



COMUNE DI  
**PESCARA - PE**



COMMITTENTE

**GALLERIE CENTRI COMMERCIALI S.R.L.**  
**CORSO MANTONE' 40**  
**PESCARA (PE)**  
**P.IVA 02230130680**

OGGETTO

**COMPARTO 8.24B**

COMUNE: PESCARA

PROVINCIA: PE

VIA: ENZO TORTORA

**PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO**

**VIA E. TORTORA - VIA SALARA**

Descrizione elaborato:

**RELAZIONE TECNICA**

Eseguito	FIRMA	SCALA	varie	TAVOLA	<b>TAV 13</b>
Controllato	FIRMA				
Approvato	FIRMA				
Codice File					
			<b>12/06/2024</b>		
			DATA		

PROGETTISTA

**Arch. Francescoluigi Mazzilli**



Via G. D'Annunzio, 60 65126 PESCARA (PE)  
Tel. 338.7213367- Fax 085.7992141  
mail: daniele@architettomazzilli.it  
pec: francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it



STUDIO TECNICO: **FM**STUDIO

*studio tecnico:* Viale G. D'Annunzio, 60  
65127 Pescara  
fax: 085/7992141  
cell. 338/7213367

e-mail: [daniele@architettomazzilli.it](mailto:daniele@architettomazzilli.it)  
e-mail certif.: [francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it](mailto:francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it)

## **Progetto Urbanistico Esecutivo**

*Ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A. vigenti*

### **INDICE**

- 1. Premessa.....**
- 2. Parametri urbanistici .....**
- 3. Descrizione dell'intervento .....**
- 4. Opere di urbanizzazione da realizzare.....**

**FM STUDIO - ARCH. FRANCESCO LUIGI MAZZILLI**

TEL. +39.085.65448 - FAX. +39.085.7992141 - CELL. +39.338.7213367 -

P. IVA 01680940689 - C.F. MZZ FNC 72E05 G482G

ISCRITTO all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI di PESCARA al N. 1242  
ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI PESCARA al N. 153



## 1. Premessa

La presente relazione tecnica descrive il Progetto Urbanistico Esecutivo, presentato ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PRG, relativo all'area del comparto 8.24B situato tra via E. Tortora e via Salara Vecchia.

### IDENTIFICAZIONE DELL'AREA

L'area interessata dal presente PUE è quella individuata al Catasto Urbano al foglio 31

1. fg. 31 particella 3719 terreno di mq. 130 ;
2. fg. 31 particella 3725 terreno di mq. 117 ;
3. fg. 31 particella 3721 terreno di mq. 168 ;
4. fg. 31 particella 3720 terreno di mq. 599 ;
5. fg. 31 particella 3724 terreno di mq. 197 ;
6. fg. 31 particella 3654 terreno di mq. 647 ;
7. fg. 31 particella 3658 terreno di mq. 647 ;
8. fg. 31 particella 3660 terreno di mq. 636 ;
9. fg. 31 particella 1894 terreno di mq. 516 ;
10. fg. 31 particella 1896 terreno di mq. 483 ;
11. fg. 31 particella 1898 terreno di mq. 183 ;
12. fg. 31 particella 1900 terreno di mq. 666 ;
13. fg. 31 particella 1902 terreno di mq. 687 ;
14. fg. 31 particella 3723 terreno di mq. 680 ;

di proprietà della società



STUDIO TECNICO: **FM**STUDIO

*studio tecnico:* Viale G. D'Annunzio, 60

65127 Pescara

fax: 085/7992141

cell. 338/7213367

e-mail: [daniele@architettomazzilli.it](mailto:daniele@architettomazzilli.it)

e-mail certif.: [francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it](mailto:francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it)

GALLERIE CENTRI COMMERCIALI SRL, con sede legale in Pescara (PE) alla via Corso Mantonè, 40, P. IVA 02230130680

richiedente della pratica in oggetto.

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Il comparto 8.24B è situato a ridosso della “strada pendolo”, in particolare del tratto, denominato Via E. Tortora, che collega la Via Tiburtina Valeria con la Via Salara Vecchia. Si tratta di un'area occupata in massima parte da verde incolto, priva di piante e arbusti, con andamento pianeggiante ed in piano rispetto alla via E Tortora. (come evidenziato nella tavola del rilievo fotografico)

Il tratto di via E. Tortora, che ricade all'interno del comparto, è stato completamente realizzato dal Comune di Pescara nel 2022 e comprende marciapiede, pista ciclabile in sede protetta, parcheggi e due accessi sul lato più lungo del lotto edificabile.

La superficie territoriale del comparto, misurata su base catastale, risulta pari a 9786,00 mq, di poco inferiore a 9815,00 mq indicati nella scheda del comparto approvata.

La superficie della viabilità già realizzata, misurata su base catastale, è pari a 3430,00 mq e costituisce la quasi totalità della viabilità prevista nella scheda di comparto approvata.

La superficie territoriale è stata dunque aggiornata sottraendo la superficie relativa alla viabilità, escludendo quindi i mq delle particelle che ricomprendono la viabilità già realizzata, tale superficie risulta pari a 6356,00 mq.

**FM STUDIO - ARCH. FRANCESCO LUIGI MAZZILLI**

TEL. +39.085.65448 - FAX. +39.085.7992141 - CELL. +39.338.7213367 -

P. IVA 01680940689 - C.F. MZZ FNC 72E05 G482G

ISCRITTO all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI di PESCARA al N. 1242

ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI PESCARA al N. 153



STUDIO TECNICO: **FM**STUDIO

*studio tecnico:* Viale G. D'Annunzio, 60  
65127 Pescara  
fax: 085/7992141  
cell. 338/7213367

e-mail: [daniele@architettomazzilli.it](mailto:daniele@architettomazzilli.it)  
e-mail certif.: [francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it](mailto:francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it)

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE MQ
31	3719	130 mq
31	3725	117 mq
31	3721	168 mq
31	3720	599 mq
31	3724	197 mq
31	3654	647 mq
31	3658	647 mq
31	3660	636 mq
31	1894	516 mq
31	1896	483 mq
31	1898	183 mq
31	1900	666 mq
31	1902	687 mq
31	3723	680 mq
<b>TOTALE</b>		<b>6356 mq</b>

Questa superficie ricomprende una piccola porzione di viabilità da realizzare e cedere pari a 116,00 mq situata sulla via Salara Vecchia all'angolo con via Chienti.

**FM STUDIO - ARCH. FRANCESCO LUIGI MAZZILLI**

TEL. +39.085.65448 - FAX. +39.085.7992141 - CELL. +39.338.7213367 -

P. IVA 01680940689 - C.F. MZZ FNC 72E05 G482G

ISCRITTO all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI di PESCARA al N. 1242  
ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI PESCARA al N. 153

## 2. Parametri urbanistici

### SCHEDA NORMA APPROVATA

Comparto	8,24B
Sottozona urbanistica	B4

#### PARAMETRI URBANISTICI

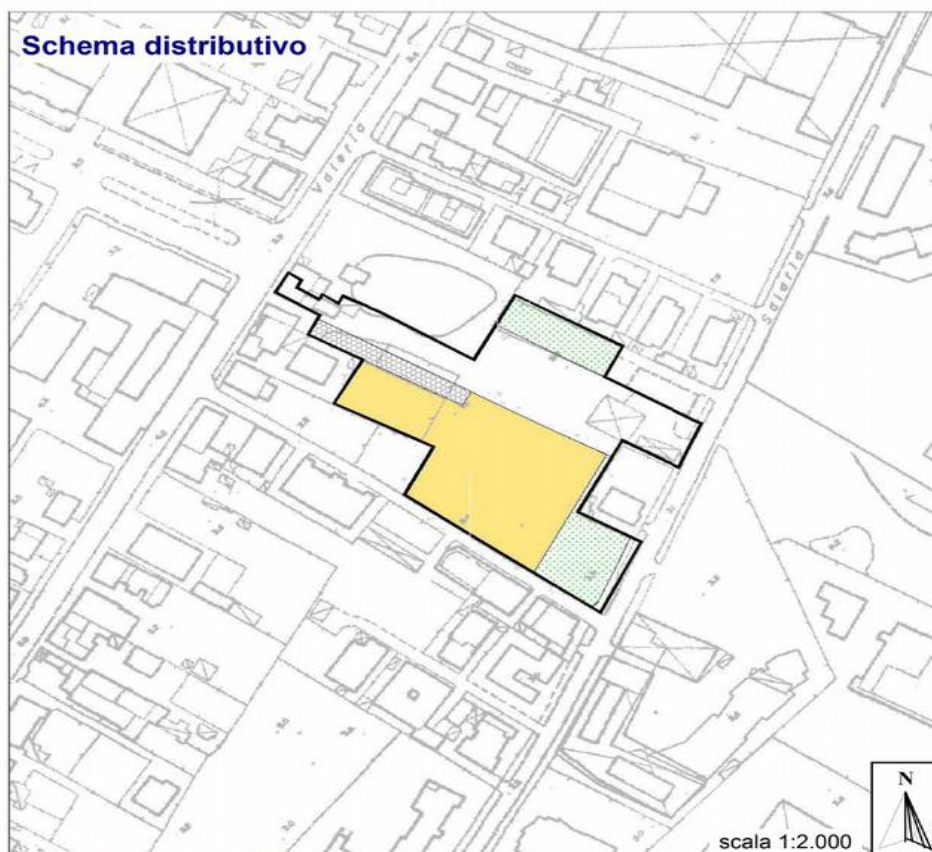
INDICE		mc/mq	2,00
INDICE	E.R.P.	mc/mq	0,48

Sup. territoriale:	mq.	9815	
Sup. fondiaria:	mq.	4160	42,38%
Verde:	mq.	1610	16,40%
Parcheggi:	mq.	490	4,99%
Int. Comune:	mq.	0	0,00%
Istruzione:	mq.	0	0,00%
Totale:	mq.	2100	21,40%
Viabilità:	mq.	3555	36,22%

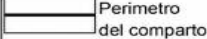






SUPERFICIE DI  
CESSIONE

57,62%

Altezza massima:	ml	18,50
------------------	----	-------



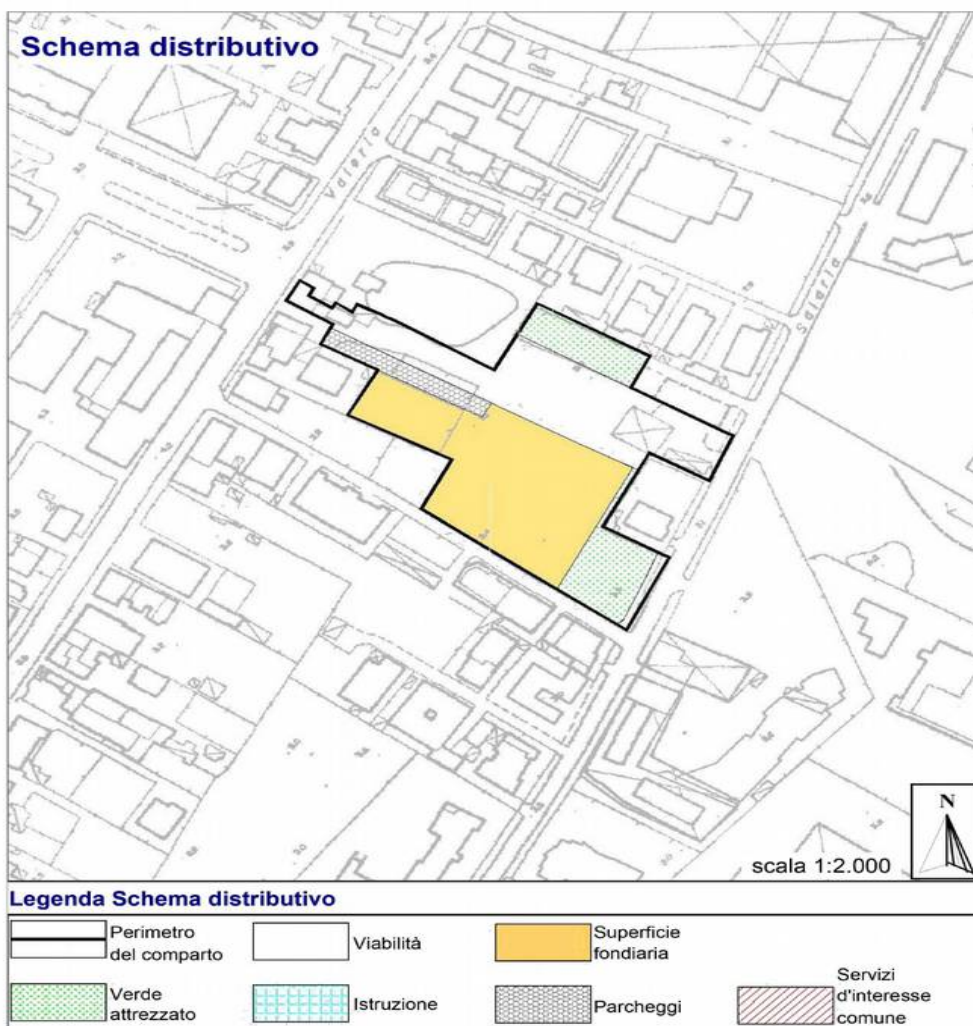
#### Legenda Schema distributivo

 Perimetro del comparto	 Viabilità	 Superficie fondiaria	 Servizi d'interesse comune
 Verde attrezzato	 Istruzione	 Parcheggi	



**SCHEMA NORMA APPROVATA CON SUPERFICI CATASTALI**

Comparto	8,24B	Sup. territoriale:	mq.	9786		<b>SUPERFICIE DI CESSIONE</b>  57,62%	
Sottozona urbanistica	B4	Sup. fondiaria:	mq.	4147	42,38%		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		Verde:	mq.	1605	16,40%		
INDICE	mc/mq	2,00	Parcheggi:	mq.	488		4,99%
INDICE E.R.P.	mc/mq	0,48	Int. Comune:	mq.	0		0,00%
			Istruzione:	mq.	0		0,00%
			Totale:	mq.	2093		21,40%
			Viabilità:	mq.	3546	36,22%	
		Altezza massima:	ml	18,50			

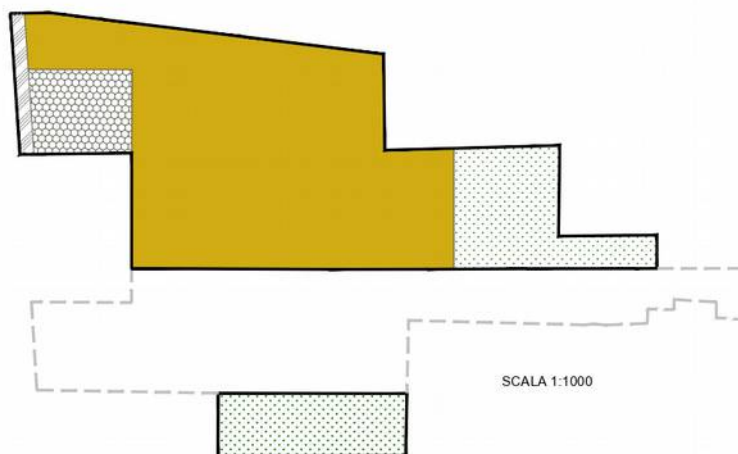


SCHEDA NORMA PROPOSTA CON VIABILITA' REALIZZATA

Comparto 8,24B

Sottozona urbanistica B4

-  PERIMETRO COMPARTO
-  VIABILITA' GIA' REALIZZATA DAL COMUNE
-  VIABILITA' DA REALIZZARE
-  SUPERFICIE FONDIARIA
-  VERDE ATTREZZATO
-  PARCHEGGI



PARAMETRI URBANISTICI

INDICE	mc/mq	2,00
--------	-------	------

Altezza massima:	ml	18,50
------------------	----	-------

<b>SUPERFICIE DI CESSIONE</b>  34.76%	Sup. territoriale:	mq.	6356	
	Sup. fondiaria:	mq.	4147	65,24%
	Verde:	mq.	1605	25,25%
	Parcheggi:	mq.	488	7,68%
	Totale:	mq.	2093	32,93%
	Viabilità:	mq.	116	1,83%

**FM STUDIO - ARCH. FRANCESCO LUIGI MAZZILLI**

TEL. +39.085.65448 - FAX. +39.085.7992141 - CELL. +39.338.7213367 -

P. IVA 01680940689 - C.F. MZZ FNC 72E05 G482G

ISCRITTO all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI di PESCARA al N. 1242  
ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI PESCARA al N. 153





### 3. Descrizione dell'intervento

Il progetto è funzionale alla riqualificazione urbanistica-ambientale di questo ambito territoriale, attraverso la realizzazione di un nuovo edificio ed il completamento delle infrastrutture esistenti (strade, marciapiedi, verde attrezzato, arredo urbano, ecc.) .

La destinazione dell'edificio, compatibilmente con le previsioni di PRG, è quella commerciale, nel nostro caso l'area ricade in zona B4 di PRG “completamento e ristrutturazione” art. 34 NTA e sull'area è stata approvata una scheda comparto in particolare il Comparto 8.24B.

Il progetto di fatto è una proposta rispettosa dei dettami della scheda comparto in termini di superficie fondiaria ammessa, delle opere pubbliche da realizzare e delle specifiche linee guida dettate al comma 5.0 dell'art. 34.

La proposta di modifica della scheda norma è funzionale al riassetto delle aree verdi.

Nella scheda di comparto approvata la superficie destinata a verde è collocata in due aree distanti tra loro: la prima accessibile dalla via Chienti, la seconda accessibile da Via E. Tortora.

La nostra proposta prevede il ricollocamento della area verde situata su via Chienti; tale area viene spostata a ridosso di via E. Tortora. Questa scelta consente di ricompattare il verde urbano utilizzando come elemento di riconnessione la “Strada Pendolo”, che viene a configurarsi come una “struttura organica” dove la pista ciclabile e il percorso pedonale si arricchiscono di aree verdi attrezzate, godibili per la sosta.

Inoltre la proposta fa ricorso alla monetizzazione, così come previsto all'art. 7 comma 8, per la realizzazione di parcheggi al servizio dell'edificio commerciale.

**FM STUDIO - ARCH. FRANCESCO LUIGI MAZZILLI**

TEL. +39.085.65448 - FAX. +39.085.7992141 - CELL. +39.338.7213367 -

P. IVA 01680940689 - C.F. MZZ FNC 72E05 G482G

ISCRITTO all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI di PESCARA al N. 1242

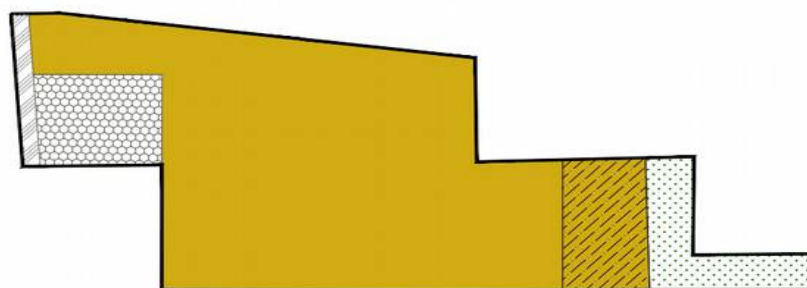
ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI PESCARA al N. 153

SCHEDA INTERVENTO  
PROPOSTA PUE

Comparto 8,24B

Sottozona urbanistica B4

-  PERIMETRO COMPARTO
-  VIABILITA' DA REALIZZARE
-  SUPERFICIE FONDIARIA
-  SUPERFICIE DA MONETIZZARE  
art. 7 comma 8 NTA
-  VERDE ATTREZZATO
-  PARCHEGGI



SCALA 1:1000



PARAMETRI URBANISTICI

INDICE		mc/mq	2,00
--------	--	-------	------

Altezza massima:	ml	18,50	
------------------	----	-------	--

Sup. territoriale:	mq.	6356	
Sup. fondiaria:	mq.	4613	72,58%
Verde:	mq.	1139	17,92%
Parcheeggi:	mq.	488	7,68%
Totale:	mq.	1627	25,60%
Viabilità:	mq.	116	1,83%

SUPERFICIE DI  
CESSIONE

27,43%



La proposta progettuale, prevede un fabbricato commerciale da destinare a media distribuzione secondo i parametri previsti dall'art. 32 della L.R. 31 luglio 2018 n. 33 Regione Abruzzo e dall'art. 7 comma 3 e 8 delle N.T.A

Gli innesti all'area edificabile ed il relativo parcheggio al servizio dell'edificio commerciale sono stati progettati tenendo conto degli accessi esistenti su Via E. Tortora.

Di fatto con le superfici del comparto si potrebbe costruire molto di più della nostra proposta progettuale, ma per l'impossibilità di realizzare posti auto e per garantire comunque la cessione di tutte le aree previste dal comparto e quindi rispettosi delle scelte di piano si è optato per la realizzazione di un fabbricato commerciale di 1300,00 mq e di altezza pari a 5,00 ml

Per i parcheggi al servizio dell'edificio da costruire, sarà rispettata la dotazione minima richiesta della superficie a parcheggi di un fabbricato commerciale.

#### **4. Opere di urbanizzazione da realizzare**

Le aree che verranno cedute, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sviluppano una superficie complessiva di mq 1743,00 di cui:

Verde da realizzare	Mq	1139,00
Parcheggi da realizzare	mq	488,00
Viabilità da realizzare	mq	116,00
<b>TOTALE OPERE</b>	<b>Mq</b>	<b>1743,00</b>

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERE**

L'intervento interessa la realizzazione di un parcheggio pubblico su via Salara Vecchia angolo Via Chienti con n. 18 parcheggi a raso, oltre al marciapiede che va



STUDIO TECNICO: **FM**STUDIO

*studio tecnico:* Viale G. D'Annunzio, 60  
65127 Pescara  
fax: 085/7992141  
cell. 338/7213367

e-mail: [daniele@architettomazzilli.it](mailto:daniele@architettomazzilli.it)  
e-mail certif.: [francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it](mailto:francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it)

a completare il tratto su via Salara Vecchia fino all'incrocio con via Chienti. Sono compresi tutti i sottoservizi e l'illuminazione pubblica.

## **CAPITOLATO DELLE OPERE**

### **RETE ACQUE BIANCHE**

Le acque bianche saranno raccolte da apposite caditoie poste lungo l'asse viario con tubazione centrale e convogliate tramite condotte in PVC allacciate alla linea esistente in Via Salara Vecchia e in Via E. Tortora. La rete delle acque bianche sarà realizzata con tubazioni di diametro 400 mm per quella principale e 200 per i collegamenti delle caditoie, calcolato secondo normativa, con pendenza di tra 0.5/1%.

### **RETE ACQUE NERE**

Le acque nere del fabbricato commerciale saranno convogliate nelle tubazioni preesistenti lungo Via Enzo Tortora

La rete delle acque nere sarà realizzata con tubazioni in PVC con diametro che varia da 200 mm fino al diametro di 400 mm, calcolato secondo normativa, con pendenza di circa 1%.

### **RETE IDRICA**

La rete idrica per il fabbricato commerciale sarà allacciata alla rete comunale esistente su Via E.Tortora. Le tubazioni saranno in polietilene con diametro secondo la portata e pressione della condotta probabilmente da 90 mm.

### **RETE GAS METANO**

In parallelo alla rete idrica sarà realizzata anche la rete del gas metano con tubazioni in polietilene ad alta densità con diametri idonei per il trasporto del gas in pressione.

### **RETI ENEL E TELECOM**



STUDIO TECNICO: **FM**STUDIO

*studio tecnico:* Viale G. D'Annunzio, 60

65127 Pescara

fax: 085/7992141

cell. 338/7213367

e-mail: [daniele@architettomazzilli.it](mailto:daniele@architettomazzilli.it)

e-mail certif.: [francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it](mailto:francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it)

Le reti vengono realizzate lungo la strada di penetrazione. Entrambi le linee partono dalle linee esistenti in Via Tortora

## PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete di pubblica illuminazione sarà realizzata nel parcheggio pubblico su via Salara Vecchia angolo Via Chienti e nelle due aree di verde attrezzato su via E Tortora. In particolare verranno montati nell'area parcheggio N. 6 PALI PUBBLICA ILLUMINAZIONE BRACCIO SINGOLO TIPO LIT FLOOD 1 SMALL DELLA CARIBONI GROUP; nelle due aree verdi N. 16 PALI PUBBLICA ILLUMINAZIONE BRACCIO SINGOLO TIPO KALOS PT DELLA CARIBONI GROUP.

Tutte lampade al LED per illuminare sia la sede stradale che i marciapiedi, completa di pozzetti, cavi, armature stradali e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte.

I pali sono realizzati con una struttura in pressofusione di alluminio UNI EN 1706 a supporto dei gruppi elettrico, ottico e delle sorgenti luminose. Guarnizione poliuretana tra corpo e schermo, atta a garantire un grado di protezione IP66. Sistema di dissipazione termica a flusso d'aria. Valvola per la stabilizzazione della pressione, sia per il vano ottico che per il vano cablaggio. Gruppo ottico protetto da vetro antigraffio spessore 4 mm. Pluri processo di protezione delle parti metalliche con strato di verniciatura esterna con polveri poliestere di tipo idoneo all'esposizione ai raggi ultravioletti, atto a garantire la resistenza all'ossidazione ed all'attacco da parte degli agenti atmosferici e delle zone marine.

## VIABILITA'

Non si prevede la realizzazione di viabilità ma semplicemente il completamento del marciapiede su Via Salara angolo Via Chienti

**FM STUDIO - ARCH. FRANCESCO LUIGI MAZZILLI**

TEL. +39.085.65448 - FAX. +39.085.7992141 - CELL. +39.338.7213367 -

P. IVA 01680940689 - C.F. MZZ FNC 72E05 G482G

ISCRITTO all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI di PESCARA al N. 1242

ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI PESCARA al N. 153



STUDIO TECNICO: **FM**STUDIO

*studio tecnico:* Viale G. D'Annunzio, 60  
65127 Pescara  
fax: 085/7992141  
cell. 338/7213367

e-mail: [daniele@architettomazzilli.it](mailto:daniele@architettomazzilli.it)  
e-mail certif.: [francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it](mailto:francescoluigi.mazzilli@archiworldpec.it)

---

## MARCIAPIEDI

Il marciapiede sarà previsto su un solo lato della strada con una larghezza mt. 1.50 verso il lato verso il fabbricato commerciale

Sinteticamente i lavori comprendono: realizzazione di fondazione in misto granulare stabilizzato, posa in opera di cordolo in travertino, realizzazione di massetto in c.a. con interposta rete elettrosaldata e strato di sabbia o pietrisco di cm 4/8 di spessore per la posa in opera di pavimento in betonella con finitura tipo porfido.

Pescara, 12/06/2024

**FM STUDIO - ARCH. FRANCESCO LUIGI MAZZILLI**

TEL. +39.085.65448 - FAX. +39.085.7992141 - CELL. +39.338.7213367 -

P. IVA 01680940689 - C.F. MZZ FNC 72E05 G482G

ISCRITTO all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI di PESCARA al N. 1242

ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI PESCARA al N. 153