



# CITTA' di PESCARA

Settore LL.PP. - Progettazione Strategica, Mobilità e Verde



## Studio di fattibilità tecnica ed economica

TITOLO DELL'OPERA	Riqualificazione dell'area di risulta dell'ex stazione ferroviaria	
Ente finanziatore Committente finanziatore	COMUNE DI PESCARA	
Direttore del Dipartimento Tecnico	Arch. Tommaso Vespasiano	
Coordinatore progetto, responsabile Attuazione e Programmazione LL.PP.	Arch. Tommaso Vespasiano	
Responsabile del procedimento Autore Programma di Interv.	Ing. Giuliano ROSSI	
Progettista	Arch. Tommaso VESPASIANO	
Nucleo di progettazione	Arch. Francesca MARZETTI (Coordinamento) Agr. Mario Caudullo (Verde) Arch. Pier Giorgio PARDI (Mobilità) Geol. Edgardo SCURTI (Geologia) Geom. Riccardo MARINELLI (Grafica)	
Dirigente di Settore Organismo di Controllo	Ing. Giuliano Rossi	
Titolo elaborato	Parametri progettuali	EI. 03
CITTA' DI PESCARA Piazza Italia,1 - 65100 PESCARA ITALIA	CITTA' DI PESCARA - REGIONE ABRUZZO - I - UE Riproduzione vietata, tutti i diritti riservati. Nessuna parte del presente documento può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi.	Cod. file:

1. il "**Parco Centrale**" si estende su di una superficie minima di 6,7 ettari pari a 51% dell'ambito d'intervento ed è costituito da:
  - il "**Bosco urbano**" di estensione minima pari a 5 ettari, dei quali massimo 2 ettari potranno essere destinati al "**parco attrattivo a vocazione culturale/naturalistica**";
  - il "**Campo**" di estensione pari a 0,9 ettari;
  - lo "**Spazio Pubblico Lineare**".
  
2. è possibile realizzare un massimo di **7.000 mq Superfici Utili Lorde (SUL)** di cui:
  - massimo 3.360 mq di residenziale realizzabile nei due **edifici nord e sud**;
  - massimo 2.640 mq di uffici/commerciale/servizi realizzabili negli **edifici e/o nei silos parcheggi nord e sud**;
  - massimo 1.000 mq di commerciale/di servizio al verde da realizzarsi nel "**Bosco Urbano**".
  
3. sistema della **viabilità**:
  - **strada di Categoria E** - Strada urbana di quartiere (secondo la definizione della "*Norme funzionali e geometriche per la Costruzione delle Strade*" – DM MIT 6792/01 - SO n. 5 GU n.3 04/01/02) in trincea nel tratto antistante la stazione ferroviaria e dotata di corsie dedicate al TPL;
  - **viabilità di servizio** alla stazione ferroviaria;
  - **pista ciclabile** di riconnessione e a completamento della con la rete esistente.

E' inoltre consentito realizzare un passaggio pedonale di collegamento tra il parcheggio interrato e la stazione ferroviaria.
  
4. nel **terminal bus extraurbani** sono previsti:
  - minimo 20 stalli bus;
  - meccanismi di risalita di collegamento con la stazione ferroviaria.
  
5. nel **terminal bus urbani** sono previsti:
  - 15 stalli bus;
  - attività di servizio all'autostazione.
  
6. **silos parcheggi**:
  - struttura nord: 700 posti auto;
  - struttura sud : 900 posti auto;
  - altezza massima pari a 25 ml;
  - altezza interna minima pari a 3 ml;
  - non è consentita la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati.
  
7. nel **parcheggio interrato** sono previsti:
  - 400 posti auto;
  - un massimo di 2 livelli interrati;
  - meccanismi di risalita di collegamento con lo spazio pubblico lineare.
  
8. **edificio nord e sud**:
  - altezza massima di 25 ml;
  - è consentita la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati;
  - per la realizzazione dell'"**edificio nord**" è prevista la cessione da parte dell'Amministrazione di un'area di pertinenza pari a, massimo, 2.000 mq;
  - per la realizzazione dell'"**edificio sud**" è prevista la cessione da parte dell'Amministrazione di un'area di pertinenza pari a, massimo, 1.000mq.

9. **manufatti** nel "bosco urbano":

- altezza massima pari a 4,5 ml;
- SUL massima per ogni manufatto: 200 mq;
- non è consentita la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati.

10. le aree individuate nella planimetria "**schemi grafici**" sono da intendersi come:

- le massime per gli edifici nord e sud;
- le minime per il "bosco urbano";
- inderogabili per il "Campo";
- indicative per i terminal bus, la viabilità e i posti auto di servizio alla stazione.

11. **parametri edilizi**:

- Per **Superficie Utili Lorda** (SUL) si intende: *"la somma delle superfici utili lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow windows e sottotetti abitabili. Sono escluse le superfici relative a:*

*- locali strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici dell'edificio (termico, elettrico, idrico, televisivo, di condizionamento, di ventilazione, eccetera);*

*- vani ascensore;*

*- porticati pubblici e privati, esterni alla superficie coperta (Sc) ubicati a piano terra e per un massimo del 30% della Sc;*

*- balconi e terrazze;*

*- logge, anche se incassate, per una profondità max di m 2,00;*

*- locali (con relative scale di accesso) che comunque non emergano più di cm 70, all'intradosso del solaio, misurati dall'originario piano di campagna;*

*- locali con una parete controterra e con le restanti pareti comunque non emergenti più di 1/3 della superficie delle stesse, misurata dall'originario piano di campagna;*

*- locali adibiti ad autorimesse di pertinenza degli edifici residenziali, ricadenti all'interno della superficie coperta ammissibile, se realizzati ai piani terra degli edifici stessi e con altezza interna massima di mt 2,70 a condizione che i locali non risultino direttamente collegati alle unità abitative;*

*- locali integrativi per la residenza così come specificati all'art. 84 del Regolamento Edilizio vigente;*

*- piani completamente interrati e per tali si intendono quelli realizzati al di sotto dell'originario piano di campagna;*

*- locali sottotetti con altezza media non superiore a mt 2.40 e quella minima non superiore a m. 1,80;*

*- androni al servizio di fabbricati con due o tre unità immobiliari, per una superficie fino a 12 mq ed androni al servizio di fabbricati con oltre tre unità immobiliari per una superficie fino a 24 mq;*

*- vani scala al servizio di fabbricati composti da n. 6 unità immobiliari; per i fabbricati composti da più di n. 6 unità immobiliari viene esclusa dal computo della superficie utile la superficie eccedente i mq 15 sino ad un massimo di 30 mq.*

*Sono escluse dal calcolo della superficie lorda i vani scala al servizio di una singola unità immobiliare per una superficie fino a mq 9 (escluso il vano ascensore) con la prescrizione di realizzare rampe di larghezza netta non inferiore a ml 0,90. Sono inoltre escluse le superfici relative ai muri perimetrali dell'edificio per una sezione degli stessi eccedente i cm.30 con un massimo di cm.50, qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e al contenimento dei consumi energetici. Alle istanze per il rilascio dei permessi di costruire o presentazioni di denunce di inizio attività (DIA) di coloro che intendono avvalersi delle agevolazioni previste nel presente capoverso deve essere, contestualmente, allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituiscono parte integrante del progetto, in cui va dimostrato il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e del contenimento dei consumi energetici. La somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra ed interrati, con l'esclusione di cui sopra, costituisce la superficie utile totale dell'edificio che esprime l'utilizzazione dell'area di sedime."*

- **per la definizione dei restanti parametri** si rimanda al PRG vigente.

12. per quanto non espressamente disposto si rimanda alle norme e regolamenti regionali e nazionali vigenti in materia.