

COMUNE DI PESCARA

PROPOSTA DI REVISIONE
al Comparto 10.13 - Sottozona C1
Via Strada Provinciale San Silvestro-Pescara
"2° PROPOSTA"

A

TAVOLA

**Relazione illustrativa e
preventivo sommario di spesa**

Piano di Zona edilizia PEEP

Legge n. 167 del 18.04.1962

Legge n. 865 del 22.10.1971

Legge Regionale n. 18 del 12.04.1983

DATA

25 marzo 2020

COMMITTENTI:

- DONATELLI Carlo e DE DEO Tiziana
- DONATELLI Franco e SARACINO Lucia
- DI PAOLO Elvia e DI PASQUALE Manola
- MARIOTTI Monica

APPROVAZIONI

PROGETTISTI:

arch. Concetta Gelsumino

geom. Antonino De Leonibus

Relazione illustrativa

PEEP 10.13

Sommario

1. PREMESSA: I P.E.E.P. A PESCARA

2. LA STRATEGIA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

3. IL QUADRO NORMATIVO DEL P.E.E.P.
 - 3.1. *Inquadramento urbanistico del PEEP*
 - 3.2. *Il dimensionamento generale e gli standard urbanistici*

4. LA PROGETTAZIONE DEL NUOVO PIANO DI ZONA
 - 4.1. *Obiettivi generali*
 - 4.2. *Gli spazi pubblici e d'uso pubblico*
 - 4.3. *Le tipologie edilizie*

5. PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

1. PREMESSA: I P.E.E.P. A PESCARA

A seguito dell'emanazione della legge n. 167 del 18 aprile 1962 il primo Piano delle Zone del Comune di Pescara fu articolato in 6 località:

- *Colle Breccia*
- *Villa Magna*
- *Rancitelli*
- *Via del Santuario*
- *Colle Marino*
- *Zanni*

Il Piano fu approvato con decreto del Ministro dei Lavori Pubblici il 13.12.65 ed è ormai definitivamente scaduto.

Il P.R.G. del 1977 (approvato nel 1979) ha previsto un insediamento residenziale di edilizia P.E.E.P. di circa 36.000 vani/abitanti pari al 60% dell'incremento demografico previsionale per un decennio.

La localizzazione di tali interventi è stata distribuita nel territorio in ambiti settoriali contraddistinti con le lettere da "a" a "t":

- *Settore "a-b" di S. Silvestro*
- *Settore "c" di Colle Breccia*
- *Settore "f-g" S. Donato*
- *Settore "h" di via Rigopiano*
- *Settore "i" di Via Rigopiano*
- *Settore "l" di via Colli Innamorati (Fosso Grande)*
- *Settore "m" di via Colle Innamorati (strada vecchia della Madonna)*
- *Settore "n" Colle Marino*
- *Settore "o" via Colli Innamorati (via Catani)*
- *Settore "p" via di Sotto*
- *Settore "q" via di Sotto (via Pandolfi)*
- *Settore "s" Zanni*
- *Soc. Coop. Edilizia a r.l. "Decisione di Costruire"*
- *Coop. Mazzini*

I settori "d" e "t" sono stati oggetto di interventi straordinari sovvenzionati, mentre gli altri, con esclusione dell'ambito "e", sono stati approvati: dalla Regione Abruzzo le zone distinte con le lettere "a-b", "c", "f-g", "h", "m", "n", "q", "r" ed "s", e dalla Provincia quelle "i", "l", "o" e "p", in base alla Legge regionale 18/83.

Per tutti i settori, progressivamente dal 1999 al 2005, sono scaduti i termini di validità.

Il Piano regolatore del 1993-96 seguì una strada parzialmente nuova, stabilendo di

collocare la

complessiva quota del 40% dei nuovi abitanti insediabili in parte nelle ordinarie zone di espansione (C1), in parte nei comprensori (B4 – B5 – B7) con applicazione di un indice aggiuntivo di fabbricabilità territoriale ed in parte nei piani particolareggiati: in sostanza, al classico impianto normativo del piano di zona individuato nelle zone di espansione, è stato affiancato un nuovo modulo convenzionale, che ha consentito il reperimento delle aree all'interno di zone B, con integrazione dell'edilizia economica all'edilizia libera.

Tale scelta, anche in ragione delle recenti innovazioni normative che hanno riconosciuto la validità sul piano sostanziale e formale di tale impostazione (art. 49 della legge regionale n. 11/1999), è stata riprodotta nel nuovo strumento urbanistico.

2. LA STRATEGIA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

Il PRG vigente, in merito agli abitanti teorici insediabili, conferma sostanzialmente quelli già indicati nel precedente Piano, riservando all'edilizia economica e popolare la quota del 38,02% della volumetria residenziale complessivamente prevista, per 12.921 abitanti. Per tale quota è prevista la seguente distribuzione:

- nell'ambito delle zone di espansione C1 attraverso il classico e canonico strumento attuativo del P.E.E.P., per una quota pari a 3.873 abitanti; in particolare, è prevista l'applicazione di un indice territoriale (It) variabile da un massimo di 1,24 mc/mq nelle aree di pianure e a rischio geologico nullo o limitato, ad un minimo di 0,75 mc/mq in quelle di collina;
- nell'ambito delle attuali sottozone B6, attraverso il completamento di alcuni lotti ineditati del piano di zona vigente, per una quota pari a 208 abitanti;
- all'interno dei comprensori con superficie superiore a mq 10.000, attraverso un ulteriore indice aggiuntivo di fabbricabilità territoriale (0,24 mc/mq), per un totale di 2.581 abitanti;
- nell'ambito dei Piani Particolareggiati, per una quota di 1.221 abitanti;
- nell'ambito dei programmi complessi, per 2.485 abitanti.

Per la restante quantità di 2.853 abitanti, il nuovo piano prevede la collocazione nell'ambito dei soli P.P.E. n. 2 sub b e n. 7, attraverso la riconversione, in sede di formazione del comparto edificatorio o dello strumento attuativo, di parte della volumetrie esistenti, precedentemente destinate ad attività terziarie.

3. IL QUADRO NORMATIVO DEL P.E.E.P.

3.1 Inquadramento urbanistico del PEEP

Le aree costituenti il nuovo Piano di Zona ai sensi della legge 167/1962 si inseriscono in un contesto pianificatorio in cui coesistono un PRG vigente e una variante al PRG adottata in regime salvaguardia.

Tuttavia tali aree sono destinate, tanto dal PRG vigente che dalla variante adottata, in Sottozona C1 – Espansione per l'Edilizia Economica e Popolare (art. 42 delle NTA del PRG vigente e art.).

Il progetto attuativo deve far riferimento ai parametri urbanistici indicati nella scheda norma del PEEP, denominato 10.13, allegata alle N.T.A. del PRG.

3.2 Il dimensionamento generale e gli standard urbanistici

Complessivamente il P.E.E.P. copre una superficie di mq. 12.688; l'indice territoriale (It) è pari a $mc/mq. 1,24$, per un volume totale insediabile di mc. 15.733, da destinare esclusivamente alla residenza.

Come più volte ripetuto, il P.E.E.P. si inserisce in un contesto in cui coesistono strumenti urbanistici generali vigenti e adottati in regime salvaguardia. In particolare la Variante al PRG adottata, come del resto già prevede il PRG vigente, non differisce nel parametro di applicazione degli standard, corrispondente a complessivi mq. 24,00/abitante.

Il dimensionamento delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie, che soddisfano lo standard, è stato calcolato in base alle previsioni della variante al P.R.G. adottata.

Il fabbisogno di aree a standard ammonta a complessivi mq. 4.229.

Il PRG prevede una dotazione minima di aree a standard pari a mq. 5.578 e quindi superiore allo standard minimo richiesto per legge.

La tabella seguente rappresenta la sintesi dei principali dati di dimensionamento della scheda norma di proposta di revisione di PRG:

<i>superficie destinata a verde</i>	<i>mq</i>	<i>2.127+</i>	<i>% di St = 16.76</i>
<i>superficie destinata a parcheggi</i>	<i>mq</i>	<i>988+</i>	<i>% di St = 7.79</i>
<i>superficie a servizi interesse comune</i>	<i>mq</i>	<i>2.463+</i>	<i>% di St = 19.41</i>
<i>superficie destinata a <u>istruzione</u></i>	<i>mq</i>	<i>0=</i>	<i>% di St = 0,00</i>

Inoltre è prevista una superficie destinata a viabilità pubblica pari a mq. 769, che unita alle superfici da destinare agli standard ammonta complessivamente a mq. 6.347 (ovvero il 50,02% della superficie territoriale).

4. LA PROGETTAZIONE DEL NUOVO PIANO DI ZONA

4.1 Obiettivi generali

L'esperienza dei precedenti Piani di Zona ci ha dimostrato che limitandosi a strumenti indiretti, come lo "zoning", non è possibile controllare l'assetto fisico e funzionale, né è possibile unificare i modi di edificazione delle singole parti degli insediamenti.

I vecchi Piani di Zona si configuravano infatti come strumenti di coordinamento urbanistico, con i contenuti tipici di tali piani - la zonizzazione e le norme di attuazione - che non entrano in merito alle tipologie edilizie, cioè accettano quelle correntemente adottate.

I progetti edilizi successivi non corrispondevano così né alla domanda effettiva dell'utenza né alla particolarità del luogo, ma seguivano di volta in volta la logica economica e di convenienza dei singoli operatori a cui venivano assegnate le aree. Il risultato di tale operazione è stato uno scoordinamento sia urbanistico che sociale tra le diverse parti dei nuovi insediamenti, determinato dalla casualità dell'associarsi delle diverse costruzioni e della quantità di servizi previste dagli standard.

Il controllo puramente quantitativo delle diverse destinazioni funzionali non è oggi congruente con la crescita qualitativa della domanda sociale registrata nell'ultimo decennio, che si esprime nella richiesta di un maggiore controllo delle qualità morfologiche e tipologiche degli insediamenti di urbanizzazione pubblica.

Dal processo di urbanizzazione sopra descritto venivano quindi esclusi i veri destinatari del P.E.E.P., cioè gli utenti i quali si trovano costretti ad accettare scelte tipologiche ed insediative precostituite.

Per ovviare a questa carenza e rendere più partecipato il momento della pianificazione, bisogna rovesciare il modo tradizionale di formazione dei nuovi insediamenti P.E.E.P.:

bisogna cioè partire dalla unificazione del progetto urbanistico con la scala edilizia, e quindi diventa centrale la scelta tipologica e morfologia dell'insediamento.

Sul piano generale la filosofia che informa il piano si può far risalire alle tematiche che insistono sui concetti di luogo, di contesto, di modificazione, di relazione fra l'intervento e le condizioni del contorno. Queste tematiche d'altra parte tendono a ricostruire un colloquio tra disciplina urbanistica e il progetto di architettura, che la prassi burocratica corrente, con un'ottica attenta puramente agli aspetti procedurali della strumentazione urbanistica, ha contribuito in maniera notevole a separare, recando un danno non calcolabile nella costruzione della città.

veduta generale dell'area d'intervento



4.2 Gli spazi pubblici e d'uso pubblico

Particolare attenzione è stata posta nell'individuazione e nell'articolazione delle superfici destinate all'uso pubblico, più specificatamente alla integrazione di questo spazio con il tessuto residenziale esistente e di progetto, seguendo secondo i principi di:

- accorpamento e, quindi, aumento dello spazio pubblico destinato ai pedoni, in modo da migliorare le funzioni locali e le relazioni sociali;
- ricucitura del tessuto urbano, in modo da evitare l'isolamento o l'"effetto barriera" del nuovo intervento rispetto al contesto esistente.

Nello specifico, il sito presenta alcuni caratteri ambientali di pregio, quali ad esempio una fascia di conifere che si sviluppa longitudinalmente lungo tutto il lotto di terreno a

partire dalla parte più bassa, in corrispondenza di Strada S. Silvestro, fino all'estremo opposto ai margini della zona agricola: un piccolo poggio panoramico, della superficie di circa 2.100 mq., rivolto verso la vallata del Pescara.

La composizione paesaggistica di questo spazio naturale, un'area ampia mediamente 30 mt. circa per una lunghezza di 70 mt. circa, e la sua collocazione nel contesto ambientale, ne rendono scontata la destinazione a zona per il verde pubblico attrezzato; con una spesa minima relativa a piccoli interventi di arredo (illuminazione, panchine, ecc.), questa area consente di essere attrezzata come un parco, con una superficie di circa 2.100 mq., a servizio non solo degli abitanti del PEEP, ma anche del quartiere S. Silvestro.

Dalla strada provinciale San Silvestro è prevista una strada di penetrazione di accesso al nuovo insediamento residenziale fino ad arrivare nella parte alta di tutto il comparto, che affronta l'area a destinazione d'interesse comune. Sul fronte strada, antistante l'area a verde pubblico, sono previsti alcuni parcheggi. L'altra parte di parcheggi, sono distribuiti tra i lotti C e B a confine con strada comunale Lago di Provvidenza.

4.3 Le tipologie edilizie

Il piano prevede l'insediamento di un solo tipo edilizio per un numero complessivo di cinquantadue unità abitative; la tipologia scelta è a blocco è stato definito sia in relazione al contesto geo-morfologico esistente (profilo planoaltimetrico del terreno, forma del lotto, valori ambientali e paesaggistici, ecc.), sia alla diversificazione della domanda sociale dell'alloggio.

Le tipologie a blocco, simili tra loro, hanno un'altezza massima di ml. 14,70, corrispondenti a cinque piani fuori terra.

- Sul lotto A due edifici ciascuno composto da otto unità abitative aventi superficie netta abitabile di mq. 95. Ogni piano si articola in due alloggi e locali di sgombero al di sotto della porzione di tetto a falda inclinata.

- Sul lotto B tre edifici, di cui due composti da dodici unità abitative. Ogni piano si articola in tre alloggi e locali di sgombero al di sotto della porzione di tetto a falda inclinata. Un edificio di sei unità abitative che si articola in tre alloggi al piano primo, due al piano secondo e uno al piano terzo, tutti aventi una superficie netta abitabile di mq 71.

- Sul lotto C un edificio composto da sei unità abitative aventi superficie netta abitabile di

mq 87. Ogni piano si articola in due alloggi e locali di sgombero al di sotto della porzione di tetto a falda inclinata.

Tutti gli edifici presentano al piano terra locali destinati a garages.

Appartamenti adatti sia a persone singole sia a coppie con o senza figli; gli alloggi, inoltre, sono in grado di soddisfare le esigenze dei disabili.

I Progettisti

arch. Concetta Gelsumino

geom. Antonino De Leonibus

5. PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

<i>lavori</i>	<i>unità di misura</i>	<i>quantità previsti</i>	<i>costo medio unitario (€)</i>	<i>costo preventivo (€)</i>
<i>viabilità e superfici carrabili</i>	<i>mq.</i>	<i>1.900</i>	<i>70,00</i>	<i>133.000,00</i>
<i>percorsi pedonali ed altri spazi lastricati</i>	<i>mq.</i>	<i>240</i>	<i>65,00</i>	<i>15.600,00</i>
<i>parcheggi semipermeabili</i>	<i>mq.</i>	<i>988</i>	<i>70,00</i>	<i>69.160,00</i>
<i>aree verdi a prato, arredo ed alberature</i>	<i>mq.</i>	<i>4.591</i>	<i>20,00</i>	<i>91.820,00</i>
<i>illuminazione viabilità carrabile singolo sbraccio</i>	<i>ml.</i>	<i>304</i>	<i>85,00</i>	<i>25.840,00</i>
<i>illuminazione pubblica percorsi pedonali</i>	<i>ml.</i>	<i>80</i>	<i>55,00</i>	<i>4.400,00</i>
<i>condotte fognarie acque nere</i>	<i>ml.</i>	<i>229</i>	<i>130,00</i>	<i>29.770,00</i>
<i>condotte fognarie acque meteoriche</i>	<i>ml.</i>	<i>229</i>	<i>150,00</i>	<i>34.350,00</i>
<i>canalizzazioni rete elettrica</i>	<i>ml.</i>	<i>229</i>	<i>25,00</i>	<i>5.725,00</i>
<i>rete gas metano</i>	<i>ml.</i>	<i>229</i>	<i>30,00</i>	<i>6.870,00</i>
<i>rete idrica</i>	<i>ml.</i>	<i>229</i>	<i>35,00</i>	<i>8.015,00</i>
<i>canalizzazioni rete telefonica-fibra</i>	<i>ml.</i>	<i>458</i>	<i>40,00</i>	<i>18.320,00</i>
TOTALE LAVORI				442.870,00
IVA SUI LAVORI				44.287,00
COSTO COMPLESSIVO DELLE OPERE				487.187,00

I Progettisti

arch. Concetta Gelsumino

geom. Antonino De Leonibus