

# CITTA' DI PESCARA

SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

**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

### Comparto 1.09

via Piave

**DIRIGENTE**

*Dott. Gaetano Silverii*

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

*Dott. Gaetano Silverii*

**PROGETTISTA**

*Arch. Salvatore Colletti*

N° iscrizione 853

Ordine Architetti Pescara



Oggetto : **Relazione tecnico-illustrativa**

data consegna:

rettifica agosto 2022

scala :

tav. :

**A**

adottato:

approvato:

## **PREMESSA: LE ZONE DI RECUPERO A PESCARA**

L'individuazione delle zone di degrado e di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78 e dell'art. 9, punto n., della L.R. n. 18/83, è stata condotta a partire dalle deliberazioni del Comune di Pescara 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.



Fig 1: vista degli edifici del Comparto 1.09 prospicienti via Piave

## **1. IL QUADRO NORMATIVO DEL P.R.P.E.** (tav.1: Planimetrie d'inquadrimento urbanistico)

### **1.1. Inquadrimento urbanistico dei Piani di Recupero**

Le aree sono destinate dal PRG a sottozona B9: Recupero e Riquilificazione (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 1.09, allegata alle NTA del PRG. Gli elementi costitutivi del Piano di Recupero sono quelli fissati dall'art. 27 dalla Legge Urbanistica Regionale 18/'83, il cui comma 5, prevede l'attuazione del Piano mediante singoli Permessi a Costruire, ovvero attraverso comparti formati ai sensi dell'art. 26 della medesima Legge Regionale.

L'area non risulta gravata da vincoli geologici, paesaggistici e ambientali, né soggetta a pericoli o rischi idraulici e di frana, né incompatibile con altri piani e/o programmi comunali o di competenza sovracomunale.

## 1.2. Il dimensionamento generale e gli standard urbanistici

La scheda di PRG del comparto 1.09, indica una superficie territoriale di 795 mq. L'indice territoriale (It) di progetto è pari all'indice esistente.

Il PRG non prevede incrementi di volume rispetto a quello esistente, né il reperimento di aree per standard urbanistici (ai sensi del D.M. 1444/'68).

## 2. IL QUADRO DELLE PROPRIETA' CATASTALI (tav.2: Perimetro d'intervento su rilievo aerofotogrammetrico e catastale)

La superficie catastale (fonte: N.C.U.) del comparto 1.09 risulta essere pari a 755 mq; i principali dati catastali, sono riassunti nella seguente tabella:

PIANO PARTICELLARE: Nuovo Catasto Urbano										
DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	SUBALTERNI	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	IMPONIBILE CATASTALE		
			mq							
MA.C.CI. SRL	15	239	40	1	A/3	3 vani	€ 325,37	€ 1.092,31	22,0%	
				2	C/2	45 m <sup>2</sup>	€ 441,57			
		240	50	1						
				2						
		241	32							
		242	70	3	A/3	3,5 vani	€ 325,37			
				4						
586	16									
587	34									
CAMERLENGO Paola	15	244	150	1				€ 1.328,59	26,8%	
				2						
				3	A/3	10,5 vani	€ 1.328,59			
EDILCIZA SRL (5/6) e RECCHIA Rinaldo (10/60)	15	245	30	2	F/2			€ 1.859,88	37,5%	
				ex	A/4		€ 160,10			
		246	150	12	F/2		€ 26,60			
				ex 1	C/2		€ 117,86			
				ex 2	C/2		€ 160,10			
				ex 3	A/4		€ 334,41			
				ex 4	A/4		€ 165,27			
				ex 5	A/5		€ 238,86			
		247	83	10	F/2		€ 198,32			
				ex 1	C/2		€ 123,95			
ex 6	C/2				€ 334,41					
CASTIGLIONE Franco e Marcello	15	247		7	C/2	1 m <sup>2</sup>	€ 6,20	€ 675,02	13,6%	
		243	100	1	A/4	3,5 vani	€ 334,41			
				2	A/5	3,5 vani	€ 334,41			
<b>totali</b>			<b>755</b>				<b>€ 4.955,80</b>	<b>100%</b>		

I dati catastali sono indicativi, in sede di richiesta di Permesso a Costruire o Comparto, gli aventi titolo dovranno presentare idonea documentazione catastale aggiornata.



### 3. CONTESTO URBANISTICO E CONDIZIONI DI DEGRADO DELLO STATO DI FATTO (tav.3: Rilievo foto-grafico dello stato di fatto)

L'intervento prevede il recupero urbanistico di un'area edificata fortemente degradata ubicata all'interno del cosiddetto "Centro Commerciale Naturale", un ampio quadrante urbano pedonale che si estende nel cuore della città: da Piazza della Rinascita a Piazza Sacro Cuore, da via Roma a via Mazzini, comprendendo la stessa via Piave. Tuttavia, sebbene la riqualificazione degli spazi pubblici del Centro abbia in generale favorito un processo di valorizzazione commerciale della zona, caratterizzato in alcuni casi anche da una certa qualità architettonica degli spazi commerciali, nel caso specifico di via Piave tale processo stenta a decollare.

Concorrono a ritardare questo rilancio, non solo gli effetti della crisi economica, ma soprattutto alcuni fattori di degrado fisico ed ambientale presenti della stessa via Piave e, nello specifico, lo stato di abbandono e di fatiscenza dei manufatti edilizi compresi all'interno del Piano di Recupero medesimo.

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 ristrutturati e recuperati a fini abitativi (anche a causa delle incompatibilità con il regolamento igienico-sanitario comunale), se non previo demolizione e ricostruzione.



Fig. 2: perimetro del piano di recupero su foto satellitare (fonte: Istella mappe 2011)

**7. CONSISTENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI** (tav.4: *Computo delle volumetrie edilizie esistenti*)

La volumetria esistente – fonte: rilievo redatto dal Geom. Fabio Silvidi incaricato dalle ditte Edilciza srl e Macci srl, proprietarie degli immobili identificati al f.15 rispettivamente con part.lle 245, 246, 247 e 239, 240, 241, 242, 587 (allegato alla Perizia Giurata presso il Tribunale di Pescara e inviata al Comune di Pescara in data 26.06.2017 Prot. n.326) – risulta di circa 3.400 mc.

Tuttavia, tale valore è indicativo, in quanto l'esatta consistenza volumetrica degli edifici e la relativa legittimità edilizia dovranno essere dimostrate dai titolari della richiesta di Permesso a Costruire con riferimento all'art. 5, comma 1, lett. M) delle NTA del vigente PRG.

Pertanto, ai fini delle verifiche urbanistiche del piano di recupero, si farà riferimento al suddetto rilievo; la consistenza dei volumi esistenti è riportata nella successiva tabella e, di conseguenza, i dati in essa contenuti hanno valore indicativo:

QUADRO RIASSUNTIVO DEI VOLUMI ESISTENTI E DI PROGETTO					
DITTA	FOGLIO	PARTIC.	SUB	VOLUME ESISTENTE mc	VOLUME DI PROGETTO mc
MA.C.CI. SRL	15	239	1	951,33	951,33
			2		
		240	1		
			2		
		241			
		242	3		
			4		
586					
587					
CAMERLENGO Paola	15	244	1	824,14	824,14
			2		
			3		
EDILCIZA SRL (5/6) e RECCHIA Rinaldo (10/60)	15	245	2	1.187,53	1.187,53
			ex		
		246	12		
			ex 1		
			ex 2		
			ex 3		
			ex 4		
			ex 5		
		247	10		
			ex 1		
			ex 6		
			ex 5		
CASTIGLIONE Franco e Marcello	15	247	7	443,21	443,21
			243		
		2			
				<b>3.406,21</b>	<b>3.406,21</b>

## **5. OBIETTIVI DEL PROGETTO** (tav.5: *Plano-volumetrico stato di fatto e di progetto*)

Viste le condizioni strutturali e le caratteristiche igienico-edilizie degli edifici esistenti, non si ritiene opportuna la ristrutturazione o il recupero degli stessi, se non previo demolizione e ricostruzione dell'intero comparto.

Tuttavia, in caso di demolizione, le disposizioni dei regolamenti comunali (NTA, Regolamento Edilizio e Regolamento di igiene e –sanità), non consentono di ricostruire gli edifici “come erano e dove erano”: le distanze dai confini di proprietà non possono essere inferiori a m.5, quelle tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano non possono essere inferiori a m.10, le caratteristiche dei locali spesso non rispettano le dimensioni minime e i rapporti di aero-illuminazione naturale, ecc. Pertanto, la riqualificazione del comparto deve necessariamente avvenire attraverso la demolizione completa degli edifici esistenti.

Gli obiettivi principali del piano di recupero sono i seguenti:

- demolizione completa degli edifici degradati esistenti e ricostruzione di un unico edificio residenziale pluripiano;
- riduzione della superficie coperta del nuovo edificio di progetto a vantaggio di spazi condominiali all'aperto;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali.

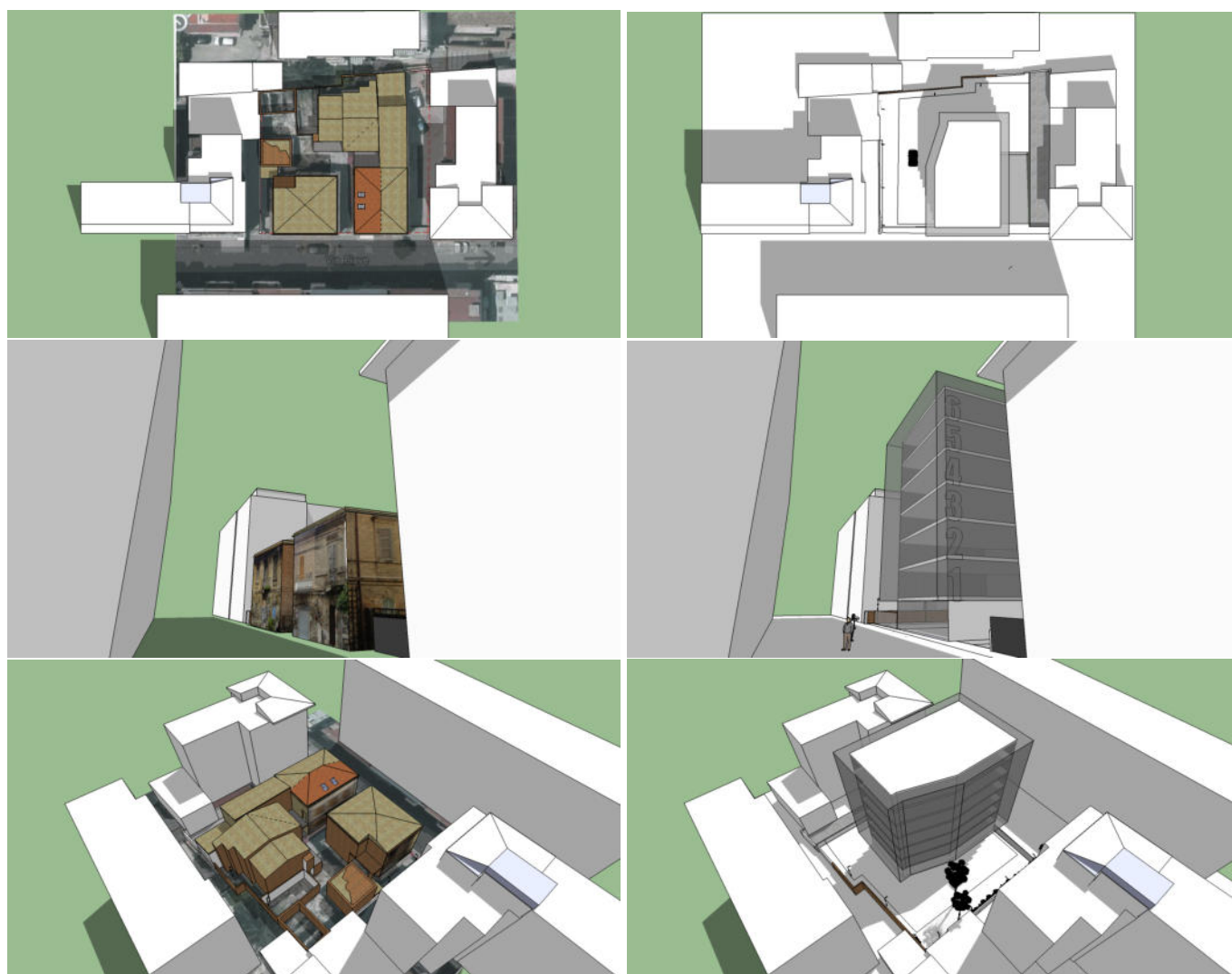


Fig. 3: simulazioni plano-volumetriche e tridimensionali di confronto tra stato di fatto e progetto

## **6. PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO** (tav.6:Unità d'intervento, area di cessione, sagome edifici e distanze)

Il P.R.P.E. può individuare (ai sensi del *dell'art. 27 comma 3 della L.R. 18/'83*) unità minime d'intervento attraverso cui può essere attuato direttamente mediante **Permessi a Costruire** presentati dai proprietari degli immobili facenti parte delle medesime unità.

Nel piano di recupero del comparto 1.09, considerate la dimensioni ridotta della superficie d'intervento (meno di 800 mq), le condizioni complessive di degrado e l'omogeneità delle strutture esistenti, l'unità minima d'intervento coincide con il perimetro di piano.

Pertanto, sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione (ai sensi dell'art.9 lett. G delle NTA del PRG).

Nel caso in cui tutti i proprietari non aderiscano ad una proposta di intervento unitario mediante richiesta di Permesso a Costruire (ai sensi del *dell'art. 27 comma 5 della L.R. 18/'83*), il piano potrà essere attuato attraverso l'istituto giuridico del Comparto, formati ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/'83; detto comparto è costituito dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intera unità d'intervento.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici generali del Piano di recupero comparto 1.09, non sono previste volumetrie aggiuntive rispetto a quelle esistenti, né il reperimento di aree per standard urbanistici (ai sensi del D.M. 1444/'68).

Ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PRG vigente devono essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà e dagli edifici, salvo la **possibilità di deroga** (dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza) così come previsto dall'**art.14 co. 3 del DPR 380/'01**<sup>1</sup> e dall'*art 67 co.1 delle NTA di PRG*. Pertanto, le distanze minime dai confini di proprietà saranno pari a 5 m. e tra gli edifici saranno pari a 10 (così come indicato nella tav.6 del Piano di recupero).

## **7. PARAMETRI EDILIZI DI PIANO** (tav.7: Schemi tipologici e verifica parametri edilizi di progetto)

Il Piano di recupero individua quale destinazione principale quella residenziale; sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 20% della volumetria lorda oggetto dell'intervento, le seguenti diverse destinazioni: b) c), d) g) di cui all'art. 27 NTA del vigente PRG. Le destinazioni attuali potranno essere mantenute anche oltre il limiti indicati, qualora venga dimostrato che erano già esistenti all'atto dell'adozione del PRG.

Per quanto non espressamente descritto nella presente Relazione si rimanda agli Elaborati grafici e alle NTA del Piano di Recupero 1.09.

Pescara, agosto 2022

**Il Tecnico:**  
Arch. Salvatore Colletti

---

<sup>1</sup> La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.