

CITTA' DI PESCARA

Oggetto:

P. di L. convenzionato

EDIFICIO COMMERCIALE

Località:

Strada Vecchia della Madonna angolo Via Monte di Campli

Ditta:

PROREC SRL POGETTO RECUPERO

Via Tevere 129 - Elice (PE)

P.iva 01602720680

Tavola:

Denominazione Tav.:

4

RELAZIONE TECNICA

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Carlo Galimberti

Via dei Peligni, 83 65127 PESCARA

Tel. 085.63244 Fax. 085/4510345

DATA:

20/12/2017

AGGIORNAMENTO:

Il Tecnico:

1 - PREMESSE.

Il PRG di Pescara, fra le varie destinazioni, prevede la sottozona “B10 (ex Piani PEEP non completati).

Le NTA consentono ai privati, ove le aree inserite nella B10 e che nel P. di Z. erano destinate a “servizi pubblici” (strade, verde, parcheggi, etc...) e che non fossero urbanizzate, di costruirvi edifici, a condizione che le destinazioni non siano residenziali.

L’area, oggetto del presente programma, è inserita entro i perimetri del “Piano di zona – settore M”, sito all’angolo tra la Strada Vecchia della Madonna e via Monte di Campi.

Il progetto di P. di L. è conforme al PRG, pertanto non comporta variante ad esso. Infatti, conformemente a quanto dettato dall’art. 62 comma 3 delle NTA (viabilità), il disegno della viabilità sulle tavole di PRG è puramente indicativo; il vero tracciato deriverà dalle tavole di progetto definitivo ed esecutivo e tale modifica non costituisce variante al PRG.

Le tavole e gli elaborati allegati descrivono ampiamente l’intervento proposto, che si concretizza nella edificazione di un edificio a destinazione commerciale.

2 - ILLUSTRAZIONE DELL’INTERVENTO.

L’area oggetto di intervento, in parte pianeggiante ed in parte lievemente scoscesa, è adiacente alle predette vie urbane.

Il lotto fondiario è distaccato da quest’ultime da aree di cessione attrezzate per parcheggio pubblico, posto nell’angolo dove dovrà essere eseguito il “rondò” viario all’incrocio tra le due vie.

Il progetto prevede, inoltre, un’ampia area verde attrezzata, fruibilissima poiché posta a livello con la strada esistente a monte, nello spigolo ovest dell’intero appezzamento.

E' previsto un solo lotto fondiario, sul quale è collocato un edificio destinato ad attività commerciale, dimensionato e supportato da parcheggi conformemente alla Legge Regionale del Commercio n°11/2008 e ss.mm.ii..

L'intera area costituente la ST è nella disponibilità del proponente, in quanto promissario acquirente, giusto atto preliminare di compravendita, allegato, nel quale all'art. 6 è esplicitamente indicato che il promissario acquirente è autorizzato a presentare a proprio nome l'istanza di P. di L. in questione.

Si precisa inoltre che il Comune di Pescara è proprietario di un'area posta tra strada Vecchia della Madonna e la ST suddetta, come si evince dai grafici allegati. Detta area, non considerata ai fini edilizi, verrà urbanizzata a cura e spesa del proponente, in considerazione del fatto che essa comunque sarebbe destinata a servizi, inserendovi una porzione di parcheggio pubblico e migliorando il percorso pedonale legato alla fermata del bus.

Nel progetto è indicato un "rondò" che nel suo sedime occupa in parte area del proponente e in parte è già viabilità pubblica. Tale rondò verrà realizzato a cura e spese del proponente.

Ai fini del calcolo delle superfici utili lorde ci si è attenuti alla massima superficie realizzabile, derivante dalla applicazione dell'indice UT pari a 0,50 mq/mq., prevista dalla recente variante specifica all'art. 40 delle NTA.

Comunque la superficie di progetto è di gran lunga inferiore a quella massima assentibile (confronta art. 40 della variante alla NTA specifiche per le aree B10).

Il parametro importante che è stato rispettato è quello del massimo rapporto di copertura che non può superare il 40% della superficie fondiaria.

Le tavole di progetto, oltre ad illustrare graficamente l'intervento, presentano tabelle descrittive e quantitative per la determinazione dei parametri edilizi fondamentali (Su, quantità di aree di cessione, estensione di ogni singola destinazione pubblica).

Per quanto riguarda la parte edilizia si farà riferimento ai tipi edilizi allegati.

Per quanto riguarda i parametri (altezze, volumi, distanze) si farà riferimento alle tavole dell'allegato Piano di Lottizzazione, precisando che le aree a parcheggio "privato" sono conformi a quanto dettato dalla Legge Regionale sul commercio 16.07.2008 n° 11 e ss.mm.ii..

I tipi edilizi possono essere definitivi ovvero indicativi a esclusivo giudizio del proponente, intendendosi come vincolanti le linee dei lotti, all'interno del quale la sagoma in pianta può modificarsi secondo la definizione di "AREA INSEDIABILE" di cui alla legge regionale n. 52/89.

Tutte le aree a destinazione pubblica, sia quelle nella disponibilità del proponente sia quelle di proprietà del Comune, verranno attrezzate a cura e spesa e del proponente. Inoltre quelle nella disponibilità del proponente saranno cedute bonariamente e gratuitamente al Comune. Per quanto attiene la realizzazione delle urbanizzazioni, si precisa che esse verranno eseguite secondo quanto dettato dal Dlgs 163/2006 e ss.mm.ii., tramutandosi il proponente in "Stazione Appaltante".

3 – FINANZIAMENTI.

L'intero intervento, sia di tipo edilizio sia di urbanizzazione, verrà effettuato con finanziamenti a totale carico del proponente, con lo scomputo esclusivamente degli "oneri concessori" legati al contributo per le opere di urbanizzazione primaria.

4 – URBANIZZIONI.

Il P. di L. allegato alla presente è stato redatto conformemente a quanto dettato dalle NTA del PRG di Pescara, rispettando i parametri percentuali di cessione.

Le urbanizzazioni previste sono:

- Ampliamento e adeguamento della viabilità carrabile, compreso il “rondò” all’incrocio tra le due vie;
- Parcheggio pubblico;
- Verde pubblico;
- Sottoservizi (fogne, acquedotto, cavidotti)
- Segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- pubblica illuminazione.

Viabilità

Si precisa che una parte delle aree private è stata già occupata dalla viabilità (vedasi tavole allegate) e non è contenuta all’interno della St; pertanto, in occasione della stipula della convenzione tali aree verranno cedute bonariamente e gratuitamente al Comune.

Il resto è adeguamento, con la realizzazione del “rondò” e gli innesti ad esso.

Le caratteristiche di realizzazione sono quelle classiche:

- cassonetto;
- massicciata;
- stabilizzato;
- bynder;
- tappetino.

Per le descrizioni e le quantità consultare l’allegato computo metrico estimativo.

Parcheggi pubblici

Sono dislocati in un unico blocco a ridosso dell’incrocio tra le due vie adiacenti alla St.

Le caratteristiche tecniche sono le stesse indicate per la viabilità. L'unica aggiunta è che gli stralli saranno pavimentati con elementi in cemento preconfezionato, poggiati su letto drenante (betonella).

Marciapiedi

Sono delimitati da cordoli prefabbricati in cls e rivestiti con tappetino bituminoso.

Verde attrezzato

A monte della ST, è stata collocata l'area a verde attrezzato, con percorsi, attrezzature gioco bimbi e piantumazione.

Le caratteristiche di arredo sono indicate nei grafici specifici.

E' previsto il sistema di innaffiaggio automatico, collegando le tubature alla linea della "bonifica".

Sottoservizi e utenze, pubblica illuminazione e segnaletica stradale

Sono previste tutte le utenze di sottoservizi e di pubblica illuminazione, come risulta dai grafici allegati.

A completamento delle OO.UU. è prevista la realizzazione della segnaletica stradale orizzontale e quella verticale con idonea cartellonistica.

Rimozione alberatura esistente

Lungo via Starda Vecchia della Madonna vi sono alberi di Platano. Alcuni di essi, in virtù dell'adeguamento viario e della realizzazione del rondò, dovranno necessariamente essere rimossi.

Le procedure saranno quelle classiche di taglio e rimozione delle radici, con conseguente reinterro e ripristini.

L'intervento, comunque, comporterà la messa a dimora di altre piante all'interno del parcheggio pubblico (8 piante di perus) in sostituzione di 5 da rimuovere, pertanto l'intervento è migliorativo.