



Città di Pescara  
Medaglia d'oro al Merito Civile



# CITTA' DI PESCARA

SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

**IL SINDACO**  
Luigi Albore Mascia

**L'ASSESSORE**  
Marcello Antonelli

## PIANO DI ZONA EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

**Comparto 10.01**  
via Colle Pineta - via Lago Isoletta

### COORDINAMENTO

*Arch. Emilia Fino*

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Arch. Valeriano Mergioti*



### PROGETTISTA

*Arch. Salvatore Colletti*

### RELAZIONE GEOLOGICA

*Geol. Edgardo Scurti*

### 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

Oggetto :

**Relazione illustrativa e  
preventivo sommario di spesa**

data consegna:  
dicembre 2011

scala :

tav. :

**A**

adottato:

approvato:

# Relazione illustrativa

## PEEP 10.01

### 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. ADEGUAMENTI PERIMETRALI
5. LA PROGETTAZIONE DEL NUOVO PIANO DI ZONA
  - 5.1. *Obiettivi generali*
  - 5.2. *Gli spazi pubblici e d'uso pubblico*
  - 5.3. *Le tipologie edilizie*
6. 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 nei successivi strumenti urbanistici.

## **2. LA STRATEGIA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE**

La variante al P.R.G. recentemente approvata, in merito agli abitanti teorici insediabili, conferma sostanzialmente quelli già indicati nel precedente Piano, riservando all'edilizia economica e popolare la quota del 37,51% della volumetria residenziale complessivamente prevista, per 11.576 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 1746 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 1957 abitanti;
- nell'ambito dei Piani Particolareggiati, per una quota di 2026 abitanti;
- nell'ambito dei programmi complessi, per 2786 abitanti.

Per la restante quantità di 2.853 abitanti, la variante 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 P.E.E.P.

Le aree costituenti il nuovo Piano di Zona ai sensi della legge 167/1962 sono destinate, dal P.R.G. vigente, in Sottozona C1 – Espansione per l'Edilizia Economica e Popolare (art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.). Il progetto attuativo deve far riferimento ai parametri urbanistici indicati nella scheda norma del comparto, denominato 10.01, allegata alle N.T.A. del P.R.G..

### 3.2. Il dimensionamento generale e gli standard urbanistici

L'ambito interessato dal piano di zona è ubicato nella parte collinare sud della Città, in corrispondenza delle Via Colle Pineta e Via Lago Isoletta. Complessivamente copre una superficie di mq. 12.270; l'indice territoriale (It) è pari a mc/mq. 0,75, per un volume totale insediabile di mc. 9.202,50,00, da destinare esclusivamente alla residenza.

Il numero degli abitanti insediabili, calcolati sulla base dei parametri del D.M. 1444/68 di mq./ab. 80, è di 115 unità.

Il fabbisogno minimo di aree a standard, calcolato con il parametro di 24 mq/abitante, ammonterebbe a complessivi mq. 2.760.

Il P.R.G., per il comparto 10.01, prevede una dotazione di aree a standard pari a mq. 3.681, corrispondente a mq. 32/abitante.

La tabella seguente rappresenta la sintesi dei nuovi dati di dimensionamento della scheda norma del piano di zona:

<i>superficie destinata a verde</i>	<i>mq</i>	<i>1963</i>	<i>% di St = 16,00</i>
<i>parcheggi pubblici</i>	<i>mq</i>	<i>491</i>	<i>% di St = 4,00</i>
<i>int. com.</i>	<i>mq</i>	<i>1.227</i>	<i>% di St = 10,00</i>
<i>totale</i>	<i>mq</i>	<i>3.681</i>	<i>% di St = 30,00</i>

A queste vanno aggiunte le aree destinate per la viabilità pubblica di *mq. 1.227*, che portano le complessive aree pubbliche a *mq. 4.908* (pari al *40,00%* della superficie territoriale).

#### **4. ADEGUAMENTI PERIMETRALI**

Con la trasposizione del perimetro del Comparto 10.01, dalla cartografia di base del PRG vigente alla mappa catastale, si sono resi necessari modesti adeguamenti perimetrali, ricompresi all'interno del limite del 5% (art. 22 c. 15 delle NTA del vigente PRG e art. 20 c. 8 L.U.R. 18/1983).

Tale adeguamento comporta un decremento di *mq. 214* della St, la quale risulta, dunque, di *mq 12.056*.

#### **5. LA PROGETTAZIONE DEL NUOVO PIANO DI ZONA**

##### 5.1. 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 Piano di zona, 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 dell'area d'intervento***







## 5.2. Le tipologie edilizie e gli spazi pubblici e d'uso pubblico

Il comparto è inserito in un contesto collinare di pregio, caratterizzato da un suggestivo panorama sulla pineta dannunziana e sul mare. Il principio che presiede alla progettazione per la definizione dei lotti all'interno delle aree fondiarie individuate è basato sulla opportunità di distribuire la volumetria di progetto in modo uniforme e senza alterare le caratteristiche insediative e morfologiche della zona. Tale scelta deriva dalla lettura del territorio circostante collinare, caratterizzato da pendenze medie di circa il 10%, che presenta un insediamento residenziale a bassa densità costituito da ville e piccoli condomini.

La volumetria residenziale massima da insediare, di mc 9.042, sarà distribuita sui tre lotti fondiari in cui è articolata l'area del comparto:

- la parte a nord-ovest, prospiciente la chiesa parrocchiale del quartiere Colle Pineta, si caratterizza per la presenza di piantagioni di ulivo e per le visuali aperte verso il paesaggio collinare più naturale – lotto fondiario 1: Sf mq. 1.315;
- la parte centrale, che costeggia Via Colle Pineta, è divisa in due zone da una strada di accesso al serbatoio dell'acquedotto comunale dell'ACA – lotto fondiario 2: Sf mq. 1.213;
- la parte a sud-est, più regolare, è costeggiata da Via Colle Pineta e Via Lago Isoletta – lotto fondiario 3: Sf mq. 4.650.

I tre lotti prevedono l'insediamento complessivo di 6 edifici in linea, ciascuno composto da tre livelli; il primo livello, seminterrato, è destinato all'ingresso dell'edificio, ai garage, ai locali integrativi per la residenza (sala riunioni e locale bici); i due livelli superiori sono destinati all'uso abitativo con ampi terrazzi rivolti verso il mare. Gli edifici presentano tra loro, sia nelle dimensioni che nella distribuzione interna, alcune piccole differenze dovute alle condizioni specifiche di ubicazione nell'ambito del comparto (distanze dai confini e dagli edifici, ecc):

- lotto fondiario 1: si prevede di realizzare un edificio con 6 alloggi, 2 dei quali con giardino, per una volumetria residenziale di circa 1200 mc; il lotto prevede, inoltre, ulteriori spazi verdi e parcheggi a raso scoperti di pertinenza del fabbricato;
- lotto fondiario 2: si prevede di realizzare un edificio con 6 alloggi, 2 dei quali con giardino, per una volumetria residenziale di circa 1.340 mc; il lotto prevede, inoltre, ulteriori spazi verdi e parcheggi a raso scoperti di pertinenza del fabbricato
- lotto fondiario 3: si prevede di realizzare 4 edifici per complessivi 24 alloggi, 8 dei quali con giardino, per una volumetria residenziale di circa 4.700 mc; il lotto prevede, inoltre, ulteriori spazi verdi e parcheggi a raso scoperti di pertinenza del fabbricato. I fabbricati sono allineati a due a due su terrazzamenti progressivamente più elevati paralleli a Via Colle Pineta.

Nel suo insieme, il complesso prevede l'insediamento di 36 unità abitative; i fabbricati sono privi di barriere architettoniche e rispondono alle esigenze di visitabilità, adattabilità ed abitabilità anche per i diversamente abili.

Le dimensioni degli alloggi, in coerenza con i criteri definiti dal D.M. 05.08.'94, rispondono con flessibilità alla diversificazione della domanda sociale sul mercato abitativo locale:

- unità abitative per 2 persone e/o single (S.u. netta abitabile: tra 30 e 50 mq);
- unità abitative per 3 o 4 persone (S.u. netta abitabile: tra 73 e 80 mq);
- unità abitative per 4 o 5 persone (S.u. netta abitabile: tra 83 e 90 mq).

Gli edifici sono stati posti lungo la direttrice di penetrazione all'ambito d'intervento dalla Via Colle Pineta e dalla Via Lago Isoletta.

I corpi di fabbrica sono disposti in modo da non alterare minimamente la morfologia naturale del pendio, con piani di posa disposti a gradoni. Da questo punto di vista si è ritenuto opportuno minimizzare l'impatto ambientale adottando una tipologia bassa e

diffusa che, disposta perpendicolarmente alle curve di livello, adattandosi all'andamento naturale del terreno, riduce al minimo la necessità di realizzare opere di sostegno o complementari, che modifichino le pendenze ed il naturale profilo del terreno, opere che sarebbero state necessarie concentrando le volumetrie in tipologie più alte del tipo a palazzina.

Le superfici destinate all'uso pubblico sono state studiate al fine di favorire la massima integrazione con il tessuto residenziale esistente e di progetto, seguendo i seguenti principi:

- accorpamento ed 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.

Per tale motivo, si prevede di preservare le aree libere del comparto situate a nord-ovest, nei pressi della parrocchia di Colle Pineta, mediante la realizzazione di un parco-giardino naturale.

Adiacente al parco, sarà realizzato un parcheggio pubblico a raso (con posti auto anche per i diversamente abili).

## 6. PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

<b>LAVORI URBANIZZAZIONI E RETI</b>	<i>unità di misura</i>	<i>quantità di piano</i>	<i>costo medio unitario (€)</i>	<i>costo preventivo (€)</i>
<i>Viabilità, superfici carrabili e marciapiedi</i>	<i>mq.</i>	<i>500</i>	<i>60,00</i>	<i>30.000,00</i>
<i>Parcheggi semipermeabili</i>	<i>mq.</i>	<i>500</i>	<i>60,00</i>	<i>30.000,00</i>
<i>Percorsi pedonali permeabili</i>	<i>mq.</i>	<i>400</i>	<i>30,00</i>	<i>12.000,00</i>
<i>Aree verdi a prato, irrigazione, arredo ed alberature</i>	<i>mq.</i>	<i>2.000</i>	<i>25,00</i>	<i>50.000,00</i>
<i>Sostituzione illuminazione viabilità carrabile singolo sbraccio</i>	<i>ml.</i>	<i>350</i>	<i>40,00</i>	<i>14.000,00</i>
<i>illuminazione pubblica percorsi pedonali</i>	<i>ml.</i>	<i>150</i>	<i>50,00</i>	<i>7.500,00</i>
<i>condotte fognarie acque meteoriche</i>	<i>ml.</i>	<i>50</i>	<i>140,00</i>	<i>7.000,00</i>
<b>TOTALE LAVORI</b>				<b>150.500,00</b>
<b>LAVORI DI COSTRUZIONE EDIFICI</b>	<i>Superficie complessiva</i>	<i>Quantità di piano</i>	<i>Costo medio unitario (€)</i>	<i>Costo preventivo (€)</i>
<i>Costo a base d'appalto</i>	<i>mq.</i>	<i>3.870</i>	<i>1.150,00</i>	<i>4.450.500,00</i>
<i>Spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche, ecc</i>	<i>mq.</i>	<i>3.870</i>	<i>80,00</i>	<i>309.600,00</i>
<b>TOTALE LAVORI</b>				<b>4.760.100,00</b>
<b>ACQUISIZIONE AREE</b>	<i>Superficie complessiva</i>	<i>Quantità di piano</i>	<i>Costo medio unitario (€)</i>	<i>Costo preventivo (€)</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<i>mq.</i>	<i>12.056</i>	<i>135,00</i>	<b>1.627.560,00</b>

### **COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO**

<i>Lavori urbanizzazione e reti</i>	<i>150.500,00</i>
<i>Lavori costruzione edifici</i>	<i>4.760.100,00</i>
<i>Acquisizione aree</i>	<i>1.627.560,00</i>
<b>Totale</b>	<b>6.538.160,00</b>

**C.T.N. = € 6.538.160,00 / mq. 3.870 = €/mq. 1.689,45 (< €/mq 1.690,00)**