIONE E.R.P.	MC|MQ	0,00
ALTEZZA MASSIMA	Mtl	12,30	ALTEZZA MASSIMA	Mtl	36,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

Le aree private verranno cedute in ragione del 55% (2622,4 mq) ed Urbanizzate a carico del Proponente
La rimanente porzione del Lotto oggetto di OOUU , verrà suddivisa in modo congruente alla pianificazione e suddiviso in Area "A"
(adiacenza fabbricato GdF fino al prolungamento dell'asse geometrico di Via Vespucci) per un Totale di 3186 mq a carico dell'Amministrazione
e la residuale parte Area "B" , pari a 5420,4 mq a carico del Proponente

Norme previste da PRG VIGENTE

Parametri vigenti

Indice UT	mq/mq	0,70	
Indice E.R.P.	mc/mq	0,00	
Sup.Territoriale privata da rilievo	mq	4768	
Sup.Fondiaria	mq	2145,6	45%
Spazi Pubblici	mq	2622,4	55%
VIABILITA'	mq	0,00	0,00%
Sup. CESSIONE	mq	2622,4	55%
Altezza Massima	ml	12,30	

SCHEDA DI PROGETTO PIANO ATTUATIVO PROPOSTO

Parametri previsti in AMBITO PRIVATO (4768 mq)

Indice UT	mq/mq	0,70		OK
Indice E.R.P.	mc/mq	0,00		
Sup.Territoriale privata da rilievo	mq	4768		
Sup.Fondiaria	mq	2145,6	45%	OK
Spazi Pubblici su lotto proprietà	mq	1259	48,2%	
Verde Pubblico su lotto proprietà	mq	1358,7	51,8%	
Totale Sup Cessione	mq	2622,4	55%	OK
Altezza Massima	ml	36,00		VA

Parametri previsti in P.D.L. (10752 mq)

Sup.Area Intervento 4768 (Privata)+ 5984 (Pubblica-demanio)				
Sup.COMPLESSIVA		10752 mq		
SupFondiaria	mq	2145,6	19.96 %	
Sup.Pubblica daUrbanizzare	mq	8606,4	80.04%	
Sup.VIABILITA'	mq	831,4	7,73%	
Sup.PARCHEGGI	mq	422,38	3,92 %	
Sup.VERDE	mq	4413,66	41,04 %	72,29 %
Sup.SPAZIO PUBBLICO	mq	2939	27,33%	

Come si evince dal confronto, viene richiesta la deroga per la sola ALTEZZA del fabbricato turistico-ricettivo , resasi necessaria **al fine ridurre al minimo il consumo**

del suolo e garantire la massima permeabilità e visibilità del fronte mare dal lato della riviera , nel rispetto delle indicazioni dell'indice di fabbricabilità ed inamovibilità del Lotto d'insediamento. SI SOTTOLINEA CHE TALE VARIANTE NON INCIDE SU NESSUN PARAMETRO VOLUMETRICO URBANISTICO .

PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto prevede quindi la **realizzazione di Opere di Urbanizzazione unitarie** che configurano l'intero ambito d'intervento in una nuova centralità identitaria del lungomare di Portanuova, con un **prevalente spazio a verde pubblico** che nella sua Bio-morfologia (duna artificiale) ricostruisce idealmente il legame ancestrale che i territori originari avevano con il mare .

La parte centrale caratterizzata dalla geometria ellittica, viene arricchita da un podio circolare (localizzato su uno dei due fuochi geometrici dell'ellisse) su cui verrà installata un'opera d'arte di caratura internazionale che costituirà certamente un elemento focale dall'asse viario di Viale Vespucci ed identitario dell'intera Portanuova.

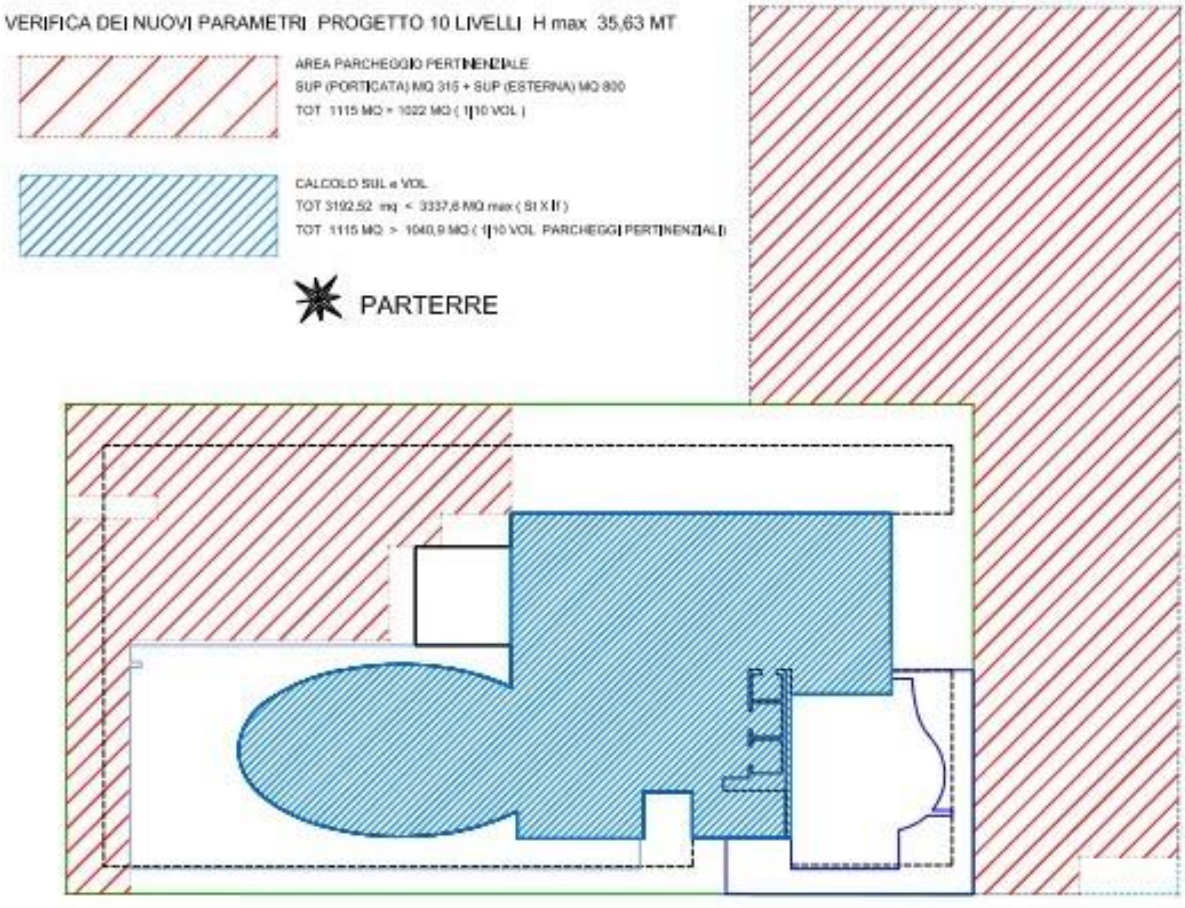
L'edificio Turistico – ricettivo verrà posizionato ai margini del lato destro (guardando dalla riviera) **per lasciare la massima visibilità dallo spazio pubblico verso il litorale** e sarà mediato da piantumazione ed aree a prato , più una serie di pedane permeabili in deck composito , per dotare di spazi praticabili ad uso di piccole manifestazioni di intrattenimento , spazi di sosta attrezzati e zone prendisole prospicienti il rilevato (H max 1,50) della duna artificiale.

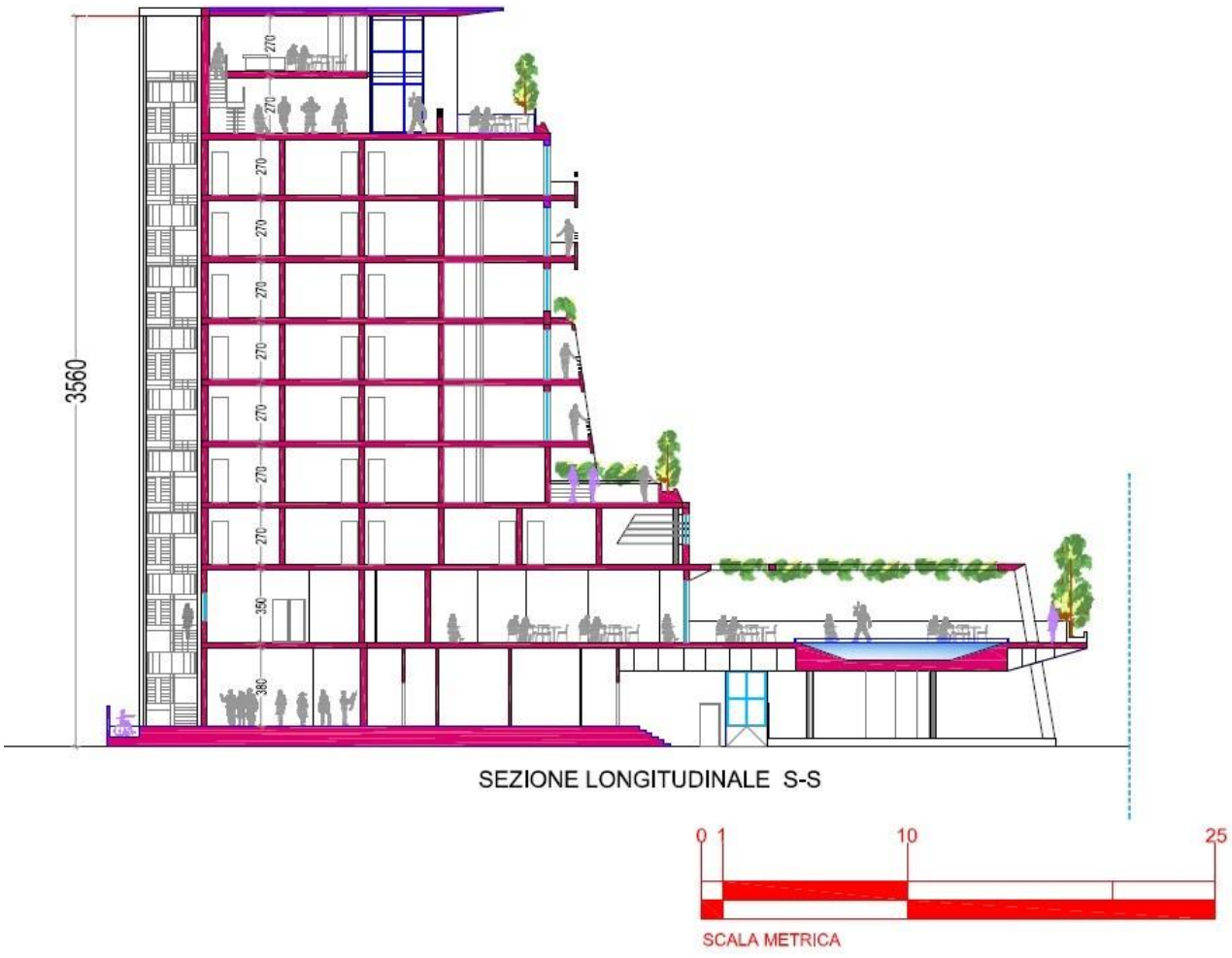
Nell'area Fondiaria sarà edificato un fabbricato a sviluppo verticale , posizionato nella parte verso SUD , con il fronte dell'edificio in allineamento alla esistente Fondazione Papa Paolo VI , ed avente piano terra posto in rilevato a quota +1.00 mt (coerentemente alle norme di attuazione del PSDA). Detto fabbricato avrà

un'altezza massima di mt. 35,63 (11 livelli fuori terra incluso il metro obbligatorio per norma) e con una Superficie Utile massima di **3192,52 mq < ai 3337,6 mq consentiti** , come evidenziato dallo schema in calce delle consistenze edilizie. **I necessari parcheggi pertinenziali (1|10Vol) esterni verranno reperiti sia sull'area privata scoperta su pavimentazione drenante , che coperti sotto il porticato derivato dalla terrazza sovrastante .**

CONSISTENZA VOLUMETRICA
FABBRICATO TURISTICO-RICETTIVO
CALCOLO SUL MAX

ST X If	4768 x 0,7 = 3337,6 mq (SUL max)	
PT	438,60 mq H int.3,80 mt+,30	VOL 1798,26 MC
P1°	423,74 mq H int.3,50 mt	VOL 1610,20 MC
P2°	371,50 mq H int.2,70 mt	VOL 1145,5 MC
P3°-8°	1729,68 mq H int.2,70 mt	VOL 5189,04 MC
P9°	160 mq H int.2,70 mt	VOL 480 MC
P10°	69 mq H int.2,70 mt	VOL 186 MC
TOT	3192,52 mq < 3337,6 MQ max (St X If)	TOT 10409 MC




3560
270
270
270
270
270
270
270
270
350
380
SEZIONE LONGITUDINALE S-S
0 1 10 25
SCALA METRICA

L'edifico di 11 piani a destinazione turistico ricettiva di altissimo livello (cat4*s), sarà comprensivo di sala conferenze, ristorante, roof garden e camere e sarà realizzato con le caratteristiche di un edificio in classe A.

Particolare attenzione verrà posta a tutta la dotazione Impiantistica (Elettrica e termo-idraulica) specificatamente orientata e predisposta all'efficienza energetica , con l'installazione di impianti fotovoltaici in copertura per la produzione di energia elettrica e sistema di riuso delle acque meteoriche .

Per ogni ulteriore specifica si rimanda agli elaborati allegati

ed al progetto delle opere di urbanizzazione, di cui si allega computo metrico di riferimento .

Pescara, lì 17_02_2023

I tecnici incaricati

Mario D'urbano

Anna Tamantini

Alessandro Cognigni