

OGGETTO: Proposta di pianificazione Unitaria per l'ambito di intervento 6.2 denominato "Zona Portuale e Aree fluviali " con all'interno un comparto unitario d'intervento a carattere turistico-ricettivo.

**COMMITTENTE: F.lli DE CECCO DI FILIPPO _ FARA SAN MARTINO (CH)
P.IVA 00628450694**

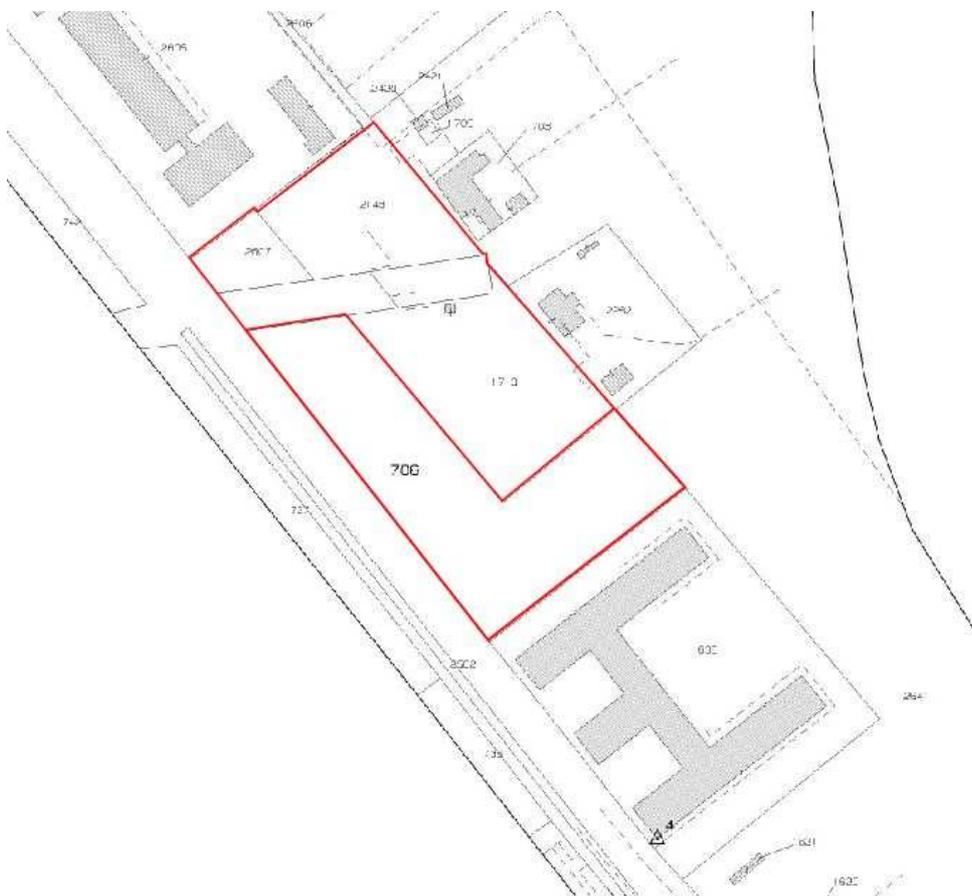
ELABORATO INTEGRATIVO

STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO

Premessa

L'ambito 'intervento individuato (perimetro rosso in calce) è ubicato in una zona costiera a sud del Porto Turistico

ed è identificato dalle particelle 1713, 2148 e 2607, di proprietà del Comune e Demanio Marittimo, più una porzione di strada diagonale (prolungamento asse di Via Vespucci), sommate con l'area di proprietà del committente, individuata dalla particella 706 del foglio 27 del N.C.E.U.



Su tale area avente superficie pari a **10752** mq , il progetto complessivo di sistemazione dell'area relega l'unico fabbricato previsto (per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva congruente alle indicazioni della vigente pianificazione) su un'area di sedime pari ad 1 | 10 dell'intero Lotto oggetto d'intervento. L'intera progettualità è orientata alla massima ottimizzazione per contenere il consumo di suolo al minimo necessario per la costruzione dell'unico fabbricato ed organizzando in un disegno organico il sistema di parcheggi pubblici, verde a prato, giardino dunale, passerelle, pedane e percorsi , dando la massima attenzione alla fruizione del vuoto urbano come luogo di aggregazione , e ponendo baricentricamente sull'asse viario fondante di Via Vespucci , il suo epicentro simbolico in cui verrà collocata una prestigiosa opera d'arte già commissionata dall'Amministrazione.

Si allega in calce l'assonometria generale con le evidenze dei pesi volumetrici tra la sistemazione a raso dell'intero Lotto e l'inserimento del fabbricato di progetto dimensionato nei limiti volumetrici e planimetrici indicati dalla pianificazione vigente.(immagine reale con Stabilimenti balneari esistenti)



Come da **verbale della Conferenza dei Servizi** tenutasi il 22 Settembre 2022 presso il Comune di Pescara - Settore Sostenibilità Ambientale e Transizione Ecologica – Servizio Vulnerabilità del Territorio e Qualità dello Sviluppo, si dà riscontro con la presente relazione illustrando le risultanze grafiche richieste dal Funzionario delegato , come approfondimento per rilascio del parere SABAP relativo all'impatto stereometrico per la **sola altezza** dell'edificio Turistico-ricettivo indicato nella proposta progettuale istruita con nota Pec n°0139248/2022 del 04/08/2022.

Come già evidenziato dal Funzionario , l'attuale Piano Demaniale (*in fase di riscrittura da parte dell'Amministrazione comunale e che dovrebbe riconfigurare le attuali costruzioni*) legittima di fatto gli stabilimenti balneari esistenti nel costituire una vera e propria Barriera Volumetrica inamovibile , sia per la loro consistenza volumetrica che per l'inserimento di piantumazione non autoctona (palmizi washingtonia)e spontanea (peraltro ubicati su area demaniale ed al di fuori dell'area oggetto d'intervento).

Si allegano in calce le attuali viste degli insediamenti in concessione con i vari ampliamenti e superfetazioni che si sono stratificate negli anni

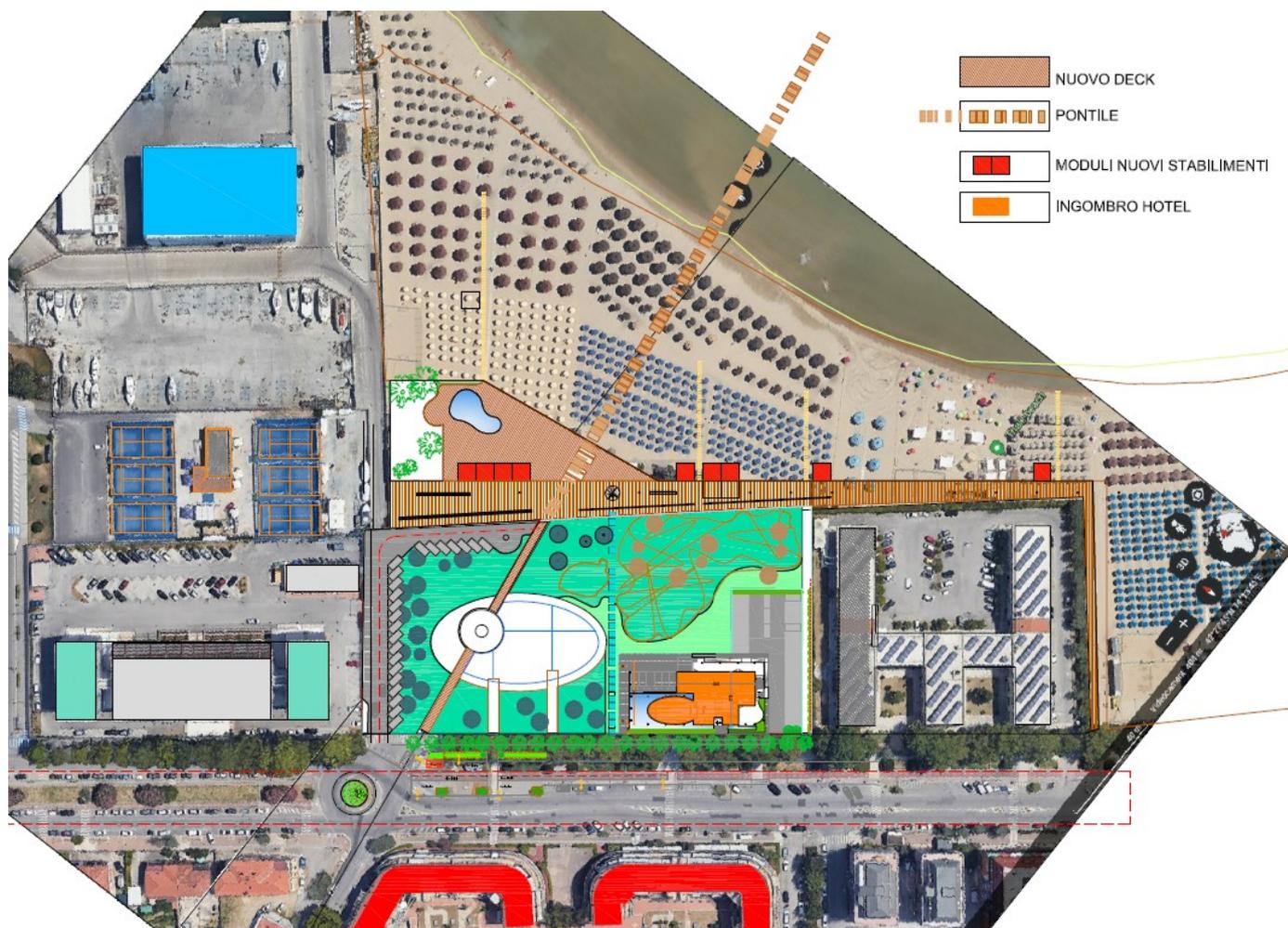


Tuttavia nell'ottica di una visione futura della pianificazione dell'area demaniale di balneazione nella zona adiacente all'intervento proposto , alleghiamo una planimetria con l'inserimento del progetto presentato all'interno di uno scenario futuro di sistemazione lungomare , che prefigura lo smantellamento delle attuali concessioni (almeno quella sul Lato a Sud) in luogo di un percorso | slargo a banchina - deck ad uso pubblico che liberi completamente la visuale e che si disegna progettualmente sulle giaciture ortogonali generate dall'Asse

Vespucci , dando armonia ed ampliando di fatto la superficie ad uso pubblico , già generosamente pianificata nell'intervento proposto.

In calce :

proposta di sistemazione dell'area demaniale con la razionalizzazione delle strutture esistenti a favore di una nuova visibilità pubblica della battigia prospiciente.



In questa configurazione l'elemento "marino" diventa parte integrante dell'attuale progetto di suolo pubblico (piazza e passerella) e permetterebbe l'ipotetico prolungamento dell'asse pedonale (già inserito nel progetto) secondo la direzione di viale Vespucci , prolungandosi in un pontile in legno direttamente sul mare.

In tale prospettiva si allega la simulazione Ante e Post intervento della vista dalla rotatoria posta in asse a V.le Vespucci



Ante



Post

A fare da contrappeso paesaggistico ai percorsi di fruizione pubblica sul lato nord , vi è il "Giardino Dunale " che filtra il passaggio dal costruito al naturalistico , ricostruendo lo scenario antico di prospettive e scorci , e "restaurando il paesaggio " che probabilmente dovevano vedere gli abitanti di Borgo marino nel primo dopoguerra e prima dello sviluppo commerciale della zona a sud del pennello con la costruzione della stazione marittima e del seguente porto turistico.



ANTE



POST

Sono state altresì recepite le note relative alla ricostruzione vedutistica della prospettiva terminale del Viale Vespucci , che in questa proposta trova , oltre al terminal artistico posto in asse geometrico , anche la sistemazione , pulizia e razionalizzazione del verde esistente lasciando completamente aperta la visibilità del mare da Viale Vespucci.

FOTOMONTAGGI CON VISTE DALLA PARTE TERMINALE DI VIALE VESPUCCI



ANTE



POST

Per quanto riguarda la stereometria del fabbricato , e soprattutto la sua prevista altezza di 29 mt (unico oggetto della Variante richiesta) , abbiamo predisposto dei fotomontaggi con sistemazione ante e post per le due vedute che può avere l'osservatore percorrendo il lungomare Cristoforo Colombo.

planimetria con PUNTI DI VISTA



Come si evince dai fotomontaggi elaborati , sia da Nord che da Sud , la esistente cortina di grandi alberi presente su tutta la riviera pedonale ciclabile mitiga l'impatto del fabbricato , svelandone i soli ultimi 2 livelli .

FOTOMONTAGGI CON VISTE DAL LUNGOMARE CCOLOMBO SUDvsNORD



ANTE



POST

FOTOMONTAGGI CON VISTE DAL LUNGOMARE COLOMBO NORDvsSUD



E' stata inserito (come consigliato e richiesto dall'ufficio del Settore Sostenibilità Ambientale e Transizione Ecologica -geol.E.Scurti) anche uno skyline delle sagome indicative con evidenziate le altezze max , partendo dal Ponte del mare e concludendo all'edificio Papa paolo VI. Si allega alla presente un elaborato grafico in scala A-3 (Allegato 1) per migliore visualizzazione delle quote altimetriche.



Si evidenzia come la **totale eterogeneità del tessuto edilizio esistente**, che tipologicamente passa da un'infrastruttura scultorea (ponte) con H **50 mt** , alle casette dei pescatori **max 5-7 mt** , ai nuovi interventi della Caserma della Guardia di Finanza (**14 mt**) , ai futuri dell'intervento commerciale | direzionale privato (**22 mt**) , al modesto edificio Papa Paolo VI (**8 mt**) , ed alle varie tipologie edilizie tipiche delle palazzine pescaresi anni 70-80-90 (**dai 4 a 6 livelli fuori terra**) non possa costituire , a nostro avviso , un parametro indicativo della caratterizzazione volumetrica ed altimetrica della zona , in relazione al nuovo intervento dell'Hotel proposto.

Per la **mitigazione dell'impatto** possiamo rilevare che il concept dell'edificio proposto si raffronta architettonicamente in primis con lo spazio pubblico circostante realmente fruito e vissuto dai cittadini, e nonostante l'obbligo (PSDA) di porsi su un podio di 1 mt , cerca con l'utilizzo **di pareti d'acqua** e sistemazioni verdi perimetrali , di mitigare e relazionarsi con il contesto contemporaneo. Il grande porticato verso nord , che da luogo alla terrazza hospitality che si affaccia sulla piazza , costituisce un filtro per traguardare gli scorci della duna e della vegetazione verso il mare , ed anche la scelta di prevedere la maggior parte della piazza ovoide pavimentata (spray park) ad un livello ribassato (- 1 mt) è la palese volontà di rendere meno impattanti anche gli stessi fruitori , il tutto a favore della “naturalità” e visibilità del luogo.

Per quanto riguarda i prospetti dell'edificio , in particolare quello verso il mare , nell'ottica di alleggerire i fronti , sono state apportate opportune modifiche per variarne il naturale impatto dovuto alla tipologia (camere di hotel ovviamente maggiormente rivolte verso il mare) .



PROSPETTO DA SUD | vista da laterale PapaPaoloVI



PROSPETTO OVEST | vista dalla riviera |



PROSPETTO DA NORD | vista dalla piazza pubblica |



PROSPETTO DA EST | vista dal mare |

Sono stati inseriti rivestimenti lignei e schermature verdi (ombreggiature con rampicanti) alternandoli al rivestimento nel color sabbia | ocra di tutte le tamponature esterne , e riducendo al minimo gli spessori degli infissi utilizzati , in modo da mitigare l'esistente "impatto volumetrico formale" declinandolo in finiture naturali in armonia con il contesto.

A corollario si allegano una serie di visualizzazioni volumetriche del progetto ,per il solo fronte verso il mare , per dar modo di valutare in maniera più completa , gli aspetti estetici del progetto che saranno successivamente oggetto di giusto approfondimento di dettaglio esecutivo nella seconda parte della progettualità richiesta.





Sequenza visualizzazione lato mare | battigia

Pescara, li 28_11_2022

S.D.A.A. architetti associati

I tecnici incaricati

Mario D'urbano



Anna Tamantini



Alessandro Cognigni

