

COMMITTENTE:

AGENZIA DEL DEMANIO

VIA BARBERINI 38

00187 ROMA

C f 06340981007

OGGETTO:

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA PER ATTIVITA' DIREZIONALI
E PER LA RESIDENZA
IN LOCALITA' PIETRAGROSSA



COMUNE DI CHIETI
art. 30 bis L.U.R.
VARIANTE

IL PROGETTISTA

DOTT. ARCH. VINCENZO PERINELLI



COLLABORAZIONE:

ARCH. MAURIZIO CAROSELLA

ARCH. ANNA TESEI

ELABORATO GRAFICO

TAV. N°01

PROGETTO
RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

VARIANTE

RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

- 1. Descrizione dello stato di fatto**
- 2. Indicazioni del PRG**
- 3. Il Progetto Insediativo**
- 4. Riepilogo quantitativo e dimensionale**
- 5. Inserimento ambientale dell'intervento**

1. Descrizione dello stato di fatto

L'area interessata all'intervento è un terreno patrimoniale di proprietà dello Stato di una superficie catastale complessiva pari a 25.010 mq. Riportato nel NCT del comune di Chieti al foglio n.37, particelle nn. 4442, 3521, 3522, 3523, 4450, 4459, 4449, 4460, 4440, 4456, 4435, 4438, 4457, 4444, 4448, 4458, 4453, ubicata in zona immediatamente periferica alla città di Chieti, compresa tra la strada provinciale Chieti-Tollo e la strada provinciale Fondo Valle Alento Chieti-Francavilla al Mare denominata Filippo Masci; l'area è accessibile anche a monte da una strada interna che si collega alla strada comunale via "Ettore Ianni".

Nelle vicinanze dell'area, a circa un chilometro verso Chieti, si trova lo svincolo stradale per l'immissione alla strada trans-collinare che consente il collegamento con le autostrade, con l'area urbana di Chieti Scalo, l'Università "G. D'Annunzio", l'ospedale-clinica universitaria, la zona industriale di Chieti e tramite l'asse attrezzato e la statale Tiburtina Valeria con la città di Pescara.

Dal punto di vista orografico il terreno risulta con andamento scosceso con una pendenza irregolare a scendere dalla strada "E. Ianni" verso la provinciale di fondo-valle Filippo Masci; sull'area sono presenti i ruderi di un'antica fornace di laterizi con un camino di mattoni ancora in discreto stato di conservazione e della cui presenza sarà tenuta in conto per l'impostazione del progetto.

2. Indicazioni del PRG

Il comparto edificatorio rientra tra quelle aree indicate dal piano come aree da attuare attraverso comparti perequati destinate all'insediamento di funzioni di interesse generale, pubbliche e private, oltre che alla realizzazione di una quota di funzioni di tipo residenziale, la cui articolazione è rimandata alla fase di progettazione planovolumetrica del comparto stesso, secondo lo schema dettato dall'art. 30 bis -Programma Integrato

d'Intervento- della L.U.R. 18/83 e s. m. i.

L'area è indicata come la **04/d** della macrozona "Pietragrossa" con indicazioni dei parametri urbanistici e degli standards (vedi tabella riepilogativa), che saranno i dati posti alla base dello sviluppo progettuale.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici, questi sono stati adoperati per la scelta e definizione della tipologia edilizia nell'ambito di un carattere insediativo di tipo estensivo o intensivo che tenga conto della disponibilità di superficie fondiaria in rapporto a quella destinata agli standard. Quest'ultima è ripartita secondo le funzioni residenziali, le funzioni direzionali o terziarie e le funzioni commerciali; la superficie a standard ricomprende quella destinata a verde, strade e parcheggi escludendo quella destinata a attrezzature collettive.

In termini di superficie l'area d'intervento corrisponde a quella catastale di proprietà, pertanto **superficie territoriale interessata è pari a quella catastale di mq 25.010.**

3. Il Progetto Insediativo

Le indicazioni di piano prevedono per l'area 04/d di Pietragrossa due tipi di insediamento, uno per servizi di interesse pubblico permanente e uno di tipo residenziale, in percentuale del 65% e del 35% della capacità insediativa complessiva del comparto. Sulla base di queste previsioni si è sviluppato un progetto per la definizione degli spazi relativi ai due differenti insediamenti. Gli elementi che hanno determinato il progetto sono stati di varia natura tra cui spiccano: le condizioni orografiche, le emergenze interne al luogo, le vie di accesso principali.

Il lotto, di forma pressoché rettangolare, ha una pendenza decrescente verso Nord-Ovest; in due tratti la pendenza è abbastanza consistente, soprattutto nella zona centrale, tale da determinare due lotti naturalmente separati. La conformazione orografica ha dunque dettato la posizione dei blocchi edificati che sono inseriti nella zona a monte, nello spazio lasciato libero dalla vecchia fornace ormai rudere e dunque pianeggiante, e a valle, limitrofo a via Masci. Il primo lotto verrà destinato alla residenza, mentre il secondo ad edifici per attività direzionali. Si è scelto di adottare una tipologia di tipo intensivo utilizzando i parametri urbanistici massimi indicati dal PRG per le aree residenziali, al fine di ottenere la maggiore superficie possibile (oltre i minimi di standards richiesti) per realizzare parcheggi, verde pubblico, spazi pedonali ecc.

L'accessibilità alle aree è stata garantita prevedendo un accesso all'area destinata ad attività direzionali filtrata da un'area parcheggio, mentre l'area residenziale è stata collegata attraverso il prolungamento del percorso già individuato nella progettazione del

comparto adiacente. La strada di accesso destinata ad attività direzionali sarà realizzata in osservanza al nuovo Codice della Strada ed avrà una pendenza media non superiore al 9%, con una carreggiata pari a 6,50 ml e un marciapiede per lato di ml 1,50.

La progettazione planovolumetrica degli edifici ha cercato di tener conto dell'orientamento dovendo comunque far conto delle caratteristiche orografiche del sito, la scelta progettuale tiene conto delle nuove Normative in merito al rendimento energetico degli edifici, secondo la direttiva europea 2002/91/CE ed il suo recepimento avvenuto con il D. Lgs. n. 192/2005; viene rimandata alla progettazione architettonica l'ulteriore approfondimento dello studio bioclimatico in relazione alla forma, alla differenziazione dei fronti, ai sistemi di controllo solare con schermature, ai sistemi di controllo del risparmio energetico.

Un'emergenza importante presente nel sito è la traccia dell'antica fornace con l'elemento della ciminiera ancora in buone condizioni; questo elemento è stato il fulcro generatore della posizione degli edifici all'interno dei relativi lotti fondiari. Infatti, intorno alla ciminiera si è realizzato lo spazio pedonale al bordo del quale sono stati collocati due blocchi residenziali gemelli.

Nello stesso modo, a valle, vengono posizionati gli edifici non residenziali, la cui consistenza volumetrica viene suddivisa in quattro blocchi di diversa dimensione in cui verranno ubicate attività direzionali. Poiché questo lotto risulta essere abbastanza scosceso, una parte dei parcheggi di pertinenza obbligatori, dovranno essere ubicati in parte interrati ed in parte a raso, rispettando comunque l'indice di permeabilità pari al 40% della Superficie Fondiaria.

La superficie da destinare a standards sarà utilizzata in parte per i parcheggi pubblici e per la strada, in parte per il verde pubblico, soddisfacendo la richiesta minima imposta dal piano di servizi.

COMMITTENTE:

AGENZIA DEL DEMANIO

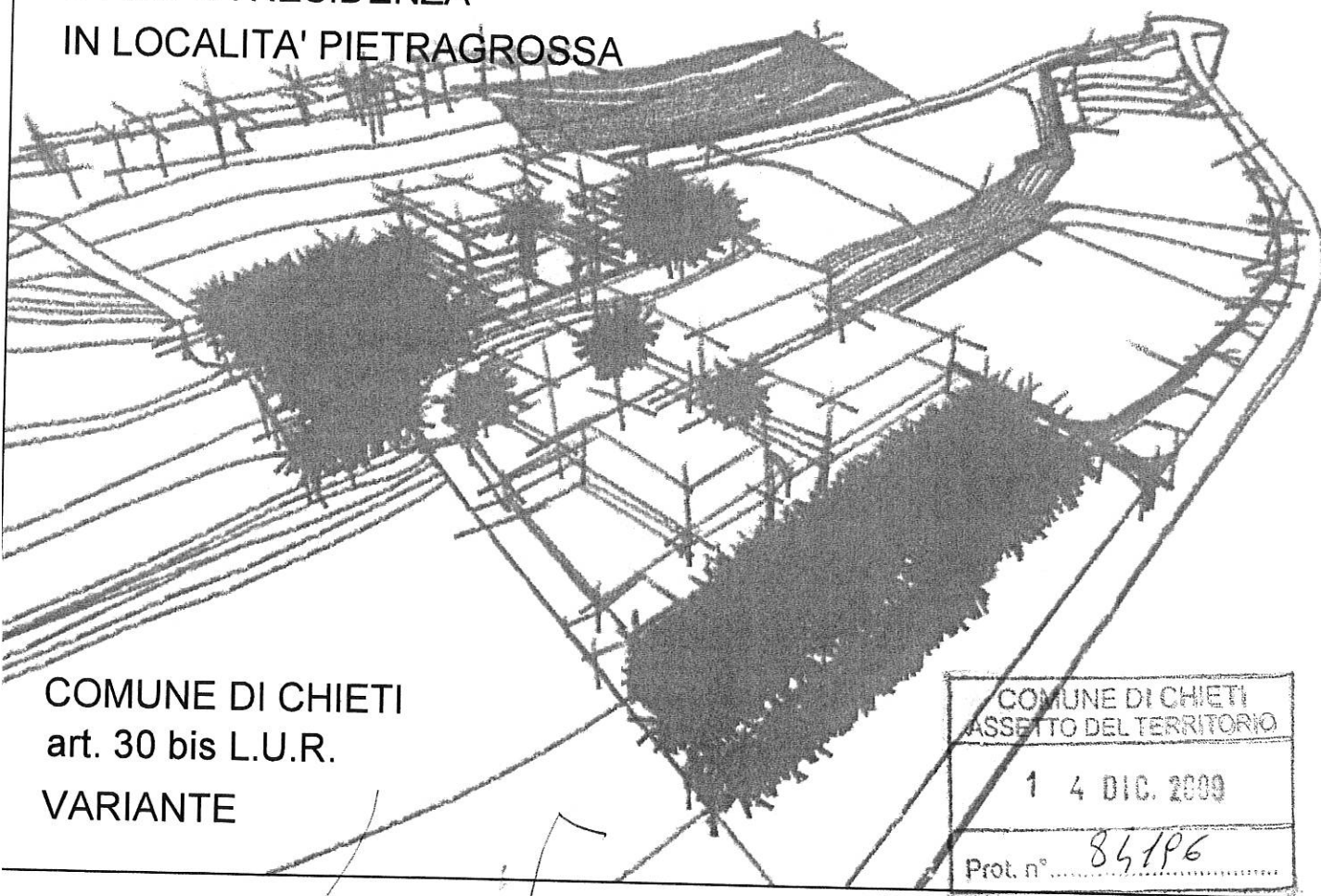
VIA BARBERINI 38

00187 ROMA

C f 06340981007

OGGETTO:

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA PER ATTIVITA' DIREZIONALI
E PER LA RESIDENZA
IN LOCALITA' PIETRAGROSSA



COMUNE DI CHIETI
art. 30 bis L.U.R.

VARIANTE

IL PROGETTISTA *V. Perinelli*
DOTT. ARCH. VINCENZO PERINELLI



COLLABORAZIONE:

ARCH. MAURIZIO CAROSELLA
ARCH. ANNA TESEI

ELABORATO GRAFICO

TAV. N°02

PROGETTO
PLANIMETRIE - RIEPILOGO URBANISTICO

PERIMETRO CATASTALE SCALA 1:2000

PLANIMETRIA GENERALE SC

CHIE TI

TOLLO

[illegible]

PROPOSTA DI VARIANTE ALLE
PREVISIONE DI PIANO -Area O4/d Comparto perequato "Pietragrossa"- SCALA 1:5000



RIEPILOGO DATI COME DA PIANO

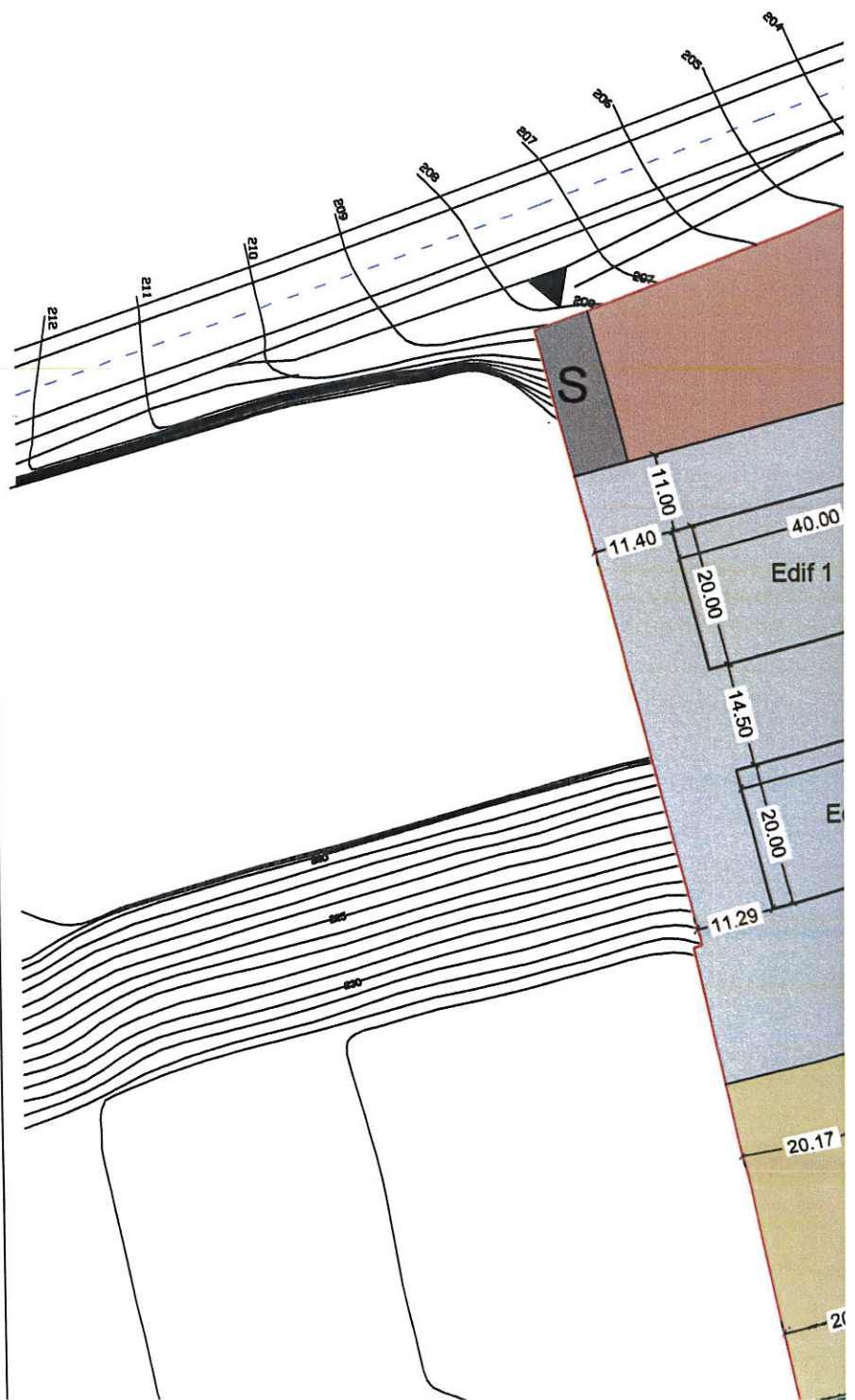
SUPERFICIE D'INTERVENTO	mq 24.300
INDICE TERRITORIALE	lt 1.76 mc/mq
35% DESTINATO A RESIDENZA	
65% DESTINATO A SERVIZI DI INTERESSE PERMANENTE	
RAPPORTO DI COPERTURA	25%di s.f.
N. PIANI FUORI TERRA	6
DISTACCO CIGLIO STRADALE	5 mt
DISTACCO MIN. DAL CONFINE	5 mt
DISTACCO MIN. TRA FABBRICATI	10 mt
ALTEZZA MASSIMA	19.50 mt

STANDARD URBANISTICI:	
ABITANTI INSEDIABILI	150
SUPERFICIE MIN A STANDARD	3.600 mq
STANDARD PER FUNZIONI DIREZIONALE O TERZIARIE SECONDO art. 5 com. 2 d.m. 1444/68	

PROPOSTA DI VARIANTE

SUPERFICIE D'INTERVENTO	mq 25.010
INDICE TERRITORIALE	lt 1.76 mc/mq
35% DESTINATO A RESIDENZA	
65% DESTINATO A SERVIZI DI INTERESSE PERMANENTE	
RAPPORTO DI COPERTURA	25%di s.f.
N. PIANI FUORI TERRA	6
DISTACCO CIGLIO STRADALE	5 mt
DISTACCO MIN. DAL CONFINE	5 mt
DISTACCO MIN. TRA FABBRICATI	10 mt
ALTEZZA MASSIMA	19.50 mt

STANDARD URBANISTICI:	
ABITANTI INSEDIABILI	150
SUPERFICIE MIN A STANDARD	3.600 mq
STANDARD PER FUNZIONI DIREZIONALE O TERZIARIE SECONDO art. 5 com. 2 d.m. 1444/68	



COMMITTENTE:

PLANIMETRIA SCALA 1:1000

