

Ing. Milvio DESIDERIO

Via Lago di Bomba, 1/A - 65015 Montesilvano (PE)

Geom. MARCO POZZI

Via Catania n. 24 - Tel. Studio: 085972619 - 65019 PIANELLA (PE)

TAVOLA 1 - QUADRO URBANISTICO EDILIZIO CON INDICAZIONE DI TUTTI I PARAMETRI DI PROGETTO

Spett.le
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
(SUAP)
Piazza Italia, 30
65100 Pescara (PE)
PEC: protocollo@pec.comune.pescara.it

Oggetto: Ditta: **CALVARESI Antonio e ORLANDO Costantina Maria – Realizzazione di un nuovo impianto sportivo nel comune di Pescara (PE), comportante variazione allo strumento urbanistico. Integrazioni alla richiesta del Servizio Genio Civile Regionale – Pescara, Prot. RA/357763/19. Pratica SUAP prot. 206528/19**

RELAZIONE TECNICA COMPARATIVA

Motivazioni obiettivi e risultati da conseguire.

Il presente progetto è finalizzato alla creazione di un'area sportiva assecondando la naturale destinazione dell'area volendo realizzare un nuovo centro sportivo privato utilizzando nuovi parametri urbanistici riportati nella presente relazione.

Descrizione dell'area di intervento.

L'impianto in progetto è ubicato in comune di Pescara a ridosso del FOSSO GRANDE, posto a confine con il comune di Spoltore: L'accesso all'area avviene dalla Via Pizzo Intermesoli.

Le opere in progetto si discostano dalla disciplina urbanistica comunale (Variante P.R.G.).

L'area di intervento, infatti, è destinata, in base al suddetto strumento urbanistico:

- in parte (m² 4425) a sottozona F1 – Parco Pubblico - in cui è consentita la realizzazione di attrezzature per il gioco e per lo sport, servizi igienici ed abitazione del custode, prioritariamente ad iniziativa pubblica e tuttavia realizzabili e gestibili anche da privati;

- in parte (m² 2380) a sottozona F10 – Zona di verde filtro – in cui sono consentite attrezzature ed attività legate al tempo libero, allo sport, al turismo, compresi camping e maneggi, ad iniziativa privata mediante Piano di lottizzazione;

- in parte (m² 1000) a sottozona G2 – verde privato di tutela – in cui sono ammesse strutture per il tempo libero, all'interno della quale insiste un manufatto edilizio per il quale è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1125 del 24/03/1997.

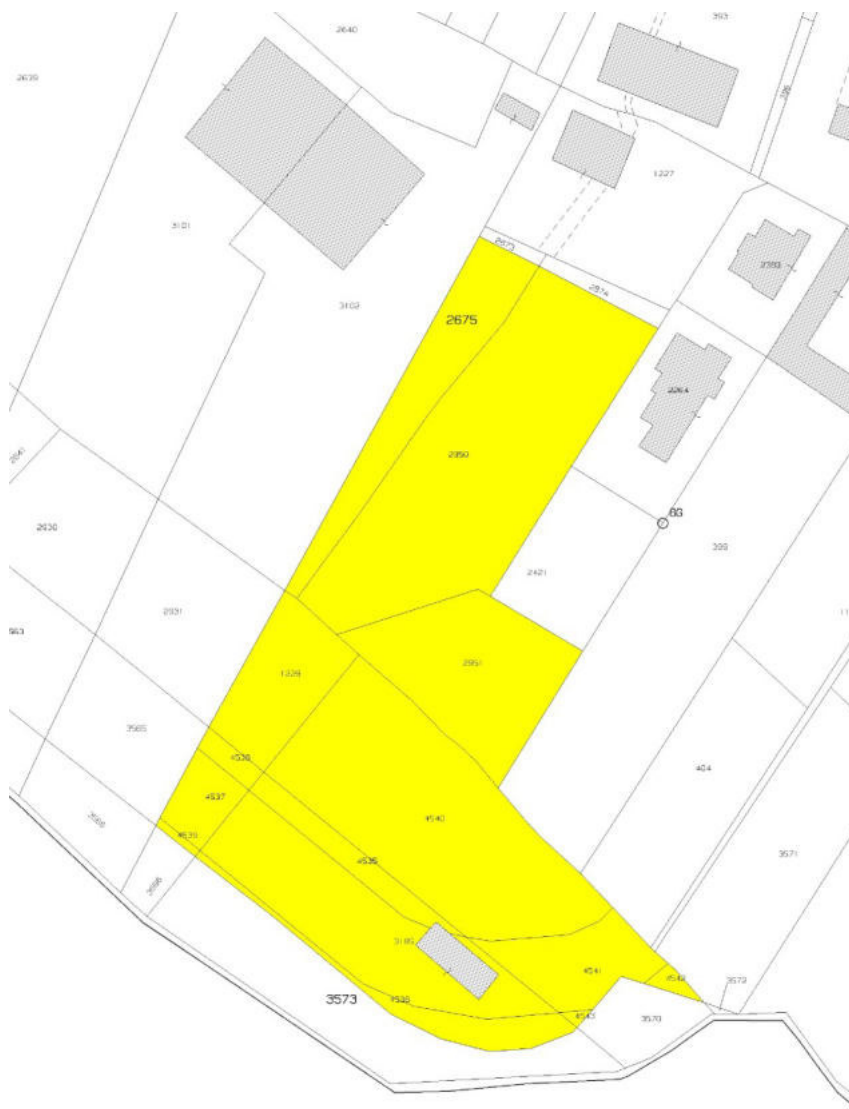
L'intervento in progetto presenta i seguenti elementi di difformità rispetto alla disciplina sopra indicata:

- area di intervento complessivamente inferiore al minimo consentito in zona F10, anche considerando le porzioni incluse nelle sottozone F1 e G2;
- realizzazione di manufatto edilizio con altezza superiore a quella derivante dall'applicazione degli indici edificatori (vedi sottozona F7, similare).

Il progetto prevede la realizzazione di n. 2 campi polivalenti, n. 2 campi Padel ed un campo da beach-volley oltre alla costruzione di un nuovo edificio da destinare, per quanto riguarda il piano terra, a spogliatoi, servizi igienici, locale ricreativo, reception, mentre, per il piano primo a uffici, palestra, spogliatoio arbitro e servizi igienici. Inoltre, è previsto il recupero e l'utilizzo dell'edificio esistente ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Le opere previste sicuramente daranno riqualificazione, utilizzo e manutenzione assicurata all'area pubblica che si interpone tra l'impianto sportivo ed il Fosso Grande. Infatti per agevolare l'accesso al percorso ciclo pedonale che si sviluppa a ridosso dell'argine del Fosso Grande, è prevista la realizzazione di una strada carrabile di accesso, con area di manovra posta a ridosso della proprietà comunale, che potrà essere utilizzata per provvedere alla manutenzione del fosso stesso.

Si produce lo stralcio catastale con indicazione delle aree oggetto di intervento.



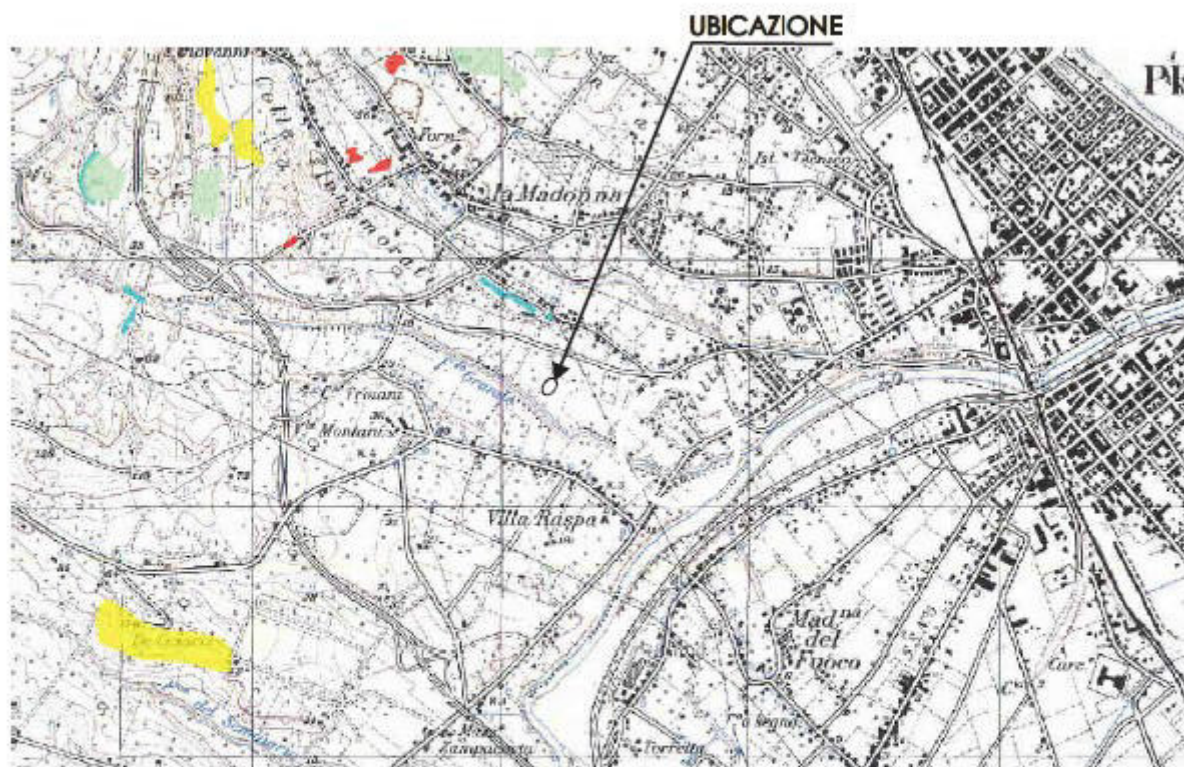
Tav. 1 - stralcio Catastale del foglio 19 - individuazione area d'intervento



Tav. 2 - stralcio cartografia di PRG - individuazione area d'intervento

STRALCIO P.A.I.

SCALA 1 : 25000



Tav. 3 - stralcio cartografia PAI - individuazione area d'intervento



Area P1 - Pericolosità da nulla a bassa

Sono comprese:

- aree di pianura;
- aree collinari ad acclività nulla o modesta;
- aree che presentano uno spessore ridotto di coltre superficiale alterata;
- aree in cui non sono evidenti indizi geomorfologici che possano far presumere fenomeni potenziali o in atto di dissesti gravitativi.

AREE A PERICOLOSITA' ALTA



Area P3/1 - Fossi ed Impluvi

Sono comprese aree poste:

- in prossimità di impluvi secondari che presentano indizi di dissesti potenziali e/o in zone in cui un'ulteriore edificazione comprometterebbe in maniera negativa gli equilibri idrogeologici attuali;
- in una fascia minima di rispetto di fossi ed impluvi tale da non pregiudicare le potenzialità autofiltranti dei terreni rispetto a potenziali ed effettivi carichi inquinanti;
- su versanti di fossi o torrenti in evidente attività erosiva;



Area interessata

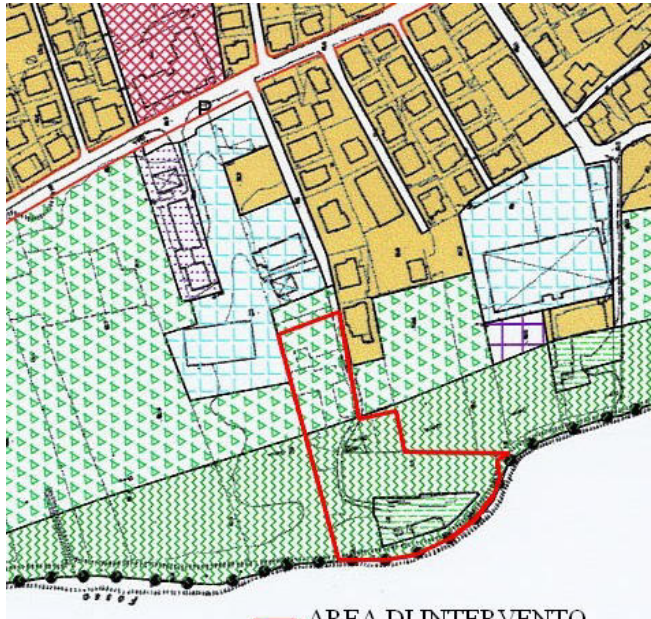
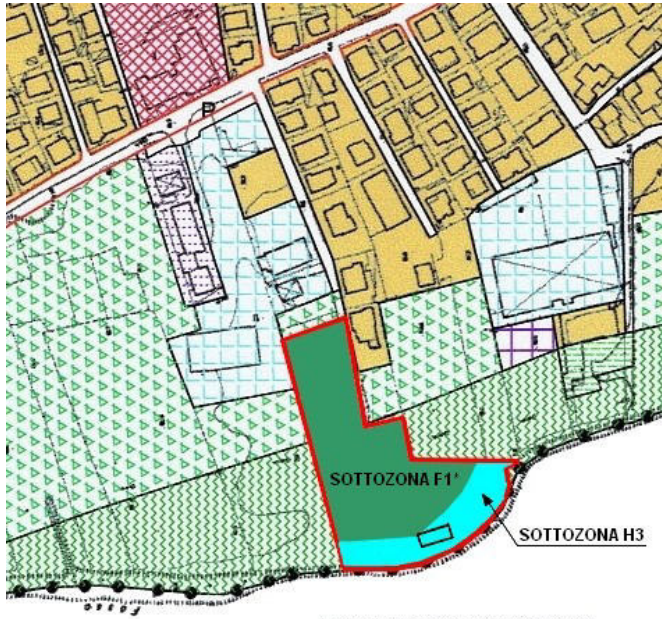


STRALCIO DELLA CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA



TAV.D all.4 alla Variante al P.R.G. approvata con atto di C.C. n.94 del 8/06/2007

Scala 1: 2.000

Di seguito, per meglio chiarire e fornire un confronto che vi supporti nella valutazione discrezionale in essere, si riporta stralcio del PRG vigente e la modifica alla Cartografia di PRG qualora l'intervento venga definitivamente approvato il progetto mediante la procedura art. 8 DPR n. 160/2010 e ss.mm.ii. .

STRALCIO P.R.G. VIGENTE	STRALCIO P.R.G. di Progetto
 <p style="text-align: center;">— AREA DI INTERVENTO</p>	 <p style="text-align: center;">— AREA DI INTERVENTO</p>

Tav. 4 Confronto tra PRG vigente e nuovo inserimento cartografico dell'area oggetto d'intervento in variante al PRG

Prescrizioni Urbanistiche vigenti PRG	Progetto in Variante al PRG – art. 8 DPR n.160/10
<p>Art. 61 bis – SOTTOZONA G2 - VERDE PRIVATO DI TUTELA</p>  <p>Sono aree poste su versanti collinari acclivi o mediamente acclivi o all'interno di impluvi secondari che presentano indizi di dissesti potenziali.</p> <p>Corrispondono alle zone P3 – “Zona a pericolosità alta” individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica, inglobate nei tessuti esistenti. Date le condizioni geologiche-geomorfologiche al contorno in queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, a eccezione di strutture di modeste dimensioni in legno, a carattere precario e facilmente rimovibili, per il tempo libero e di arredo (gazebo, chioschi, ecc.).</p> <p>4.bis. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.</p>	<p>Art. 59 ter – SOTTOZONA F1*: ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE DI INIZIATIVA PRIVATA</p>  <p>1. Questa sottozona è destinata a impianti sportivi privati e vi è consentita la realizzazione di manufatti ed attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi). La superficie di tali manufatti non può superare l'indice di utilizzazione territoriale di 0,08 mq/mq e l'altezza di mt 8,50; devono essere previste aree di parcheggio in ragione di almeno 0,40 mq/mq della superficie destinata ad impianti sportivi.</p> <p>2. Le nuove costruzioni sono disciplinate dai seguenti indici e parametri:</p> <p>St = superficie territoriale minima = 7.000 mq.</p> <p>Ut = 0,08 mq/mq, (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica, tensostrutture e similari);</p> <p>H = altezza massima = 8,50 mt salvo impianti sportivi coperti.</p>

Le stesse N.T.A. prevedono per le aree interessate dal presente programma:

Art. 50 – SOTTOZONA F1: VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO



1. La sottozona F1 è destinata al verde pubblico naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici

2. Nella sottozona F1 sono consentiti insediamenti per la sistemazione del verde nonché la realizzazione di manufatti che ne integrino le funzioni, quali attrezzature per il gioco e per lo sport, spogliatoi, servizi igienici e chioschi. È altresì ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode.

3. Gli interventi di cui al comma 2, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, anche indipendentemente dall'acquisizione al patrimonio comunale, sulla base di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra cui l'uso pubblico perpetuo del verde e delle attrezzature.

4. In tale sottozona il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

U.T. = indice di utilizzazione territoriale: 0,02 mq/mq

H = altezza massima: 6,00 mt

Q = rapporto massimo di copertura: 2,5 %

P = parcheggi: 2,5 mq/100 mq di superficie territoriale S.T., più 5 mq/100 mc di eventuali Costruzioni.

5. Per i manufatti preesistenti sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d), dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 e successive integrazioni e modificazioni con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, ad eccezione delle modifiche di cui al precedente comma 2.

6. Il parco territoriale relativo alla fascia costiera del fiume Pescara rappresenta il caposaldo di un più ampio sistema fluviale da organizzare anche con il concorso degli altri Comuni per la valorizzazione morfologico - funzionale e per il potenziamento del sistema ecologico - ambientale. Uno studio geologico ed ecologico-vegetazionale definisce le eventuali zone non interessate da fenomeni di esondazione e quindi utilizzabili per gli interventi e individua gli elementi naturali da preservare, la qualità dei

Df = distanza tra fabbricati =10,00 ml

Dc = distanza dai confini di proprietà=5,00 ml

P= Parcheggi 0,40 mq/mq della superficie destinata ad impianti sportivi.

Verde Privato (Vp) = mq./mq. 0.30 della St

Area di cessione = 10 % della St.

A = 2 alberi ogni 300 mq di St.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e il rifacimento del tetto.

Art. 61-ter – ZONA H – DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA



1. Si tratta di un ambito territoriale che comprende aree a rilevanza ambientale nel quale sono comprese le aree a pericolosità geologica alta e le aree interessate dalle previsioni di tutela del piano paesistico regionale o comunque oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico per il loro valore paesistico nonché le residue aree coperte da boschi.

2. La zona H è suddivisa nelle Sottozone H1, H2 e **H3**.

2.1. La sottozona H1, di tutela ambientale e paesistica, corrisponde, per la quasi totalità, alle zone A2 - Conservazione parziale del Piano Regionale Paesistico - e alle zone P3 - Zona a pericolosità alta, individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica.

In questa sottozona non è consentito l'insediamento di nuove costruzioni; non sono consentiti, altresì, interventi che modifichino negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico delle aree interessate. È possibile realizzare opere di lieve entità relative ad attrezzature di servizio all'abitazione privata purché le stesse opere siano di uso privato e di esclusiva pertinenza di immobili già a destinazione residenziale.

Sulle costruzioni esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) con conservazione di sagoma, comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

2.2. La sottozona H2, boschiva di tutela ambientale, comprende aree di particolare valenza naturalistica ed

biotipi presenti e le aree di rinaturalizzazione e riqualificazione.

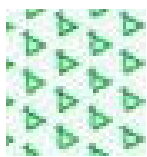
La microzonizzazione dell'area, come successione di ambienti e relazioni con i margini urbanizzati, si fonda a sua volta sul suddetto studio.

Sono consentite attrezzature legate al turismo, al tempo libero, allo sport e all'agricoltura, alle attività collettive e piste ciclabili.

Possono essere mantenuti e/o riposizionati i manufatti preesistenti purché non in contrasto con lo studio geologico.

In assenza di strumento attuativo gli interventi consentiti per i manufatti esistenti sono quelli di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Nell'ambito del parco fluviale, anche in assenza di una progettazione complessiva, possono essere sistemate con intervento diretto (progetto stralcio dell'ambito d'intervento), le aree golenali, demaniali e quelle di proprietà comunale e provinciale, nel rispetto degli obiettivi sopra descritti, inclusi gli interventi di cui al programma URBAN 2 – pista ciclabile e città della musica.

Art. 59 – ZONA F10: ZONA VERDE DI FILTRO



1. Le aree per il Verde di filtro, per le loro caratteristiche ed ubicazione tra il tessuto urbano e la campagna circostante, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature e alla previsione di orti botanici e vivai, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi). È ammessa altresì la realizzazione di un alloggio per il custode

1.1 Aree contermini alla Pineta D'Avalos omississ.....

1.2. Aree contermini a Fosso Grande

1.2.1. Indici e parametri di riferimento:

- UT = 0,05 mq/mq, di cui non oltre 0,02 mq/mq per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica, tensostrutture e similari);

- Parcheggi = in base alla vigente disciplina di settore ed in particolare alla capienza di spettatori calcolata secondo il

ambientale, strettamente connesse con il paesaggio collinare. In questa sottozona non sono consentite forme di edificazione a carattere permanente ed ogni intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo acque, flora e fauna.

Sulle costruzioni esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

La sottozona H3, di tutela ambientale e paesistica, corrisponde, per la quasi totalità, alle zone A2 - Conservazione parziale del Piano Regionale Paesistico - e alle zone P3 – Zona a pericolosità alta, individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica.

Questa sottozona comprendere una fascia di 25 metri di larghezza a partire dalla sponda sinistra del Fosso Grande all'interno della quale non è consentito l'insediamento di nuove costruzioni; non sono consentiti, altresì, interventi che modificano negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico delle aree interessate. È possibile realizzare opere di collegamento e di accesso al parco fluviale mediante percorsi ciclo pedonali nonché aree di manovra per i mezzi da utilizzare per la manutenzione di tali spazi.

Sulle costruzioni esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) con conservazione di sagoma, comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

<p>tipo di manifestazione per cui l'impianto sarà eventualmente omologato;</p> <p>- H = max m.10, salvo impianti sportivi coperti;</p> <p>- A = 2 alberi ogni 100 mq di St. oltre che la realizzazione di quinte verdi perimetrali;</p> <p>2. Gli interventi di cui al punto 1.2 del comma 1 si attuano con modalità diretta convenzionata di cui all'art.28 bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..</p> <p>3. La convenzione accessiva al permesso di costruire prevede la cessione al comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree, destinate a verde pubblico, comprese in una fascia di sezione pari a trenta metri a confine con il Fosso Grande. Qualora il lotto di intervento non confini con il Fosso Grande, tiene luogo della cessione un contributo monetario equivalente, pari al 25% della ST, computato sulla base del valore massimo dei prezzi di mercato delle aree edificabili così come stabiliti con deliberazioni di Giunta Comunale n.806/2001, n.1321/2008 e successive modifiche.</p> <p>Nell'ambito al confine con il Comune di Spoltore si prevede la realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile che, utilizzando il tracciato esistente lungo Fosso Grande, si connetta con la zona bonificata dell'ex Discarica.</p> <p>4. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/01 ss.mm.ii..</p>	
--	--

PIANO STRALCIO DIFESA ALLUVIONI

SCALA 1 : 25.000



LEGENDA



UBICAZIONE AREA DI INTERVENTO

Classi di pericolosità idraulica [Q50 - Q100 - Q200] (*)

	Pericolosità molto elevata $h_{50} > 1\text{m}$ $v_{50} > 1\text{m/s}$
	Pericolosità elevata $1\text{m} > h_{50} > 0,5\text{m}$ $h_{100} > 1\text{m}$ $v_{100} > 1\text{m/s}$
	Pericolosità media $h_{100} > 0\text{m}$
	Pericolosità moderata $h_{200} > 0\text{m}$

(*) Pericolosità idraulica. Per ogni riga il verificarsi di almeno una delle condizioni riportate, in assenza delle condizioni delle righe immediatamente superiori, sancisce l'appartenenza alla classe di pericolosità idraulica

Tav. 5 – stralcio della cartografia di P.S.D.A. con individuazione dell'area oggetto di intervento.

Pianella, 02/04/2022

I progettisti

Ing. Milvio Desiderio

Geom. Marco Pozzi



Studio Tecnico del geometra Marco Pozzi
Viale Catania n. 24 - 65019 Pianella (Pe) - P. IVA n. 01161130685
tel. 085/972619 - PEC : marco.pozzi@geopec.it