

CITTA' DI PESCARA

Oggetto:

P. di L. convenzionato

EDIFICIO COMMERCIALE

Località:

Strada Vecchia della Madonna angolo Via Monte di Campoli

Ditta:

PROREC SRL POGETTO RECUPERO

Via Tevere 129 - Elice (PE)

P.iva 01602720680

Tavola:

Denominazione Tav.:

10

RELAZIONE PAESAGGISTICA

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 – CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Premesse

L'area di intervento è sita in Pescara, nell'angolo tra le vie Strada Vecchia della Madonna e via Monte di Campoli.

Essa è inserita in zona vincolata paesaggisticamente in virtù della Legge Galasso, in quanto la strada Vecchia della Madonna, originariamente era un fosso di raccolta delle acque meteoriche.

Alcuni decenni fa detto fosso è stato inscatolato in una condotta a sezione rettangolare e su essa è stata allargata la originaria Strada Vecchia della Madonna. Pertanto oggi il fosso non esiste.

Comunque il vincolo perdura.

Attualmente l'area di intervento, costituente Superficie Territoriale, è un prato con modesti arbusti spontanei, in leggero declivio da ovest verso est.

Essa è circondata da edifici residenziali di notevole dimensione e, al di là di strada Vecchia della Madonna, vi è un edificio monopiano destinato a supermercato Lidl.

Il Piano di Lottizzazione prevede un unico lotto fondiario su cui è inserito un edificio a destinazione commerciale monopiano e opere di urbanizzazione, distribuite in due settori: a valle il parcheggio pubblico, a monte il verde pubblico attrezzato, sorretto da un muro di contenimento alto ml. 2,40.

Elementi morfologici Strutturali.

Idrogeomorfologico:

l'area è in leggero declivio da ovest verso est, vi è presenza di prato e di alcuni arbusti non pregiati;

non vi è alcuna appartenenza a sistemi naturalistici;

non vi è presenza di acque naturali.

Storici artistici monumentali archeologici socio-culturali e simbolici:

il centro storico di Colle Madonna e distante oltre 500 ml e l'intervento non interferisce con esso;

tra l'area di intervento e detto centro storico vi sono edifici di edilizia economica e popolare di mediocre valenza architettonica

non vi è alcuna valenza storica che possa essere visivamente osservata e non vi è alcun carattere simbolico da rispettare.

Urbanistici ed edilizi:

non sono presenti percorsi storici o naturalistici da salvaguardare e tanto meno aspetti agrari da salvaguardare.

Elementi vedutistici:

Non vi alcun elemento da osservare panoramicamente. L'area è quasi in un fosso senza alcuno sbocco panoramico.

2 – DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

L'intervento consiste in:

- Costruzione di un edificio monopiano da destinare ad attività commerciale di media distribuzione, nel rispetto della Legge Regionale sul commercio.

L'edificio sarà con struttura prefabbricata poggiante su plinti di fondazione. Il pavimento sarà in ceramica di spessore rinforzato. La tamponatura sarà con pannelli prefabbricati di coloritura tenue. Gli infissi sono previsti in alluminio colorato e vetro antisfondamento. Le aree di pertinenza, all'interno del lotto fondiario, saranno attrezzate con piantumazione e parcheggi.

- Realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- verde pubblico attrezzato con piantumazione, viottolo pedonale, gioco bimbi. L'area sarà munita di impianto di innaffiaggio automatico. L'area segue l'andamento naturale del terreno. A valle è interrotta da un recinto poggiante su un muro di sostegno alto ml. 2,40, indispensabile per il necessario sbancamento di sedime dell'edificio, affinché venga mitigato l'intervento;
- parcheggio pubblico a ridosso dell'incrocio, con stralli drenati e piantumazione;
- viabilità pubblica: adeguamento della viabilità con la realizzazione del rondò all'incrocio delle due strade e conseguente adeguamento delle strade ad esso convogliate.

L'inserimento nel contesto esistente è garantito nel rispetto del minor impatto possibile; infatti l'area viene sbancata e sul piano di utilizzo viene "poggiato" l'edificio.

L'area è totalmente urbanizzata e l'effetto che si raggiunge è quello di una definitiva sistemazione organica e funzionale.

La realizzazione del complesso non interesserà minimamente le falde idriche naturali. Le acque meteoriche saranno convogliate in apposite canalizzazioni e inviate alle fogne comunali.

Il muro di contenimento sarà protetto a monte da idoneo drenaggio costituito da scaglioni di pietra, con alla base la cunetta di raccolta e le acque convogliate in condotta fognaria acque bianche.

3- EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E MITIGAZIONI PREVISTE.

L'effetto conseguente alla realizzazione dell'opera è una irreversibile rimodulazione dello spazio, con aree fruibili dal pubblico e con l'edificio posto a distanza dalle strade e non di impatto violento.

- Cromatismo dell'edificio: il colore scelto è tenue sulle tonalità beige chiaro;
- Rapporto vuoto/pieno: l'edificio è un monoblocco che non prevede vuoti;
- Sagoma: la sagoma è un semplice parallelepipedo;
- Volume: il volume è di circa 4.000,00 mc (il parametro urbanistico comunque è la SUL);
- Aspetto architettonico: nonostante sia un parallelepipedo, l'aspetto è gradevole sia per la presenza di nastri vetrati sia per la presenza di una caratteristica pensilina sul fronte;
- Copertura: la copertura è a doppia pendenza, per favorire l'inserimento dei pannelli solari; essa sarà costituita da pannelli coibentanti di colore beige chiaro;
- Pubblici accessi: l'area è liberamente accessibile sia pedonalmente che carrabilmente dalle strade adiacenti. Il verde è accessibile dalle due strade a monte;
- Impermeabilizzazione del terreno: a parte le sedi viarie e l'edificio, la restante parte è drenante sia per il verde che per gli elementi poggiati a secco su letto drenante negli stralli dei parcheggi;
- Movimento di terreno/sbancamenti: lo sbancamento è un solido a sezione triangolare, di volume pari a circa 1000 mc; il terreno verrà sistemato all'intorno per la sagomatura delle aree. La parte eccedente verrà conferita alle discariche autorizzate;
- Aumento superficie coperta: la superficie coperta aumenta nel senso che ora il suolo è libero da edifici; chiaramente a opera ultimata la superficie coperta è unicamente quella dell'edificio;
- Alterazione dello skyline: viene senza dubbio alterato; ma contenuto nella sua altezza. Infatti dalla prima strada a monte l'edificio è invisibile;
- Alterazione percettiva del paesaggio: ammesso che via sia un paesaggio da salvaguardare, l'edificio non altera la visualità dell'intorno;

- Interventi su elementi arborei e vegetazione: l'intero lotto è inerbato con cespugli spontanei senza alcuna valenza. L'intervento prevede la messa a dimora di alberi di alto fusto, in parte nel lotto fondiario (26 piante) e in parte nel verde pubblico attrezzato e in parte nel parcheggio. Alcuni alberi esistenti dovranno necessariamente essere rimossi per pubblica utilità, poiché giacciono sul sedime della viabilità di progetto, conforme al PRG.

La mitigazione dell'intervento si concretizza in:

- Inserimento di ampia zona a verde;
- Inserimento di una folta vegetazione di alberi di alto fusto, che quasi rendono invisibile l'opera;
- La scelta di collocare l'edificio molto distante dalle strade.

4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

E' allegata una serie di fotografie dell'area ante operam. Nel grafico "FOTOINSERIMENTO" vi è il render fotografico su base originaria.

FOTO DALL'ALTO DA VIA MONTE DI CAMPLI



FOTO DA STRADA VECCHIA DELLA MADONNA



FOTO DA STRADA VECCHIA DELLA MADONNA



FOTO DA STRADA VECCHIA DELLA MADONNA

