

## RELAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/2005

### QUADRO 1:

#### 1. RICHIEDENTE:

Don Maurizio Buzzelli, nato a Castel di Sangro (Aq) il 07/05/1960, c.f. BZZMRZ60E07C096F, in qualità di legale rappresentante della Parrocchia di San Silvestro Papa, sita in Pescara, via della Chiesa n° 15.

#### 2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Realizzazione di una nuova costruzione adibita a canonica della parrocchia di San Silvestro papa.

#### 3. OPERA CORRELATA A:

Area di pertinenza, lotto di terreno

#### 4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

L'intervento avrà un carattere fisso, non removibile.

#### 5. a, DESTINAZIONE D'USO:

Attualmente l'area risulta parzialmente adibita ad uso residenziale e relitto stradale, ma l'intervento in essere si compone di una variante al piano regolatore con variazione della sottozona da B3 a F3, quindi tutto il lotto di intervento ricadrà nella zona F3 attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico urbano – territoriale.

#### 5. b, ATTUALE USO DEL SUOLO:

Urbano

#### 6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

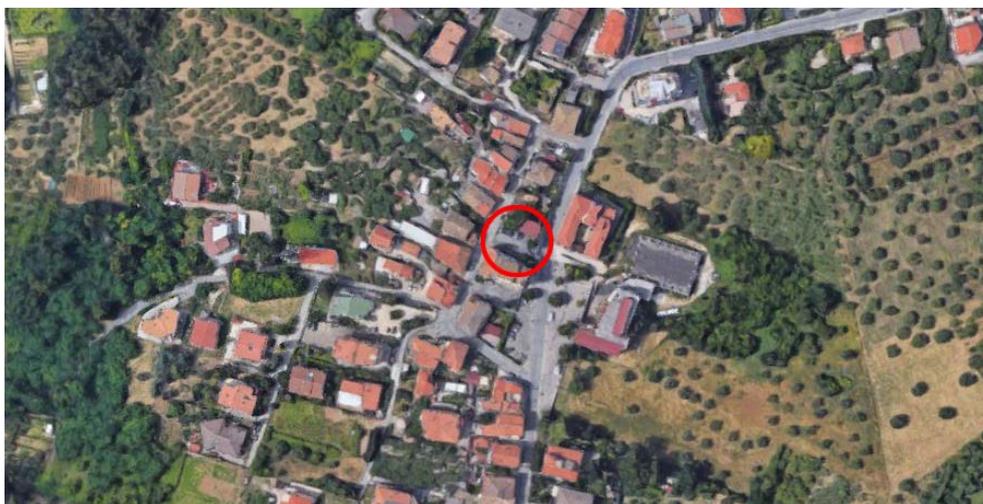
L'edificio è situato in area urbana.

#### 7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

La morfologia del contesto paesaggistico è caratterizzata dalla costa alta, propria del quartiere di San Silvestro di Pescara.

#### 8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

a) Via della Chiesa n° 17, Pescara



b) Vedi allegato A1 di inquadramento territoriale

## **QUADRO 2:**

### **1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:**

L'intervento è collocato nel contesto urbano del quartiere di San Silvestro di Pescara, tra via della Chiesa e la Strada Provinciale a confine nord con la Chiesa di San Silvestro Papa. Il terreno è situato in quota rispetto via della Chiesa, mentre dalla Strada Provinciale mantiene un dislivello di circa 3 metri più in alto, tale confine è costituito da un muro di contenimento con un'apertura nella zona centrale che accoglie l'unica possibilità di accesso al sito tramite una scala in cemento.

L'area confina a sud con la Chiesa di San Silvestro papa, a nord con un piccolo annesso non residenziale, ad est con la strada provinciale e ad ovest con via della Chiesa; i fabbricati presenti nei pressi del sito di intervento sono edifici residenziali di 2,3 livelli oltre la Chiesa di San Silvestro Papa.

### **2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:**

L'area ad oggi risulta composta da piccole zone derivanti da terreni liberi di proprietà della parrocchia nei pressi della Chiesa e relitti stradali di proprietà del comune. Tutti i vari sub sono stati acquistati e riuniti sotto un unico lotto di proprietà della parrocchia.

### **3. CITARE L'EVENTUALE PRESENZA NELLE VICINANZE DEL LUOGO DI INTERVENTO DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lgs.42/04:**

La realizzazione della nuova canonica sorgerà nei pressi della Chiesa di San Silvestro Papa ad una distanza pari a 10 metri.

Documentazione tecnica ed elaborati grafici allegati alla presente relazione:

- Estratto di mappa catastale, *vedi allegato A1*
- Planimetria dell'intera area di intervento: (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) come da punto 3.1 lettera b) punto 1. lettera a) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005; *vedi allegato A1*
- Sezioni dell'intera area in scala 1:200 o 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione come da punto 3.1 lettera B) punto 1. lettera b) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005; *vedi allegato A2*
- Piante quotate (scala 1:100) degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3: lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005; *vedi allegato A2*
- Sezioni quotate (in numero e nei punti significativi - scala 1:100 degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005; *vedi allegato A2*
- Prospetti degli interventi in progetto (scala 1:100) relativi allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera b) del D.P.C.M. 12/12/2005; *vedi allegato A2*
- Relazione tecnica descrittiva come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera c) del D.P.C.M. 12/12/2005 (denominata testo del D.P.C.M. (in particolare oltre alle normali notizie tecniche richieste, specificare colori, materiali, tecniche costruttive da utilizzare, nonché la forma e il rapporto volumetrico e/o architettonico con la preesistenza e quant'altro previsto nel D.P.C.M. 12/12/2005, giustificando le scelte operate);

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Figura 1. Fronte ovest su via della Chiesa, 29/05/2020*



*Figura 2. Vista da via della Chiesa, 29/05/2020*



Figura 3. Vista dal lato est dalla strada provinciale, 29/05/2020



Figura 4. Vista dalla proprietà lato est in direzione nord, 29/05/2020

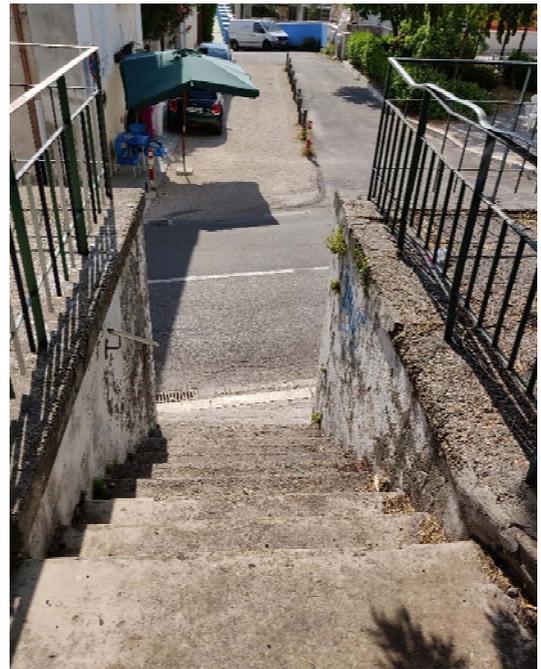


Figura 5. Scala pubblica sul lato est, 29/05/2020

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIEMNTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 – 141 – 157 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):  
Zona dichiarata di notevole interesse pubblico e sottoposte alla tutela paesistica, ec Legge n. 1497 del 29/06/1939 modificata ed integrata con D.L. n.490 del 29/10/1999

10.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):

Territori costieri

## 11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

L'area attualmente è libera tranne per un piccolo annesso non utilizzato ed un manufatto in legno semplicemente appoggiato sul terreno, entrambe gli elementi appena descritti verranno rimossi.

Il contesto è quello urbano del quartiere di San Silvestro, dove è presente una delle testimonianze più antiche della città di Pescara rappresentata dalla Chiesa di San Silvestro papa.

## 12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

L'edificio sorgerà su un terreno con pendenza di circa 1,30 mt in direzione est ovest, dove il fronte est, rappresentato da un muro di contenimento in cemento armato sulla strada provinciale, è situato nella posizione bassa, mentre il fronte ovest, su via della Chiesa, avrà l'accesso in quota. L'edificio verrà posizionato a metà quota del dislivello presente in direzione est ovest, pertanto a circa 60 cm più in basso sul prospetto est, con accesso in posizione centrale del lato sud ed il fronte ovest sopraelevato con accesso dal lato ovest mediante il superamento di 4 gradini. Il fabbricato sarà costituito da 2 livelli fuori terra, di cui il piano terra di circa 165 mq con blocco servizi nella zona nord ovest e zona giorno nella parte sud est, mentre il livello superiore verrà adibito a locali deposito con servizi e terrazzo nella zona sud est. Sia l'altezza che il fronte dell'edificio manterranno gli assi degli edifici esistenti, in completo accordo con il contesto. Il fronte est, caratterizzato da accesso pedonale tramite scala ad uso pubblico esistente, è stato progettato in modo da garantire il rispetto del punto di vista all'arrivo in quota, infatti la posizione di tale fronte è sul fianco destro rispetto lo sbarco della scala in modo da lasciare libero il punto di vista e favorire l'ingresso da est, proseguendo il percorso tramite il superamento di alcuni gradini molto ampi per accedere poi nella zona centrale del lato sud. L'accesso sul lato sud è costituito da una zona coperta da pensilina di circa 2 mt di larghezza e 8 mt di lunghezza, aperta sul lato maggiore a sud e sul lato corto ad ovest, mentre gli altri lati contengono l'accesso principale sul lato minore ad ovest ed una serie di aperture a tutta altezza sul lato maggiore a sud. Il fronte su via della Chiesa è in asse, sia in pianta che in alzato con gli edifici confinanti. La struttura del fabbricato è costituita da telaio in cemento armato e tamponamento con blocchi termici in calcestruzzo autoclavato. La finitura esterna sarà prevista con rivestimento in travertino chiaro e noce, gli infissi sono previsti in pvc con colorazione tipo brunito, le soglie in travertino, mentre la copertura a scomparsa sarà prevista in tegole con coppi e controcoppi.

## 13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Il fabbricato di progetto mantiene pienamente le caratteristiche proprie del contesto urbano in cui verrà inserito. Le dimensioni e gli allineamenti ricalcano esattamente quelli degli edifici confinanti sia su via della Chiesa che sulla strada provinciale, inoltre il rapporto, fondamentale, con la chiesa è stato considerato ed esaltato sia tramite il posizionamento del fabbricato ad una distanza di oltre 10 mt che tramite la scelta in facciata dell'utilizzo di aperture circolari di chiaro rimando alla facciata principale della chiesa. Inoltre i cromatismi adottati sono in pieno accordo con il contesto urbano, la scelta del materiale naturale del travertino sia chiaro che noce.

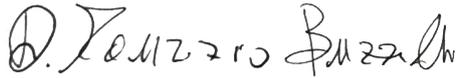
L'area esterna del lotto sarà caratterizzata da una pavimentazione composta da una griglia di ricorsi in travertino chiaro, i cui spazi saranno rivestiti con lastre di travertino noce (vedi elab. A3), mentre la zona in prossimità della scala, in affaccio sulla piazza, conterrà delle strisce di verde urbano.

## 14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La scelta dei materiali, e le dimensioni del fabbricato sono un chiaro segno della volontà di inserimento nel contesto urbano in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale. I 2 volumi che compongono l'edificio hanno un rapporto di gerarchia tra loro in base al livello, il primo basamentale con una estensione maggiore ed il secondo minore con falda unica con esposizione sud est.

14/10/2020, Pescara

Don Maurizio Buzzelli



arch. Mauro Pagnoni



## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

L'intervento proposto per la nuova costruzione della canonica della parrocchia di San Silvestro sorgerà nei pressi della Chiesa di San Silvestro papa in via della Chiesa n°15, esattamente nel lotto adiacente a nord a 10 mt dalla chiesa in asse con gli allineamenti dei fronti abitativi su via della Chiesa e in aderenza con il lato cieco di un annesso presente nella particella a nord del lotto di progetto.

L'edificio sorgerà su un terreno con pendenza di circa 1,30 mt in direzione est ovest, dove il fronte est, rappresentato da un muro di contenimento in cemento armato sulla strada provinciale, è situato nella posizione bassa, mentre il fronte ovest, su via della Chiesa, avrà l'accesso in quota. L'edificio verrà posizionato a metà quota del dislivello presente in direzione est ovest, pertanto a circa 60 cm più in basso sul prospetto est, con accesso in posizione centrale del lato sud ed il fronte ovest sopraelevato con accesso dal lato ovest mediante il superamento di 4 gradini.

Il fabbricato sarà costituito da 2 livelli fuori terra, di cui il piano terra di circa 165 mq con blocco servizi nella zona nord ovest e zona giorno nella parte sud est, mentre il livello superiore verrà adibito a locali deposito con servizi e terrazzo nella zona sud est. Sia l'altezza che il fronte dell'edificio manterranno gli assi degli edifici esistenti, in completo accordo con il contesto.

Il fronte est, caratterizzato da accesso pedonale tramite scala ad uso pubblico esistente, è stato progettato in modo da garantire il rispetto del punto di vista all'arrivo in quota, infatti la posizione di tale fronte è sul fianco destro rispetto lo sbarco della scala in modo da lasciare libero il punto di vista e favorire l'ingresso da est, proseguendo il percorso tramite il superamento di alcuni gradini molto ampi per accedere poi nella zona centrale del lato sud. L'accesso sul lato sud è costituito da una zona coperta da pensilina di circa 2 mt di larghezza e 8 mt di lunghezza, aperta sul lato

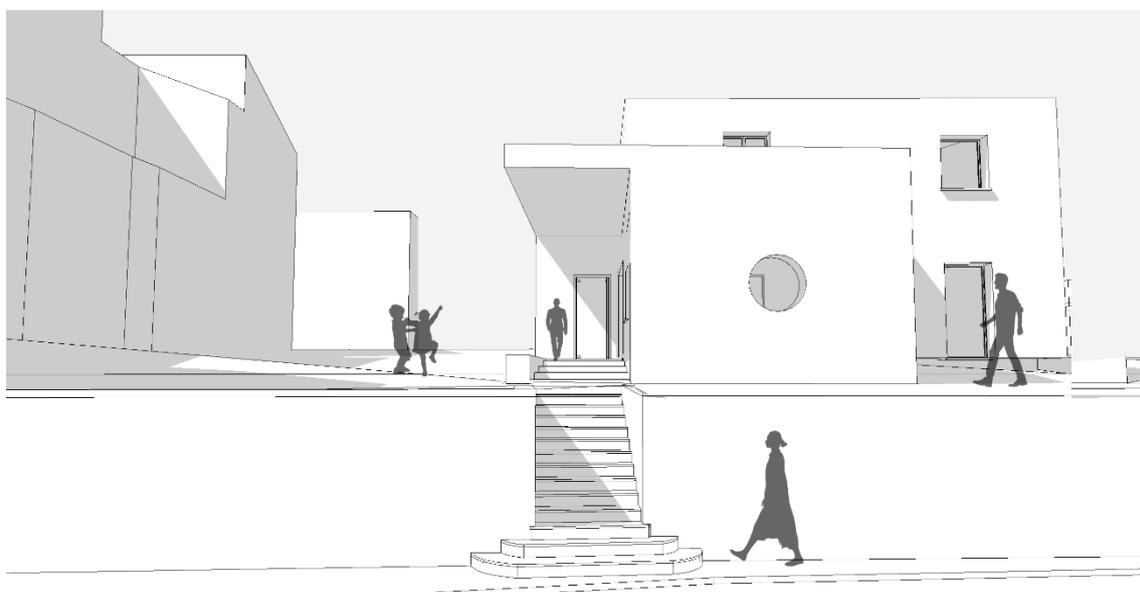
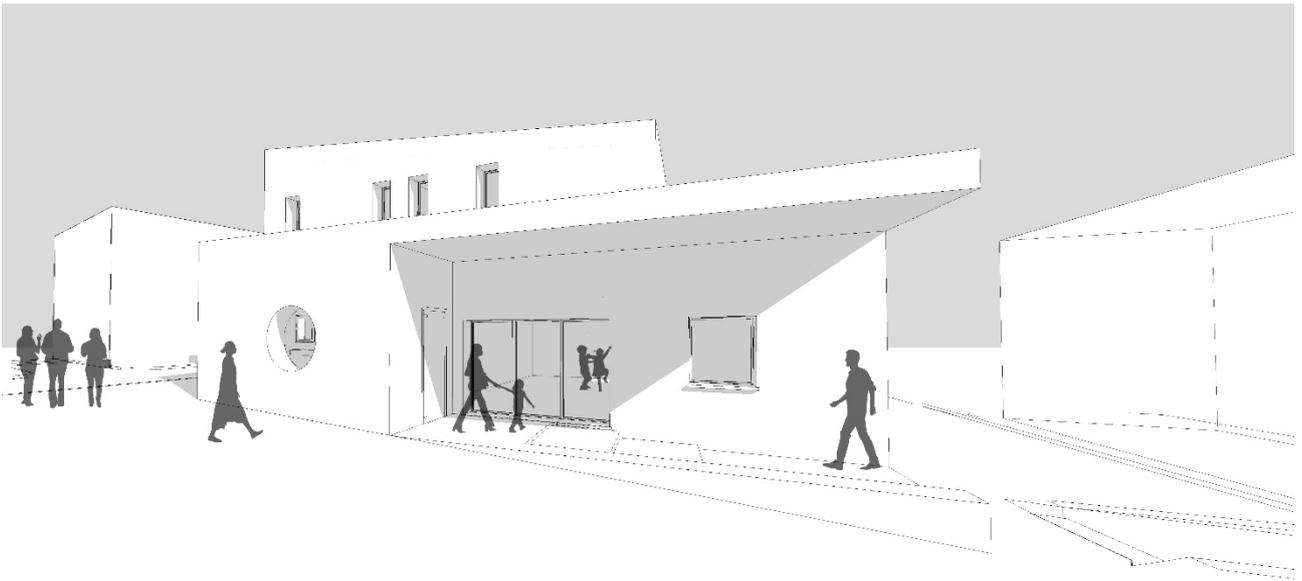
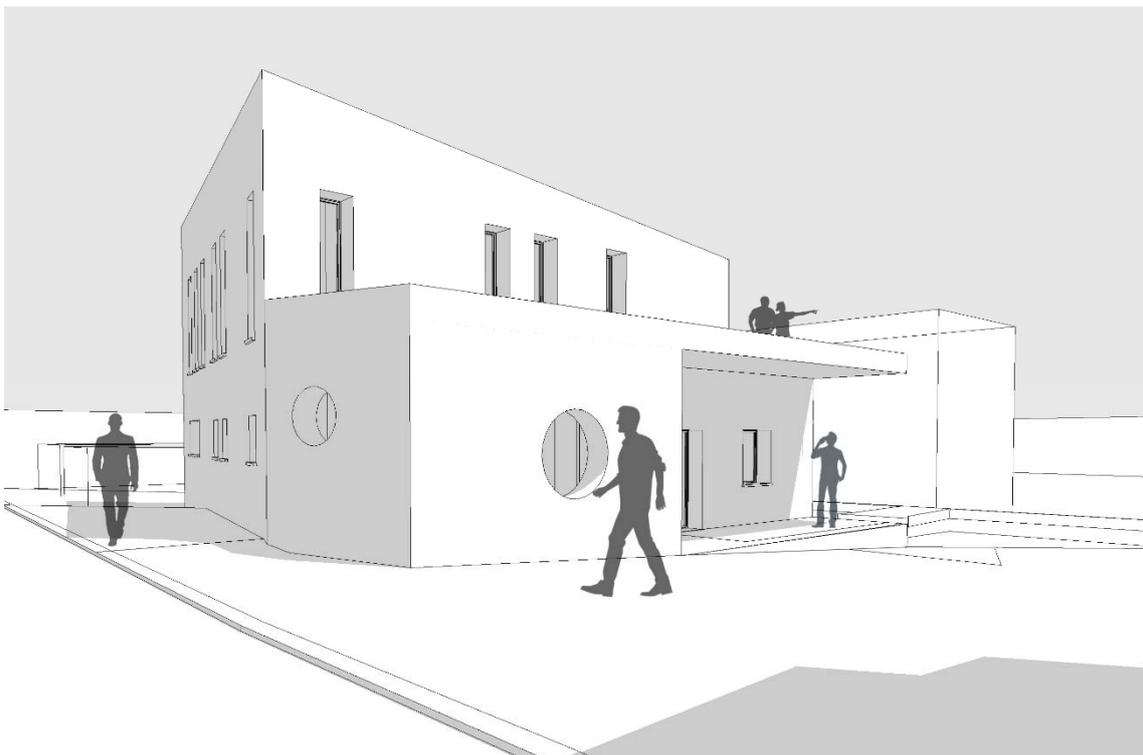


Figura 1. Fronte est su strada provinciale



*Figura 2. Fronte sud*

maggiore a sud e sul lato corto ad ovest, mentre gli altri lati contengono l'accesso principale sul lato minore ad ovest ed una serie di aperture a tutta altezza sul lato maggiore a sud.



*Figura 3. Fronte ovest da via della Chiesa*

Il fronte su via della Chiesa mantiene una distanza di 10 metri dall'edificio sull'altro lato della strada.



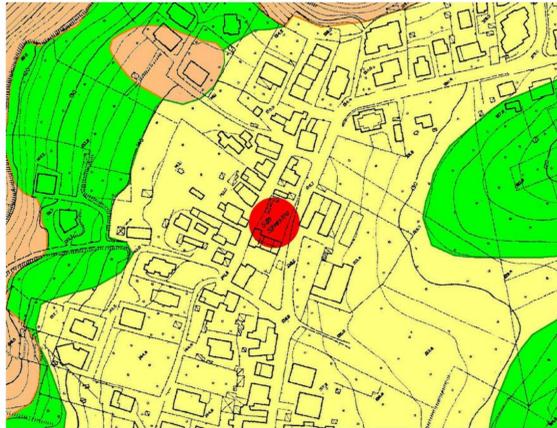
*Figura 3. Prospetto sud con finiture*

La struttura del fabbricato è costituita da telaio in cemento armato e tamponamento con blocchi termici in calcestruzzo autoclavato. La finitura esterna sarà prevista con rivestimento in travertino chiaro e noce, gli infissi sono previsti in pvc con colorazione tipo brunito, le soglie in travertino, mentre la copertura a scomparsa sarà prevista in tegole con coppi e controcoppi.

Arch. Mauro Pagnoni

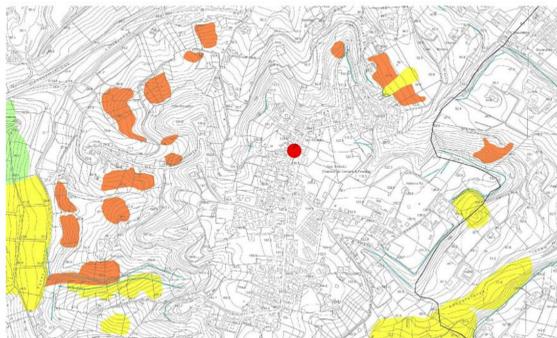
COLORE	CLASSE	COLORAZIONE CLASSI E VALORI LIMITE Leq in dB(A)			
		ASSOLUTI DI IMMISSIONE		EMMISSIONE	
		DIURNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00	DIURNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00
	CLASSE I	50	40	45	35
	CLASSE II	55	45	50	40
	CLASSE III	60	50	55	45
	CLASSE IV	65	55	60	50
	CLASSE V	70	60	65	55
	CLASSE VI	70	70	65	65

Piano di classificazione acustica



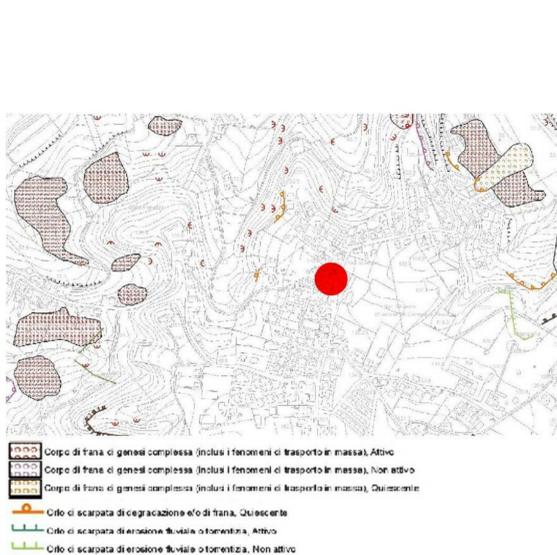
**Area P1 - Pericolosità da nulla a bassa**  
 Sono comprese:  
 - aree di pianura;  
 - aree collinari ad attività nulla o modesta;  
 - aree che presentano uno spessore ridotto di coltre superficiale alterata;  
 - aree in cui non sono evidenti indizi geomorfologici che possano far presumere fenomeni potenziali o in atto di dissesti gravitativi.

D - Carta della pericolosità geologica

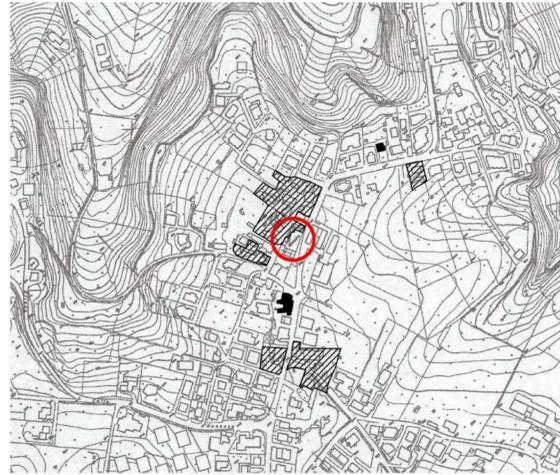


**CLASSI DI PERICOLOSITA'**  
 P1 PERICOLOSITA' MODERATA  
 Aree interessate da Dissesti con bassa possibilità di riattivazione.  
 P2 PERICOLOSITA' ELEVATA  
 Aree interessate da Dissesti con alta possibilità di riattivazione.  
 P3 PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA  
 Aree interessate da Dissesti in attività o riattivati stagionalmente.  
 P5 PERICOLOSITA' DA SCARPATA  
 Aree interessate da Dissesti generati da Scarpate.  
 FASCIA DI RISPETTO SCARPATA  
 LIMITE COMUNALE (ISTAT 2011)

P.A.I. - Carta delle pericolosità

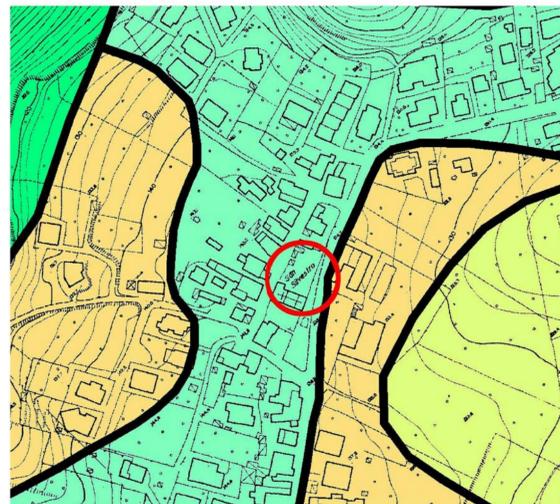


C3 - Rete viaria e parcheggi



**ZONE DI DEGRADO**

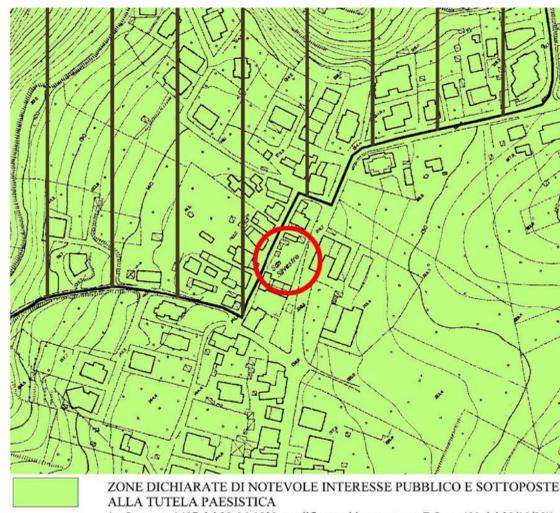
B8-1 - Zone di degrado e di recupero



TRASFORMABILITA' CONDIZIONATA

**C2**

B5a - Piano Regionale Paesistico



B4a - Vincoli esistenti sul territorio comunale

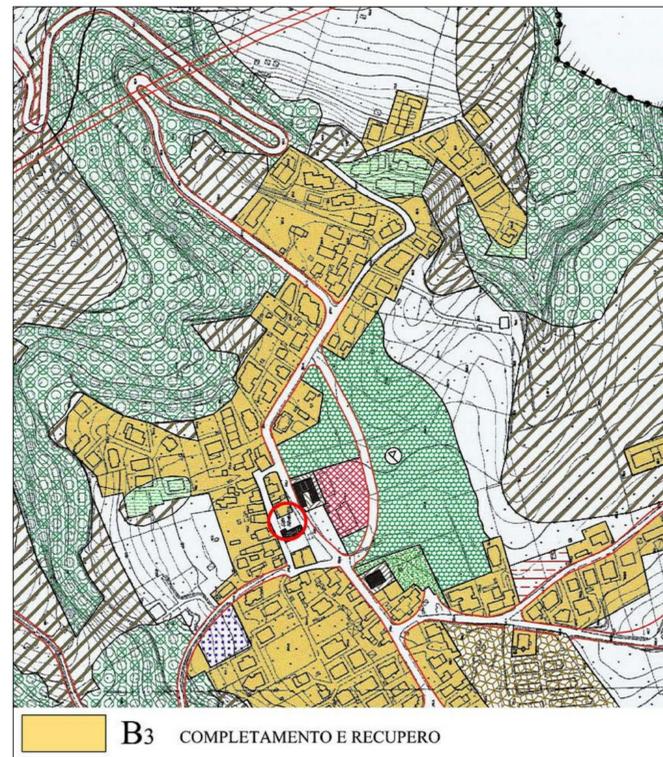
Indici P.R.G.  
**Art. 52 - SOTTOZONA F3:  
 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE  
 PUBBLICO URBANO - TERRITORIALE**

a) indice massimo di utilizzazione fondiaria: 1,20 mq/mq;  
 b) parcheggi: 1,00 mq/2.00 mq

Uf massima = 1,20 mq x 540,33 mq = 648,39 mq  
 Superficie Fondiaria = mq 540,33

S.U.L. progetto = 154,86 mq  
 Uf progetto < Uf massima  
**154,86 mq < 648,39 mq = VERIFICATO**

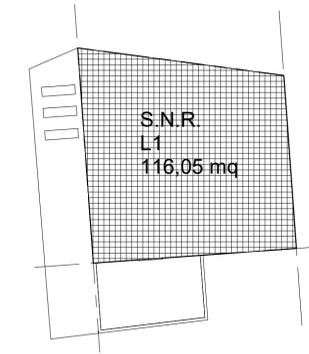
Superficie Parcheggi necessaria = 540,33 mq / 2 = **270,16 mq**  
 Superficie Parcheggi di progetto = 273,93 mq  
 273,93 mq > 270,16 mq = VERIFICATO



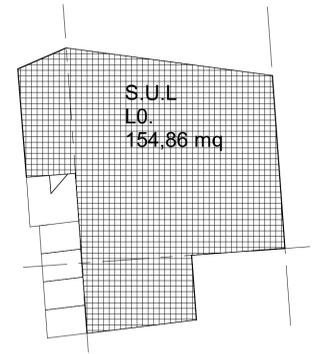
P.R.G. comune di Pescara - zona B3



Planimetria catastale



4 S.U.L. Livello L1  
 1 : 200



3 S.U.L. Livello L0  
 1 : 200



2 Area Percheggi  
 1 : 500



1 Superficie fondiaria  
 1 : 500

**COMUNE DI PESCARA**

Permesso di costruire (art. 3 comma e, D.p.R. 380/2001)  
**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA  
 CASA CANONICA PARROCCHIA DI S. SILVESTRO PAPA**

Riferimenti catastali N.C.E.U. Fg. 36 particelle n. 1440,1441,1442,1469,1470,1590



**2MP** s.r.l.s. Società di Ingegneria  
 ADD via San Sisto n. 87/d  
 67100 L'AQUILA  
 TEL 0862 08 02 14  
 MAIL info@2mpstudio.com

Prog. architettonica  
 D.L. architettonica  
 Prog. Strutturale  
 D.L. strutturale  
 Giovane Profess.  
 C.S.P. e C.S.E.  
 Committente

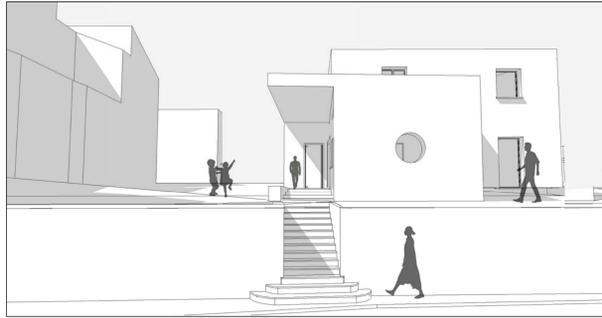
arch. Mauro Pagnoni  
 ing. Martino Matteoni  
 Parrocchia di San  
 Silvestro Papa

Impresa Esecutrice

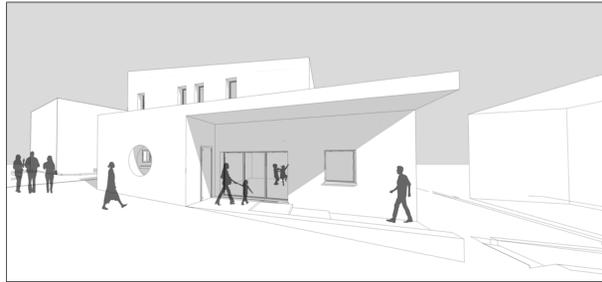
**A1**



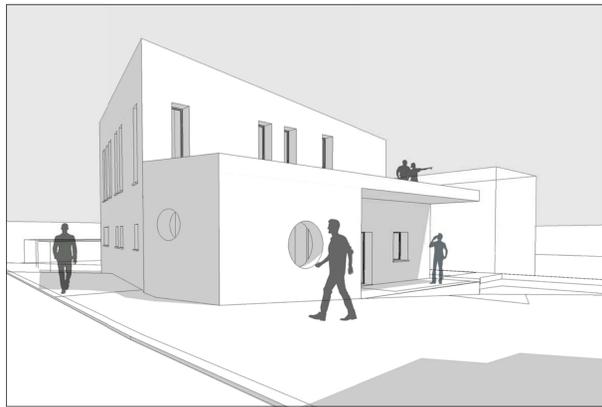
Natura dell'elaborato		Oggetto dell'elaborato	
Permesso di costruire		Inquadramento urbanistico	
		Come indicato	
DATA	REVISIONE	NOTE	AUTORE
00			
01			
02			



Vista dalla Strada Provinciale

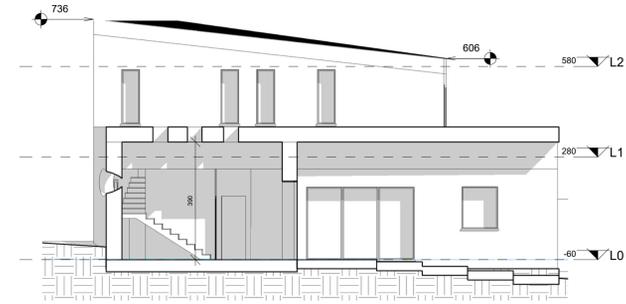


Vista dalla proprietà

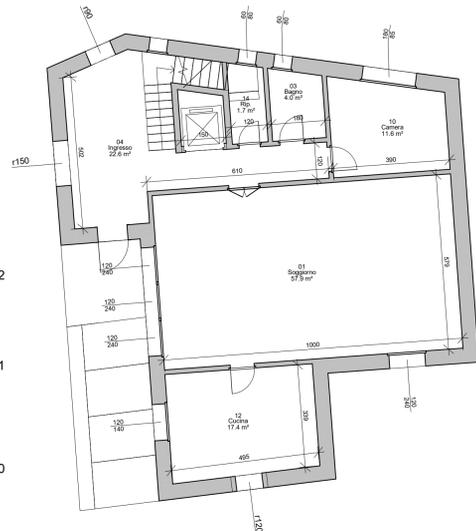


Vista da via della Chiesa

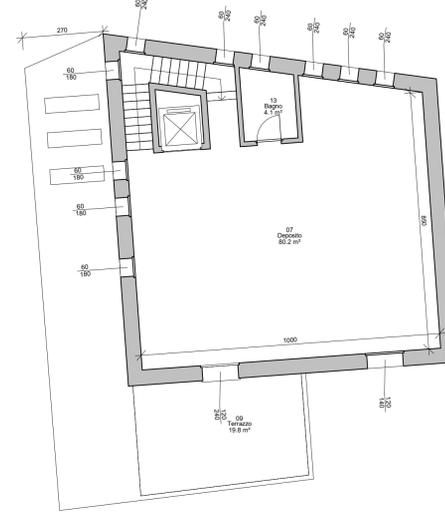
Abaco dei locali			
N°	Destinazione d'uso	Superficie del locale	Volume
01	Soggiorno	57.9 m <sup>2</sup>	173.6 m <sup>3</sup>
03	Bagno	4.0 m <sup>2</sup>	12.1 m <sup>3</sup>
04	Ingresso	22.6 m <sup>2</sup>	69.4 m <sup>3</sup>
07	Deposito	80.2 m <sup>2</sup>	265.7 m <sup>3</sup>
09	Terrazzo	19.8 m <sup>2</sup>	61.5 m <sup>3</sup>
10	Camera	11.6 m <sup>2</sup>	34.7 m <sup>3</sup>
12	Cucina	17.4 m <sup>2</sup>	52.1 m <sup>3</sup>
13	Bagno	4.1 m <sup>2</sup>	12.7 m <sup>3</sup>
14	Rip.	1.7 m <sup>2</sup>	5.2 m <sup>3</sup>
		219.3 m <sup>2</sup>	687.1 m <sup>3</sup>



1 Sez\_1  
1 : 100



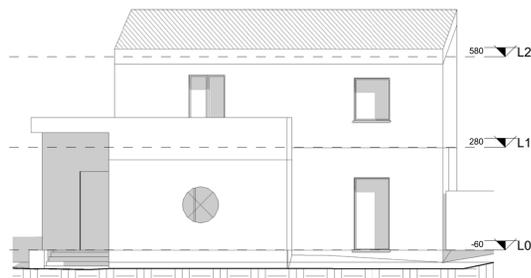
2 L0  
1 : 100



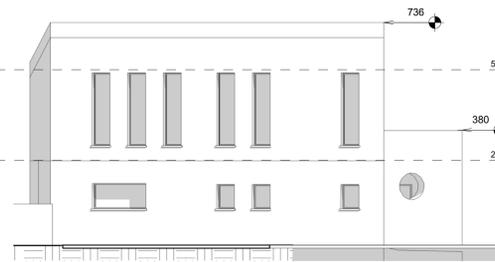
3 L1  
1 : 100



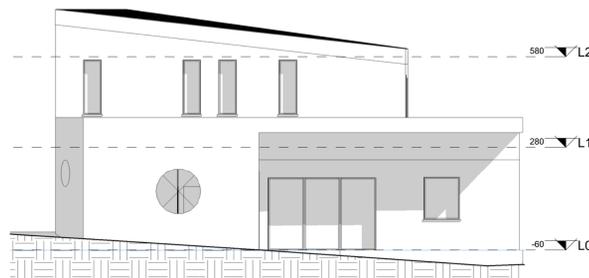
10 Planimetria  
1 : 200



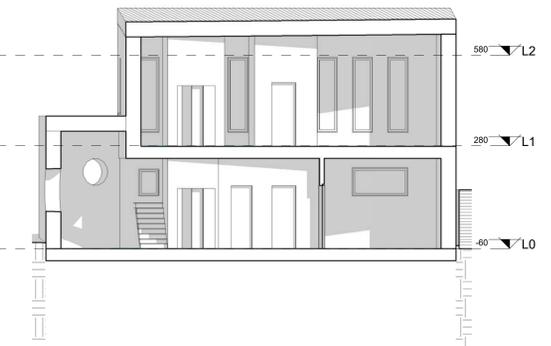
4 Prospetto\_est  
1 : 100



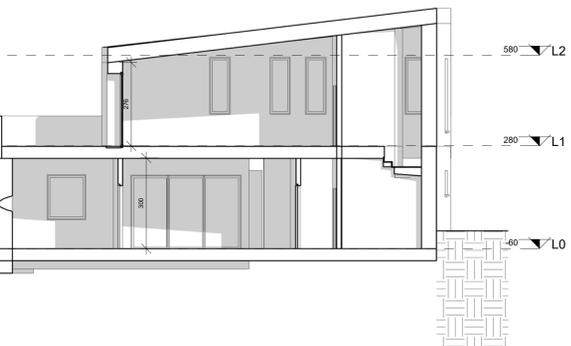
5 Prospetto\_ovest  
1 : 100



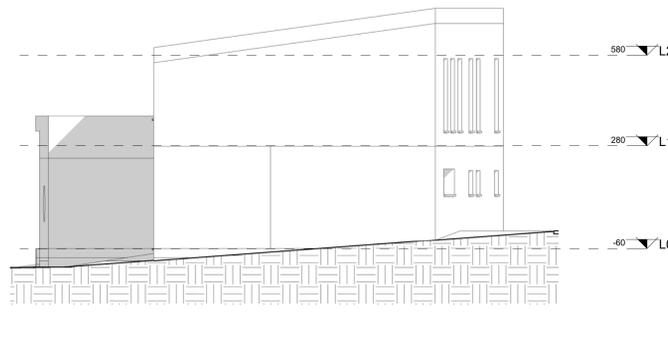
6 Prospetto\_sud  
1 : 100



9 Sez\_3  
1 : 100



8 Sez\_2  
1 : 100



7 Prospetto\_nord  
1 : 100



Sezione prospettica

**COMUNE DI PESCARA**  
 Permesso di costruire (art. 3 comma e, D.p.R. 380/2001)  
 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA  
 CASA CANONICA PARROCCHIA DI S. SILVESTRO PAPA  
 Riferimenti catastali N.C.E.U. Fg. 36 particelle n. 1440,1441,1442,1469,1470,1590



**2MP** s.r.l.s. Società di Ingegneria  
 ADD via San Sisto n. 87/d  
 67100 L'AQUILA  
 TEL. 0862 08 02 14  
 MAIL info@2mpstudio.com

Prog. architettonica  
 D.L. architettonica  
 Prog. Strutturale  
 D.L. strutturale  
 Giovane Prof.  
 C.S.P. e C.S.E.  
 Committente  
 Impresa Esecutrice

arch. Mauro Pagnoni  
 ing. Martino Matteoni  
 Parrocchia di San  
 Silvestro Papa



Natura dell'elaborato		Cognome dell'elaborato	
Permesso di costruire		Piante, prospetti, viste tridimensionali	
		Come indicato	
DATA	REVISIONE	NOTE	AUTORE
00			
01			
02			

QUESTO DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O ALTREMENTE PUBBLICATO IN TUTTO O IN PARTE SENZA IL CONSENSO SCRITTO DEL PROGETTISTA IL QUALE SI  
 RISERVA L'ASSOLUTA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' (legge n° 633 del 22/04/41 - art. 2575 e segg. C.C.)



Fotoinserimento da via della Chiesa



Fotoinserimento dalla Strada Provinciale



Planimetria sistemazione esterna, scala 1:200



# COMUNE DI PESCARA

Verifica di assoggettabilità alla VAS (art.12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)  
 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA  
 CASA CANONICA PARROCCHIA DI S. SILVESTRO PAPA

Riferimenti catastali N.C.E.U. Fg. 36 particelle n. 1440,1441,1442,1469,1470,1590



**2MP** s.r.l.s. Società di Ingegneria  
**ADD** via San Sisto n. 87/d  
 67100 L'AQUILA  
**TEL** 0862 08 02 14  
**MAIL** info@2mpstudio.com

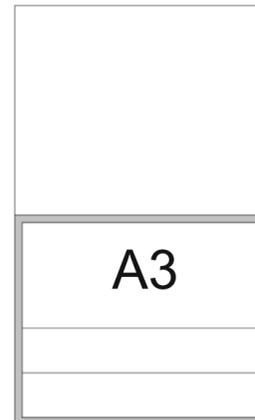
Prog. architettonica  
 D.L. architettonica  
 Prog. Strutturale  
 D.L. strutturale  
 Giovane Profess.  
 C.S.P. e C.S.E.

arch. Mauro Pagnoni  
 ing. Martino Matteoni

Committente

Parrocchia di San  
 Silvestro Papa

Impresa Esecutrice



Natura dell'elaborato	Oggetto dell'elaborato
Verifica di assoggettabilità a V.A.S.	Sistemazione esterna e fotoinserimenti
	Come indicato

	DATA	REVISIONE	NOTE	AUTORE
00				
01				
02				