

# CITTA' DI PESCARA

SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO



Città di Pescara  
Medaglia d'oro al Merito Civile

**IL SINDACO**  
Carlo Masci

**L'ASSESSORE**  
Isabella Del Trecco

## PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P.R.P.E.)

Legge n. 457 del 05/08/1978 - Legge Regionale n. 18 del 12/04/1983

### Comprensorio di P.R.G. 1.03

(via Gobetti/via Lazio)

**DIRIGENTE**  
*Dott. Gaetano Silverii*

**PROGETTISTA**  
*Arch. Salvatore Colletti*  
Arch. Salvatore Colletti  
N° iscrizione 853  
Ordine Architetti Pescara



Oggetto : **Relazione tecnica descrittiva**

data consegna:  
novembre 2021

tav./ elaborato: **10**

adottato:

approvato:

## **PREMESSA:**

### **Le zone di degrado e recupero del PRG**

L'individuazione delle zone di degrado e di recupero del patrimonio edilizio esistente del Comune di Pescara (ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78 e dell'art. 9 della L.R. n. 18/83) è stata avviata a partire dalle delibere n. 675 del 12.11.1979 e n. 109 dell'11.04.1980; successivamente sono stati operati i necessari aggiornamenti, sia in relazione agli interventi di recupero avvenuti posteriormente a tale individuazione, sia in funzione degli approfondimenti svolti in sede di redazione del PRG 1993-96 e successivi PRG 2001-2003 e 2004-2007.

I piani di recupero (PRPE), relativi alle zone di degrado indicate nel PRG, sono attuati mediante comparti d'**interesse pubblico** e, pertanto, oggetto di piani attuativi di iniziativa pubblica.

### **Le linee guida alla progettazione del Piano di Recupero comparto 1.03**

Con delibera di Giunta comunale numero 622 del 11/09/2018 avente ad oggetto “**Comprensorio di P.R.G. 1.03 - via Gobetti/via Lazio. presa d'atto analisi urbana e approvazione linee guida alla progettazione del piano di recupero**”, l'Amministrazione Comunale ha preso atto delle tavole di analisi predisposte dal Settore Programmazione del Territorio ed ha individuato i seguenti indirizzi per la progettazione del P.R.P.E. quali:

- 1. Possibilità di escludere dal perimetro del piano edifici incongrui al tessuto edilizio prevalente;*
- 2. Individuazione dei sub-ambiti d'intervento che facilitino e semplifichino l'attuazione delle previsioni del piano;*
- 3. Individuare quale assetto dello spazio pubblico di progetto il collegamento funzionale tra via del Concilio e via Gobetti, ampliando gli spazi circostanti alla chiesa di Sant'Andrea e destinando tali aree a luoghi di socializzazione e relazione;*
- 4. Prevedere il recupero di alcune emergenze architettoniche esistenti anche quali attrezzature di servizio al quartiere quali centri aggregativi per giovani e anziani.*

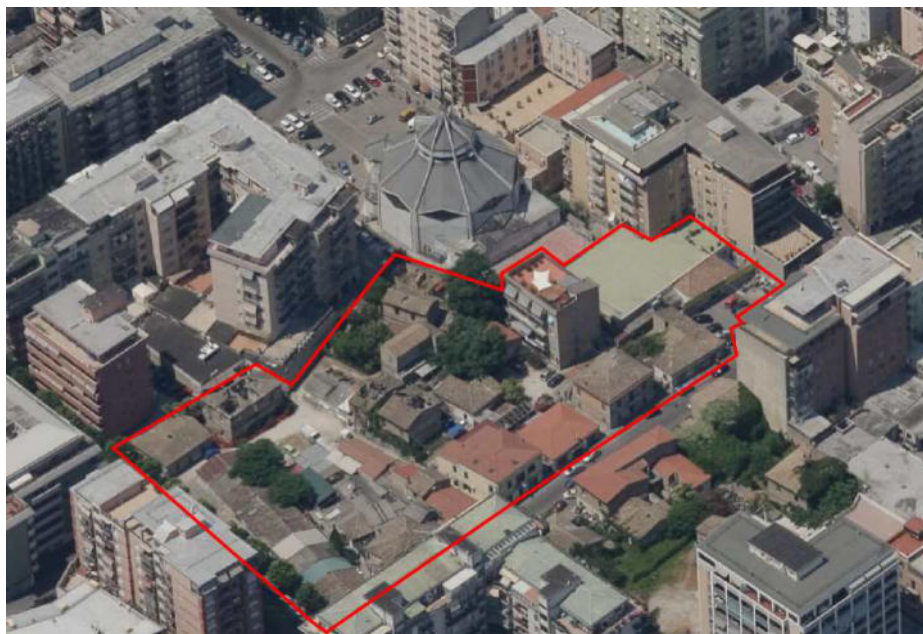


Fig 1: vista area e delimitazione del Comparto 1.03

## **1. INQUADRAMENTO NORMATIVO DEL P.R.P.E.**

**(tav.1: Inquadramento territoriale: Piani sovraordinati e vincoli vigenti)**

### 1.1. Inquadramento urbanistico

Il comparto urbanistico denominato dal PRG 1.03 è ubicato nella zona a nord del fiume Pescara tra Via Piero Gobetti e Via Lazio; si trova all'interno di un quartiere considerato "centro della città", prossimo al polo amministrativo di Piazza Italia in cui hanno sede il Comune e la Provincia di Pescara.

Le aree sono destinate dal PRG a sottozona B9: Recupero e Riqualficazione (art. 39 delle NTA del PRG vigente). Il piano attuativo di iniziativa pubblica, deve far riferimento ai parametri urbanistici indicati nella Scheda Norma del comparto denominato 1.03, allegata alle NTA del PRG.

La Scheda Norma di PRG del comparto 1.03, indica una superficie territoriale di 6.432 mq. Il volume edificabile è pari al recupero di quello esistente (circa 15.340 mc), incrementato del 30% e altezza massima degli edifici pari a 13,80 m.

*"Per i piani da approvare e per quelli già approvati e da attuare è consentito, in sede di rilascio del titolo edilizio, un ulteriore aumento del 50% a condizione che il proponente non usufruisca delle volumetrie e superfici incrementabili stabilite dall'art. 3 commi 2 e 4 e della' art. 4 commi 2,4, e 5 della L.R. Abruzzo n. 49/2012 e ss.mm.ii., così come recepita con atto di consiglio comunale n. 163 del 31.10.2017 e venga superato il punteggio standard previsto dal documento UNI/PdR 13:2015 "sostenibilità ambientale delle costruzioni strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità (Itaca). Devono in ogni caso essere cedute gratuitamente al Comune le aree con destinazione pubblica equivalenti a superficie non inferiore a mq 12,00 per ogni nuovo abitante da insediare."*

Gli elementi costitutivi del Piano di Recupero sono quelli fissati dall'art. 27 dalla Legge Urbanistica Regionale 18/'83, che ai sensi del comma 5 consente l'attuazione del Piano anche attraverso comparti edificatori formati ai sensi dell'art. 26 della medesima Legge.

Le previsioni di trasformazione del Piano di Recupero risultano compatibili con il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento e con altri piani e/o programmi di competenza sovracomunale.

L'area non risulta gravata né da vincoli comunali, né dal *Piano di rischio aeroportuale*, essendo fuori dalle zone di rischio, né da vincoli di carattere idrogeologico e di frana.

### 1.2. Piano Stralcio di Difesa Alluvioni (PSDA)

Nel 2019 - con l'approvazione da parte della Giunta Regionale dell'aggiornamento della Carta della Pericolosità del PSDA - l'area del comparto 1.03 è stata classificata come **zona P3 a pericolosità idraulica elevata**; l'art.20 disciplina così gli interventi consentiti:

*"Fermo restando quanto stabilito negli articoli 7, 8, 9 e 10, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti esclusivamente:*

*a. gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nel Capo III;*

*b. le ricostruzioni edilizie a condizione di mantenere inalterati volumetria e sagoma degli edifici e a condizione che le vie di accesso e il primo solaio di calpestio siano posti a quota superiore a m. 1,00 rispetto al piano di campagna, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;*



*c. gli ampliamenti di edifici per le motivate esigenze di risanamento igienico ed edilizio verificate nel provvedimento di autorizzazione o concessione, purché consentiti dalle disposizioni urbanistiche vigenti, realizzati escludendo i piani interrati e sempre che gli incrementi di volume siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 rispetto al piano di campagna;*

*d. le ristrutturazioni edilizie, a condizione che le superfici ad uso abitativo o comunque economicamente rilevante e con presenza anche discontinua di persone siano realizzate escludendo i piani interrati e comunque siano poste a quota superiore a m. 1,00 rispetto al piano di campagna;*

*e. nuovi manufatti o strutture di assistenza e servizio, mobili e temporanei, per il ristoro di persone posti alla quota del piano di campagna, attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto localizzati in zone di verde urbano attrezzato, in parchi urbani e in altre aree su indicazione dei piani regolatori generali, a condizione che non ostacolino il deflusso delle acque e siano compatibili con i piani di protezione civile.”*

Pertanto, nei casi di ristrutturazione edilizia, previo demolizione e ricostruzione, sarà necessario porre i piani terra dei nuovi edifici residenziali ad una **quota superiore a +1,00 m. rispetto al piano di campagna**, sempre che non ostacolino il deflusso delle acque.

## 1.2. Piano Paesistico Regionale

Il Piano Paesistico Regionale vigente prevede per il comparto 1.03 una **Zona di trasformazione condizionata C2** in cui, ai sensi dell'art. 61 del medesimo Piano, risulta **compatibile l'uso residenziale**. In particolare sono ammessi i seguenti usi, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale: residenze e servizi ad esse strettamente connessi; centri commerciali, mercati, autostazioni, servizi generali; uso estrattivo.

## **2. VALORE STORICO E QUALITA' EDILIZIA DELLO STATO DI FATTO**

**(tav.2: Rilievo fotografico dello stato di fatto)**

Il comparto 1.03 è parte integrante di ciò che resta dell'antico Borgo Marino nord di Pescara. La storia del borgo ci narra che i primi insediamenti dei pescatori risalgono alla metà dell'ottocento. Alcuni degli edifici presenti nella zona, nonostante il degrado e l'abbandono nel tempo, denotano una discreta qualità architettonica ed è, quindi, obiettivo del piano di recupero, mantenere e riqualificare gli edifici più significativi integrandoli nella nuova urbanizzazione.

E' stato condotto un rilievo topografico dell'area, compatibilmente con la possibilità di avvicinarsi in sicurezza ad alcune parti ed edifici esistenti, in quanto di proprietà privata e prevalentemente inaccessibili. Contestualmente è stata effettuata una rilievo fotografico esterna, attraverso cui determinare lo stato d'uso e di conservazione dei singoli edifici.

Si rileva che nessun edificio presente nell'ambito del comprensorio 1.03 è stato catalogato nel PRG tra gli immobili da tutelare considerati parte del patrimonio storico-artistico e architettonico della città.



Fig 2: vista aerea edifici in via Marche (ang. Via Lazio)



Fig 3: ex casa Armatore da recuperare a destinazione pubblica



Fig 4 e 5: foto edifici via Gobetti da conservare e recuperare a destinazione privata

**Schedatura sintetica degli edifici, delle superfici e dei volumi esistenti compresi nel Piano di Recupero**

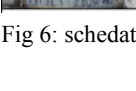
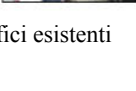
|                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>N. edif. 180<br>Superficie H. media Volume<br>158 mq. 5,5 m. 1282,0 mq | <br>N. edif. 187<br>Superficie H. media Volume<br>45 mq. 5 m. 158 mq      | <br>N. edif. 175<br>Superficie H. media Volume<br>15 mq. 4,5 m. 102,3 mq | <br>N. edif. 169<br>Superficie H. media Volume<br>50 mq. 5 m. 100 mq    | <br>N. edif. 174<br>Superficie H. media Volume<br>175 mq. 5 m. 630 mq   |
| <br>N. edif. 181<br>Superficie H. media Volume<br>45 mq. 5 m. 483 mq       | <br>N. edif. 188<br>Superficie H. media Volume<br>45 mq. 5 m. 158 mq      | <br>N. edif. 176<br>Superficie H. media Volume<br>15 mq. 4,5 m. 102,3 mq | <br>N. edif. 170<br>Superficie H. media Volume<br>50 mq. 5 m. 100 mq    | <br>N. edif. 171<br>Superficie H. media Volume<br>175 mq. 5 m. 630 mq   |
| <br>N. edif. 182<br>Superficie H. media Volume<br>140 mq. 5 m. 430 mq      | <br>N. edif. 189<br>Superficie H. media Volume<br>45 mq. 5 m. 158 mq      | <br>N. edif. 166<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 4 m. 540 mq    | <br>N. edif. 219<br>Superficie H. media Volume<br>100 mq. 5 m. 500 mq   | <br>N. edif. 164<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 750 mq   |
| <br>N. edif. 183<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 150 mq      | <br>N. edif. 190<br>Superficie H. media Volume<br>110 mq. 4,5 m. 510 mq   | <br>N. edif. 164c<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 750 mq   | <br>N. edif. 218<br>Superficie H. media Volume<br>100 mq. 5 m. 500 mq   | <br>N. edif. 163<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 750 mq   |
| <br>N. edif. 184<br>Superficie H. media Volume<br>45 mq. 5 m. 158 mq      | <br>N. edif. 193<br>Superficie H. media Volume<br>45 mq. 5 m. 158 mq     | <br>N. edif. 167<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 750 mq   | <br>N. edif. 217<br>Superficie H. media Volume<br>100 mq. 5 m. 500 mq  | <br>N. edif. 162<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 750 mq  |
| <br>N. edif. 185<br>Superficie H. media Volume<br>45 mq. 5 m. 158 mq     | <br>N. edif. 176<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 750 mq   | <br>N. edif. 168<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 750 mq  | <br>N. edif. 216<br>Superficie H. media Volume<br>100 mq. 5 m. 500 mq | <br>N. edif. 161<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 750 mq |
| <br>N. edif. 186<br>Superficie H. media Volume<br>45 mq. 5 m. 158 mq     | <br>N. edif. 268<br>Superficie H. media Volume<br>110 mq. 4,5 m. 510 mq | <br>N. edif. 169<br>Superficie H. media Volume<br>50 mq. 5 m. 100 mq   | <br>N. edif. 215<br>Superficie H. media Volume<br>100 mq. 5 m. 500 mq | <br>N. edif. 160<br>Superficie H. media Volume<br>150 mq. 5 m. 750 mq |

Fig 6: schedatura degli edifici esistenti

Tuttavia, risulta evidente lo stato di **degrado edilizio, igienico e socio-economico** (così come definiti dall'art. 28 della L.R.18/'83), soprattutto nella parte più interna meno visibile: ruderi ed edifici in muratura pericolanti hanno caratteristiche strutturali e dimensionali tali da non poter essere e recuperati con costi sostenibili (anche a causa delle incompatibilità con le attuali norme antisismiche e con il regolamento igienico-sanitario vigente), se non previo demolizione e ricostruzione.



Fig 7 e 8: foto baracche ed edifici in via Lazio e in via Marche da demolire

### 3. PERIMETRAZIONE CATASTALE DEL PIANO E SUB AMBITI D'INTERVENTO

(tav.3: Perimetrazione del piano con sovrapposizione su PRG e su base catastale)

La **superficie catastale** (fonte: N.C.U.) del comparto 1.03 risulta essere pari a **6.612 mq**, cioè maggiore rispetto alla superficie territoriale indicata nella scheda norma di PRG (6.432 mq). Tale variazione di superficie risulta **verificata**, così come previsto dall'art.22 c.5 NTA del vigente PRG.

In coerenza con le “*linee guida alla progettazione del Piano di Recupero comparto 1.03*” l'**attuazione avverrà per sub/ambiti d'intervento**, che garantiscono ugualmente la realizzazione di un disegno complessivo del suolo integrato e organico, con la possibilità di trasformazione dei singoli ambiti dilazionata e più aderente alle numerose e frammentate proprietà fondiarie esistenti. Tale suddivisione, inoltre, garantisce la complementarietà ed integrazione degli spazi pubblici anche se compresi in diversi sub ambiti.

Tuttavia, non essendo attualmente **disponibili nel bilancio comunale risorse economiche per finanziare eventuali espropri**, come previsto per il sub 3 nelle “linee guida alla progettazione”, si prevede di inglobare questo ambito destinazione pubblica nel sub 2. In ogni caso, **tali aree a saranno acquisite gratuitamente al patrimonio pubblico comunale** mediante il procedimento perequativo previsto attraverso i sub comparti d'attuazione e urbanizzate secondo modalità disciplinate da convenzioni sottoscritte in sede di rilascio dei titoli edilizi edificatori.

Gli elenchi delle particelle catastali coinvolte sono indicati dettagliatamente nella tavola grafica n.3; si riporta il quadro di sintesi dei principali parametri urbanistico-edilizi di dimensionamento del Piano:

#### Comparto 1.03: parametri urbanistico-edilizi complessivi di dimensionamento

| n. Progr.       | sub comparti | Sup. cat. nel comparto mq. | Sup. coperta fabbricati esistenti mq | volumi esistenti (Ve) mc. | volumetria di progetto (0,30 di Ve) mc | volumi da conservare a destinaz. pubblica mc. | volumi da conservare a destinaz. privata mc. | volumetria x nuova costr. a destinaz. privata mc | sup. parcheggi pertinenz. privati mq | volume premio (30%+50% art.39 c.4 NTA PRG) mc | fabbisogno minimo superficie a standard mq |
|-----------------|--------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                 |              |                            |                                      | a                         | b = a x 0,3                            | c                                             | d                                            | e = a + b - d                                    | f = d x 0,10                         | g = a x 0,8                                   | h = g / 100 x 12                           |
| 1               | sub 1        | 1 944                      | 1 141                                | 5 058                     | 1 517                                  | 1 283                                         | 0                                            | 6 576                                            | 658                                  | 4 046                                         |                                            |
| 2               | sub 2        | 2 505                      | 1 092                                | 5 230                     | 1 569                                  | 384                                           | 0                                            | 6 798                                            | 680                                  | 4 184                                         |                                            |
| 3               | sub 3        | 2 163                      | 1 220                                | 7 812                     | 2 344                                  | 0                                             | 7 812                                        | 2 344                                            | 234                                  | 6 250                                         |                                            |
| totale comparto |              | 6 612                      | 3 453                                | 18 100                    | 5 430                                  | 1 667                                         | 7 812                                        | 15 718                                           | 1 572                                | 14 480                                        | 1 738                                      |

Si specifica che la volumetria riportata nella colonna “g” della precedente tabella, prevista dalla scheda norma (30% Ve) e dall'art.39 comma 4 delle NTA del vigente PRG (50% Ve), è stata calcolata con il solo fine di dimensionare il fabbisogno minimo complessivo di superficie a standard (12 mq ad abitante insediato); difatti le attuali previsioni del PSDA inibiscono un ulteriore aumento del 50%, oltre quello del 30% previsto nella scheda-norma di PRG.

In definitiva la volumetria attualmente ammissibile dal P.d.R. 1.03 è quella riportata nella colonna “e”, sulla base di quanto prescritto dal Genio Civile regionale in merito al parere di compatibilità geomorfologica espresso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., che comprende i volumi degli edifici esistenti oltre l'incremento del 30% della cubatura esistente in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici stessi. Resta ferma l'applicabilità dell'art.39 delle NTA nel momento in cui il PSDA consentirà la realizzazione di volumetrie aggiuntive.

Si evidenzia che i dati riportati nella Tav.3 sono indicativi e necessari al solo fine di determinare le superfici catastali coinvolte all'interno del Piano di Recupero; gli aventi diritto - in sede di presentazione di PUE e/o di richiesta di titolo abilitativo edilizio - dovranno presentare idonea documentazione catastale aggiornata e dimostrare l'effettiva consistenza dei volumi e la relativa legittimità edilizia dei fabbricati esistenti. Per l'esatta definizione degli indici e dei parametri di progetto si rimanda all'art.4 delle NTA del presente Piano di Recupero.



#### 4. OBIETTIVI DEL PROGETTO

(tav.7: Planovolumetrico di progetto)

Gli obiettivi di progetto sono coerenti con quelli fissati nelle “*linee guida alla progettazione del Piano di Recupero comparto 1.03*”:

*Il PdR dovrà garantire l’attraversamento degli spazi attualmente inaccessibili e individuare un asse pedonale di connessione tra via del Concilio e via Gobetti. Tale luogo potrà essere qualificato come area verde (giardino) oppure piazza. L’irregolarità planimetrica potrà essere valorizzata con l’integrazione del nuovo luogo urbano agli spazi sociali parrocchiali (campo da gioco, ecc.), arricchito dal recupero funzionale di alcuni fabbricati appartenenti al Borgo Marino, da destinarsi ad attrezzature pubbliche.*

*Le zone urbane carenti di spazi pubblici, luoghi aggregativi, attrezzature sociali, possono determinarsi non solo nelle periferie ma anche nelle parti più centrali di una città.*

*[...] L’obiettivo del PdR dovrà essere quello di creare uno spazio comune, un luogo di riferimento nel quale si perfezioni l’integrazione di ciò che è pubblico con quello che è privato: le funzioni pubbliche dei servizi con quelle private della residenzialità dovranno essere strettamente connesse, interagendo, favorendo il senso di appartenenza, di sicurezza, di solidarietà.*

*Gli edifici aventi destinazione pubblica saranno progettati per favorire l’offerta di servizi richiesti dalla popolazione nel corso del processo partecipativo, ma anche con la possibilità di adattarsi alle nuove esigenze della collettività in un tempo in cui le mutazioni sociali possono essere anche repentine e indotte da fenomeni esogeni, generando conflittualità sociale nelle periferie, come nelle zone centrali delle città.*

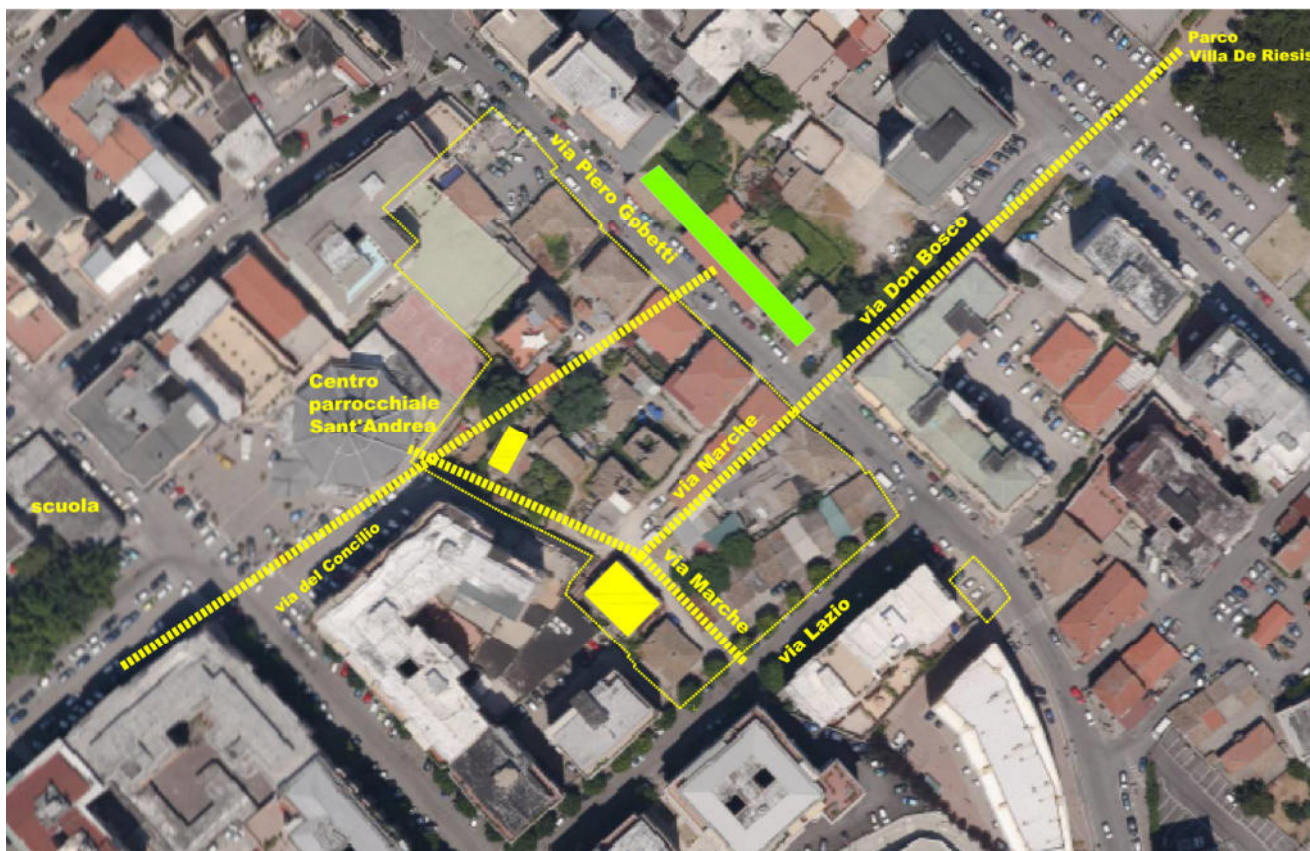


Fig 9 : schema strutturale di progetto: evidenziati in giallo gli edifici da recuperare a destinazione pubblica e i collegamenti pedonali da realizzare



Più specificatamente si prevede di **migliorare il collegamento visivo e pedonale** tra gli spazi e gli **edifici a destinazione pubblica** da recuperare in via Marche e l'ingresso al **Parco di Villa De Riesis**, il quale consente un **collegamento diretto con il lungomare**.



Fig 10 : vista planovolumetrica di progetto



Fig 11 : simulazione tridimensionale di progetto con vista da via Gobetti – in posizione centrale la sagoma dell'edificio da recuperare in via Marche per la realizzazione del centro giovani e/o anziani (ex casa dell'armatore) in collegamento visivo e pedonale con l'ingresso del Parco di Villa De Riesis.





Fig 12 : simulazione tridimensionale di progetto vista da via del Concilio – ingresso spazio pubblico di collegamento con via Gobetti e via Lazio; sulla destra l’edificio da recuperare per la realizzazione del centro parrocchiale



Fig 13: simulazione tridimensionale di progetto con vista da via Lazio – largo via Marche; sulla sinistra sagoma degli edifici da recuperare per la realizzazione del centro giovani e/o anziani (ex casa dell’armatore)



## 5. ZONIZZAZIONE DI PROGETTO E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(tav.4: Planimetria con zonizzazione e aree di cessione – tav.5: Opere di urbanizzazione primaria – tav.6 Computo metrico OO.UU.)

Il Piano di recupero prevede l'acquisizione pubblica e non onerosa per il comune di circa **2.000 mq** (circa il 33% della superficie territoriale).

Di queste, le **superfici destinate al recupero degli standard urbanistici** (1.958 mq) sono destinate prevalentemente a **verde pubblico** e a **servizi d'interesse comune**: un centro per giovani e anziani nell'edificio da recuperare in via Marche (ex casa dell'armatore) e un centro per attività sociali e aggregative parrocchiali nell'edificio nei pressi di piazza Sant'Andrea (così come suggerito nelle "Linee guida alla progettazione" e richiesto da residenti attraverso processo partecipativo già svolto).

Tali superfici a standard (circa il 30% della superficie territoriale) soddisfano ampiamente la percentuale minima prevista dalla Scheda Norma di PRG (> del 15,00%), questo perché dimensionate anche in rapporto al fabbisogno minimo derivante dai potenziali incrementi delle volumetrie esistenti previsti dall'art.39 c.4 delle NTA di PRG. Pertanto, avendo stimato una volumetria aggiuntiva potenziale di circa 14.480 mc (che tiene conto dell'incremento del 30% previsto dalla scheda norma e del 50% dell'art.39 NTA) e determinandosi un insediamento teorico di circa 145 nuovi abitanti (14.480 mc/100 mc/ab.), si considera **per l'intero Piano di Recupero 1.03 un fabbisogno minimo di superfici a standard non inferiore a 1.740 mq** (145 abx12mq/ab.).

Tale superficie supera di mq 966,2 quella di mq 991,8 prevista dalla scheda norma dell'ambito 1.03. In altri termini, lo standard complessivo è stato calcolato sulla base delle previsioni dell'art.39 c.4 delle NTA e non della scheda norma di prg, con un evidente incremento delle relative quantità di standard.

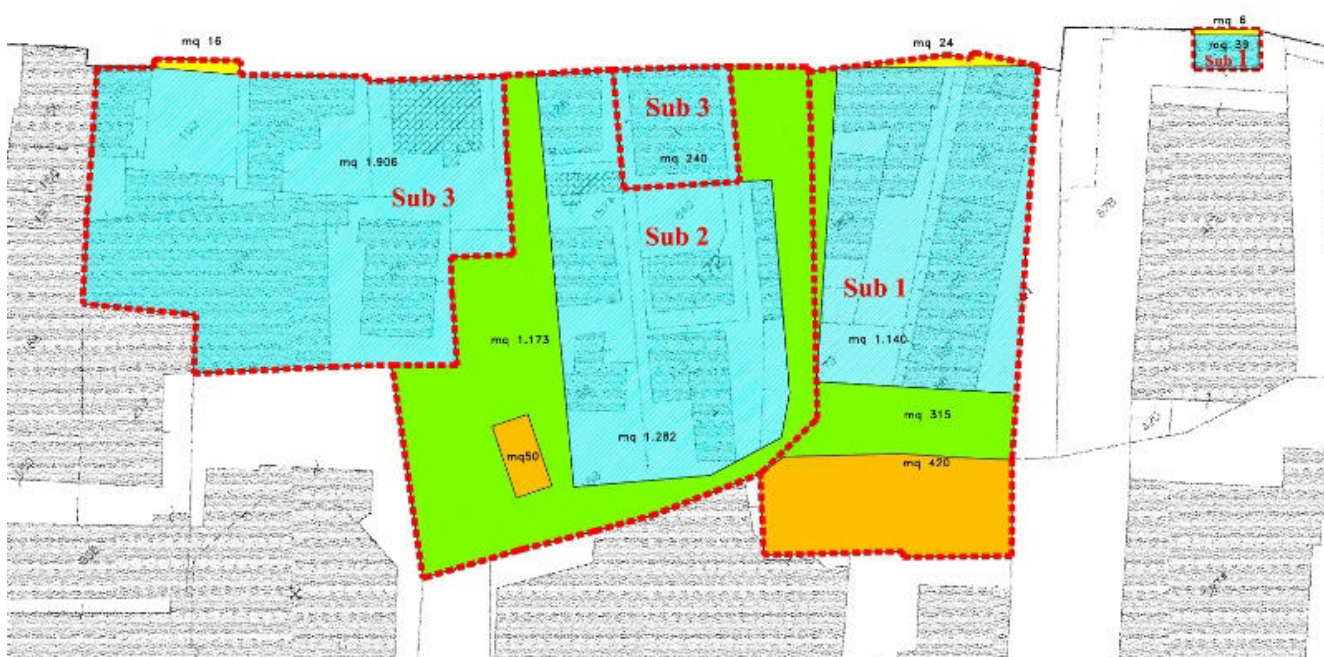


Fig 14 : stralcio zonizzazione di progetto con individuazione dei sub ambiti di progetto, delle aree fondiarie e di cessione

Di seguito i riportano i principali dati urbanistici corrispondenti alla zonizzazione di progetto:

**SUP. TERR. TOTALE = mq. 6.612** (variazione verificata ai sensi dell'art.22 c.5 NTA di PRG)

di cui:

- Sup. fondiaria privata = mq 4.608 (69,69%)
- Sup. di cessione pubblica = **mq 2.004** (30,31% > del 20,44% previsto da Scheda Norma di PRG)



- di cui
- sup. per viabilità = mq 46 ( 0,70%)
- sup. per standard = **mq 1.958** (29,61%)
  - > del 15,00% previsto da Scheda Norma di PRG;
  - > di mq 1.738 sup. standard calcolata su volume premio previsto dalla scheda norma (30% Ve) e dall'art.39 c.4 NTA (50% Ve)

- di cui
- sup. verde pubblico = mq 1.488 (22,50%)
- sup. interesse comune = mq 470 ( 7,11%)

L'attuazione del Piano potrà avvenire per **sub ambiti di intervento** nel rispetto dei seguenti parametri:

#### **SUP. TERR. SUB 1 = mq. 1.944**

di cui:

- Sup. fondiaria privata = mq 1.179
- Sup. di cessione pubblica = **mq 765**
  - di cui
  - sup. per viabilità = mq 30
  - sup. per standard = **mq 735**
  - di cui
  - sup. verde pubblico = mq 315
  - sup. interesse comune = mq 420

#### **SUP. TERR. SUB 2 = mq. 2.505**

di cui:

- Sup. fondiaria privata = mq 1.282
- Sup. di cessione pubblica = **mq 1.123**
  - di cui
  - sup. per viabilità = mq 0
  - sup. per standard = **mq 1.223**
  - di cui
  - sup. verde pubblico = mq 1.173
  - sup. interesse comune = mq 50

#### **SUP. TERR. SUB 3 = mq. 2.163**

di cui:

- Sup. fondiaria privata = mq 2.147
- Sup. di cessione pubblica = **mq 16**
  - di cui
  - sup. per viabilità = mq 16
  - sup. per standard = **mq 0**
  - di cui
  - sup. verde pubblico = mq 0
  - sup. interesse comune = mq 0

Si rimanda alla Tav.4 per **indicazioni grafiche di riscontro con i dati di superficie previsti**; alla Tav. 5 per indicazioni di dettaglio relative alle opere di urbanizzazione primaria (aree stradali, percorsi pedonali con pavimentazioni drenanti, spazi verdi, pubblica illuminazione e opere di arredo urbano); all'elaborato 6 per indicazioni di dettaglio relative alla stima dei **costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria** che da un computo preliminare risultano essere pari a **145'832,00 € (escluso IVA, spese tecniche e generali)**.

I costi per il recupero degli edifici da destinare al centro per giovani/anziani e parrocchiali (urbanizzazioni secondarie), possono essere stimati assumendo il Costo Ristrutturazione Normalizzato (C.R.N.) pari a 1.276 €/mq, soglia oltre la quale diventa più conveniente demolire e ricostruire un fabbricato piuttosto che ristrutturarlo (Opcm n.3881 per ricostruzione in Abruzzo):

Sup. utile edificio (p.180) x C.R.N. = 1.282,5 mq x 1.276 €/mq = 1.636.470 € (centro giovani/anziani)

Sup. utile edificio (p.169) x C.R.N. = 384 mq x 1.276 €/mq = 489.984 € (centro parrocchiale)

## **6. PARAMETRI EDILIZI DI PIANO**

**(tav.8: Unità d'intervento, sagome edifici e distanze - tav.9: Schemi tipologici e verifica parametri edilizi di progetto)**

Il Piano di Recupero individua (ai sensi del *comma 3 art. 27 della L.R. 18/'83*) le **unità minime d'intervento** finalizzate alla ristrutturazione urbanistica del Comprensorio 1.03. Gli interventi consentiti possono essere attuati mediante richiesta dei necessari **Titoli abilitativi** (di cui al Titolo II del Testo Unico Edilizia) e, ove previsto dalle norme, preceduti da un **Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.)** di cui all'*art.22 delle NTA del vigente PRG*), presentato da parte dei proprietari degli immobili appartenenti al medesimo sub ambito.

**Per le unità d'intervento sub 1 e sub 2**, nel caso in cui tutti i proprietari degli immobili appartenenti al medesimo sub ambito non aderiscano ad una proposta unitaria di intervento mediante presentazione di **Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.)**, così come disciplinato dall'*art.22 delle NTA del vigente PRG*, tale progetto potrà essere attuato ricorrendo all'istituto giuridico del **Comparto** (ai sensi dell'*art. 26 L.R. 18/'83*); tale comparto può essere richiesto dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intera unità d'intervento.

Ai fini della presentazione, dei titoli abilitativi e dei P.U.E. i proponenti dovranno dimostrare l'esatta consistenza volumetrica degli edifici e la relativa legittimità edilizia.

Le unità minime d'intervento - indicate nella Tav.8 del Piano di Recupero – prevedono i seguenti parametri urbanistici-edilizi di progetto:

Unità sub 1 (superficie catastale d'intervento: 1.944 mq)

- **Superficie pubblica di cessione pari al 39,35%** della superficie catastale.
- **Superficie fondiaria privata pari al 60,65%** della superficie catastale.
- E' consentito un **incremento fino al 30% del volume esistente** legittimamente costruito, **previo demolizione e ricostruzione** di nuovi edifici privati, secondo l'assetto planimetrico di progetto indicato nella Tav.8 del Piano di Recupero, le cui sagome planimetriche hanno valore indicativo; è prescritta un'**altezza non superiore a 22,5 m** misurate dall'attuale piano di campagna.
- **Gli edifici privati esistenti a destinazione pubblica saranno ceduti gratuitamente al Comune**; il loro recupero edilizio avverrà mediante **interventi di restauro e risanamento conservativo** di iniziativa pubblica.



- Gli interventi previsti nell'Unità sub 1 saranno attuati mediante **Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.)**, come disciplinato dall'**art.22 delle NTA del vigente PRG. PRG**, previo sottoscrizione di una specifica convenzione urbanistica che regolerà tempi e modalità di cessione degli immobili a destinazione pubblica e le eventuali opere pubbliche da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Unità sub 2 (superficie catastale d'intervento: 2.505 mq)

- **Superficie pubblica di cessione pari al 44,83%** della superficie catastale.
- **Superficie fondiaria privata pari al 51,17%** della superficie catastale.
- E' consentito un **incremento fino al 30% del volume esistente** legittimamente costruito, **previo demolizione e ricostruzione** di nuovi edifici privati, secondo l'assetto planimetrico di progetto indicato nella Tav.8 del Piano di Recupero, le cui sagome planimetriche hanno valore indicativo; è prescritta un'**altezza non superiore a 25 m** misurate dall'attuale piano di campagna.
- Gli **edifici privati esistenti a destinazione pubblica saranno ceduti gratuitamente al Comune**; il loro recupero edilizio avverrà mediante **interventi di restauro e risanamento conservativo** di iniziativa pubblica.
- Gli interventi previsti nell'Unità sub 1 saranno attuati mediante **Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.)**, come disciplinato dall'**art.22 delle NTA del vigente PRG. PRG**, previo sottoscrizione di una specifica convenzione urbanistica che regolerà tempi e modalità di cessione degli immobili a destinazione pubblica e le eventuali opere pubbliche da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Unità sub 3.1 (superficie catastale d'intervento: foglio 22 part.171)

- **Superficie fondiaria privata pari al 100%** della superficie catastale.
- Sono consentiti **interventi di restauro e risanamento conservativo** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*.

Unità sub 3.2 (superficie catastale d'intervento: foglio 22 part.164)

- **Superficie fondiaria privata pari al 100%** della superficie catastale.
- Sono consentiti **interventi di restauro e risanamento conservativo** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*.

Unità sub 3.3 (superficie catastale d'intervento: foglio 22 part.163)

- **Superficie fondiaria privata pari al 100%** della superficie catastale.
- Sono consentiti **interventi di ristrutturazione** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*; è prescritta un'**altezza non superiore a 7,5 m** misurate dall'attuale piano di campagna.

Unità sub 3.4 (superficie catastale d'intervento: 880 mq - foglio 22 part.162 e 218)

- **Superficie pubblica di cessione pari al 1,82%** della superficie catastale.
- **Superficie fondiaria privata pari al 98,18%** della superficie catastale.
- Sono consentiti **interventi di ristrutturazione** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*; è prescritta un'**altezza non superiore a 7,5 m** misurate dall'attuale piano di campagna.

Unità sub 3.5 (superficie catastale d'intervento: foglio 22 part.326)

- **Superficie fondiaria privata pari al 100%** della superficie catastale.
- Sono consentiti **interventi di ristrutturazione** dei volumi esistenti, come disciplinati dal *DPR 380/2001*; è prescritta un'**altezza non superiore a 21 m** misurate dall'attuale piano di campagna.

Si precisa che, la deroga all'altezza massima di 13,80 m prevista dalla scheda norma del PRG, si rende necessaria in considerazione delle effettive capacità edificatorie previste all'interno dei singoli sub ambiti e in relazione alle altezze degli edifici limitrofi esistenti.

Il Piano di recupero individua quale destinazione principale quella residenziale; sono ammesse le seguenti destinazioni: b), c2), c3), d), g), f), di cui all'art. 27 NTA del vigente PRG. Tuttavia, ai sensi della Legge Regionale n.23/2018, non sono ammesse nuove strutture di vendita di media distribuzione. Eventuali diverse destinazioni attuali potranno essere mantenute anche oltre il limiti indicati, qualora venga dimostrato che erano già esistenti all'atto dell'adozione del PRG.

Inoltre, anche al fine di perseguire l'unitarietà degli interventi privati, si prevede che:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici ciclo-pedonali esterni dovranno avere caratteristiche di permeabilità all'acqua piovana (calcestruzzo drenante, ecc.); in particolare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà assicurare un collegamento ciclabile o ciclo-pedonale tra l'accesso di via del Concilio-Piazza Sant'Andrea e Via Gobetti. Le aree fondiarie private dovranno garantire un indice di permeabilità superiore al 20% (parcheggi in grigliato erboso, ecc.);
- tutte le recinzioni, da integrare con siepi sempre verdi, dovranno consentire il regolare deflusso delle acque piovane e avere un'altezza non superiore ad 1,5 m. dalla quota di campagna; tali recinzioni dovranno essere compatibili con le previsioni del PSDA e gli eventuali basamenti murari non dovranno avere un'altezza superiore ad 1 m. dalla quota di campagna.
- lungo i confini con aree di cessione è consentito coprire 1/3 dei posti auto privati con tettoie (integrate alla recinzione) aventi altezza media non superiore a 2,30 m dalla quota di campagna; tali tettoie non dovranno essere poste in vicinanza ai percorsi pedonali previsti nelle aree pubbliche di cessione, così come indicato graficamente nella tavola 9 del Piano di Recupero.

Per quanto non espressamente descritto nella presente Relazione si rimanda alle tavole e alle NTA del Piano di Recupero 1.03.

Pescara, dicembre 2021

**Il Tecnico:**

Arch. Salvatore Colletti