

## RELAZIONE TECNICA

**Realizzazione di un fabbricato commerciale (media struttura di vendita), potenziamento della viabilità pubblica carrabile e pedonale, parcheggi pubblici in via Ruffilli angolo Corso Umberto I a Montesilvano, in variante al vigente PRG.**

### RICHIESTA DI VARIANTE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

#### **PREMESSA:**

L'area di cui alla presente relazione è situata a Montesilvano (PE), all'angolo tra Corso Umberto I e Via R. Ruffilli ed è censito presso il N.C.E.U. di Montesilvano al Foglio n. 6, particelle nn. 217, 218, 2887 (come da foto 1 sotto riportata), nella disponibilità della ditta proponente SICA s.r.l. con sede in Montesilvano (PE), p.iva 01170440687.



*Foto 1. stralcio di mappa catastale con evidenziate le aree in oggetto*

L'area in oggetto, nel vigente P.R.G. del Comune di Montesilvano, è classificata in sottozona **D2** (Aree artigianali – industriali esistenti) e non è di interesse artistico, storico o paesistico, non è dunque assoggettata a vincoli di legge per le citate categorie.

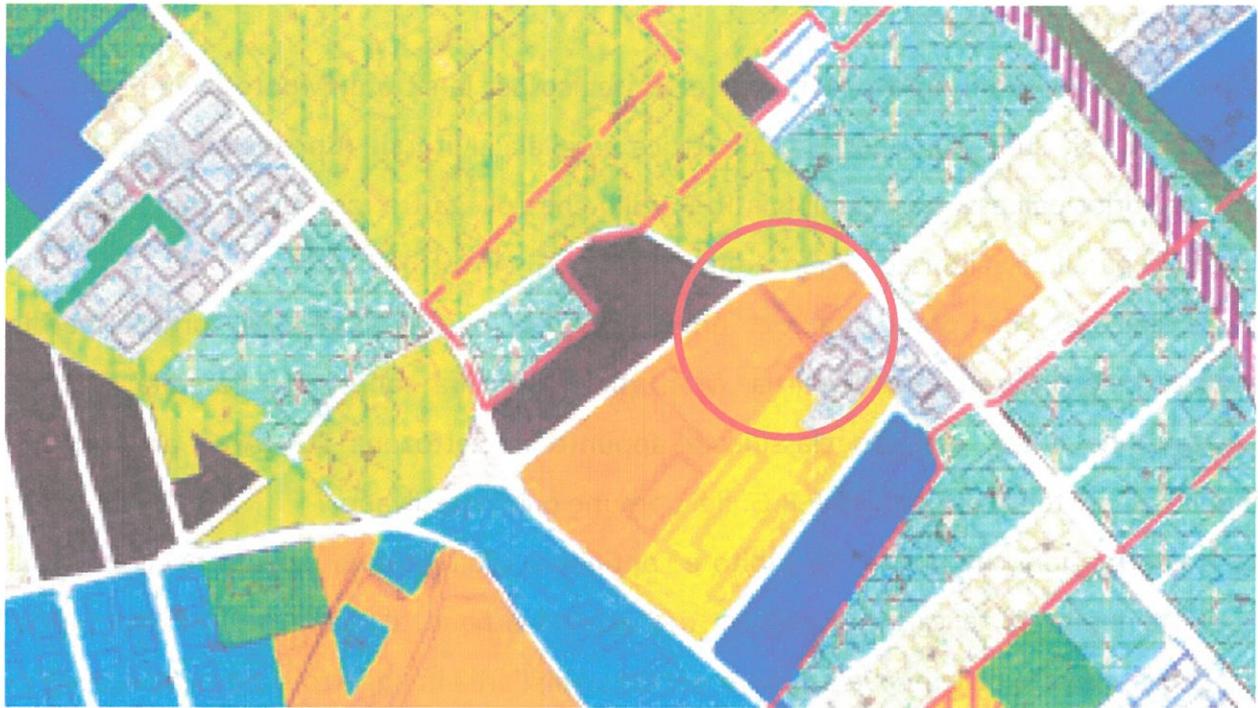


Foto 2. stralcio di P.R.G. Vigente\_ Tavola Zonizzazione C1/B

### CONTESTO ARCHITETTONICO:

L'area in oggetto è situata in un contesto completamente urbanizzato del centro cittadino formato da insediamenti a carattere residenziale realizzati dagli anni '60 ad oggi, di altezza variabile all'interno di una forbice molto ampia, che va dai 5 ai 25 metri circa. Non si riconosce alcun tipo di pianificazione stilistica-formale unitaria o comunque una qualche traccia di caratteri storici del contesto da preservare (come si può vedere dalla foto n. 3 sotto riportata).



Foto 3. Foto aerea

## CONTESTO URBANISTICO:

L'area è situata in un punto nevralgico e strategico per la città di Montesilvano, essendo posizionata sia sulla più importante direttrice parallela al litorale (Corso Umberto I), sia su uno dei principali assi trasversali (via R. Ruffilli) che collega tra loro le due più importanti direttrici parallele al litorale (Corso Umberto I e via G. Verrotti).

Parte dell'area, nei primi anni del novecento, era occupata da una fornace per la realizzazione di laterizi per l'edilizia, e da quel tempo ha conservato l'eredità di detta destinazione d'uso, essendo classificata appunto in Sottozona D2 (Aree artigianali – industriali esistenti) dal vigente P.R.G. del Comune di Montesilvano.

Le trasformazioni che la città ha subito e continua a subire hanno portato negli anni una nuova e molto forte caratterizzazione dell'assetto urbano, il quale mostra una palese tendenza, dettata dalle nuove esigenze dei cittadini; l'area in oggetto si trova all'interno di un tessuto urbano totalmente edificato, a carattere prettamente residenziale (con una notevole densità demografica, essendoci fabbricati residenziali limitrofi alti 7 e/o 8 piani) e commerciale (Corso Umberto I e via G. Verrotti sono le zone della città con la più alta presenza di attività commerciali).

Se si effettua un'analisi della Tavola\_C1/B - Zonizzazione allegata al P.R.G. (come da foto 2 sotto riportata), e si fa riferimento alle destinazioni d'uso previste per le zone limitrofe all'area in oggetto, si evince una **totale predominanza** di Sottozone B, ovvero a carattere **residenziale e commerciale** (B1 – B2 – B3 – B4 – B5 – B6 – B7) e Sottozona C2, zone PEEP realizzate (anch'essa a carattere residenziale).

Si fa inoltre notare come, **all'interno della stessa Sottozona D2, sulla stessa fascia di terreno** che collega direttamente Corso Umberto I a via G. Verrotti, lungo la stessa via R. Ruffilli, in senso diametralmente opposto al lotto in oggetto (quindi, con affaccio su via G. Verrotti), **gli immobili esistenti hanno già destinazione d'uso commerciale e residenziale** (come si può vedere dalle foto n. 2 e 3 sotto riportate).

Dunque, dato il contesto in cui ci troviamo oggi e vista la destinazione d'uso degli immobili adiacenti, **l'area in oggetto appare chiaramente a carattere residenziale e commerciale**; risulta quindi vetusta la destinazione d'uso vigente dell'area artigianale ed industriale prevista dal P.R.G. **Appare chiaro come risulterebbe totalmente decontestualizzato nonché deleterio per la città ed i cittadini, e non ultimo per l'inquinamento acustico, dell'aria e del suolo, l'insediamento di un impianto artigianale-industriale in questo punto urbanisticamente nevralgico e strategico.**

## IL PROGETTO URBANISTICO:

Il progetto urbanistico proposto tiene conto delle mutazioni derivanti delle influenze del tessuto urbano circostante, quindi delle rinnovate esigenze funzionali per la città, e della posizione urbanisticamente strategica dell'area in oggetto.

Particolare attenzione è data ad una **trasformazione sostenibile dal punto di vista ambientale** rispetto alla destinazione d'uso attualmente assegnata all'area, nonché al miglioramento dell'accessibilità e dei flussi dell'isolato in oggetto, sia a livello di abbattimento delle barriere architettoniche, sia al potenziamento di un asse viario nevralgico (via R. Ruffilli) per la connessione carrabile e pedonale tra Corso Umberto I e via G. Verrotti.

Ciò che **si propone** è un'**attività commerciale**, di fatto l'insediamento di un **servizio per il quartiere, che mira a integrarsi con il tessuto urbano esistente**, andando a completare un'area già fortemente consolidata dal punto di vista architettonico e funzionale, e rinnovare un contesto urbanistico nevralgico. **L'intervento proposto andrà a recuperare aree attualmente degradate ed in stato di abbandono nel pieno centro della città** (come si può vedere dalla foto n. 3 sopra riportata) trasformandole, come detto, in un servizio ad una zona prettamente residenziale con una importante densità demografica. Attraverso le cessioni previste **si andrà a potenziare** sia dal punto di vista carrabile che pedonale **la via R. Ruffilli, ampliando la sede stradale realizzando marciapiedi (ad oggi mancanti)** perimetrali al lotto su detta via, **abbattendo una importante barriera architettonica** e riconnettendo così i flussi pedonali tra via G. Verrotti e Corso Umberto I anche **per le persone con ridotta capacità motoria**.

E' inoltre prevista la **realizzazione di aree a parcheggio pubblico**, sia su via R. Ruffilli che su Corso Umberto I.

Particolare attenzione, come detto, è dedicata ad una **trasformazione sostenibile dal punto di vista ambientale**; tutte le aree libere del lotto d'intervento saranno **superfici permeabili** con una forte presenza di **aree verdi** e **nuove piantumazioni** di vegetazione ad alto e basso fusto, tipiche della macchia mediterranea.

A livello architettonico il fabbricato di progetto avrà un impatto nullo sul contesto, in quanto di altezza nettamente inferiore a quasi la totalità degli edifici circostanti; sarà quindi perfettamente integrato con il tessuto urbano di cui fa parte.

Di seguito riportiamo i dati metrici dell'intervento proposto:

- Superficie totale dell'area di intervento: mq. 6.360;
- Superficie totale coperta: circa mq. 1.747;
- Altezza proposta: max m. 7,60; min m. 5,60;
- Volume totale: circa mc. 11.600;
- Superficie totale di cessione: circa mq. 1.500;

#### **CONCLUSIONI:**

Tenendo conto delle suddette osservazioni, siamo a chiedere la variante dello strumento urbanistico Comunale per la realizzazione di un fabbricato commerciale (media struttura di vendita ai sensi dell'art.8 del D.L. 114/98), potenziamento della viabilità pubblica carrabile e pedonale e realizzazione di parcheggi pubblici in via Ruffilli angolo Corso Umberto I nel Comune di Montesilvano.

14 gennaio 2020

Studio Tecnico - BRD ASSOCIATI

I Tecnici

Arch. Alessio Berardi

Geom. Marco Berardi