



*Ministero della Cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA  
BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI CHIETI E PESCARA

*Chieti*

*Al*

Comune di Pescara  
Settore Sostenibilità Ambientale e Transizione Ecologica  
Servizio Vulnerabilità del Territorio e Qualità dello  
Sviluppo  
protocollo@pec.comune.pescara.it

*E pc*

Alla Società proponente  
F.Ili De Cecco di Filippo - Fara San Martino S.p.A.  
PEC: dececco@pec.dececco.it

Alla Città di Pescara

- Al Sindaco
- All'Assessore con delega all'Urbanistica, Edilizia Privata e Politiche Ambientali
- All'Assessore con delega ai LL.PP. - Mobilità, Viabilità e Trasporti
- Autorità Procedente per il Comune di Pescara: Settore Pianificazione del Territorio e demanio

[protocollo@pec.comune.pescara.it](mailto:protocollo@pec.comune.pescara.it)

*Risp. Prot.* 10512 *del* 19/12/2022  
*Class* 34.43.04/132.4.1/2020  
*Ref. Vs.* 225167 *del* 07/12/2022  
*Allegati* CLICCA QUI

*Oggetto:* Pescara (PE), PROPOSTA DI PIANIFICAZIONE COMPLESSIVA DELL'AMBITO DI INTERVENTO CON APPROVAZIONE DI COMPARTO UNITARIO INTERNO, TRAMITE PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATO IN ZONA PORTUALE E AREE FLUVIALI SOTTOZONA URB. B7 - Procedura ex art.12 del Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss. mm. e ii. di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.  
Proponente: F.Ili De Cecco di Filippo Fara San Martino S.p.A.  
Autorità Procedente: Comune di Pescara – Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio  
TRASMISSIONE APPROFONDIMENTI PAESAGGISTICI (Conferenza dei Servizi del 22/09/2022) – Parere di Competenza [A/P 6810/22]

In riferimento procedimento amministrativo di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs.152/2006, per l'intervento in oggetto di cui codesto Settore è titolare:

- visto il parere espresso da questa Soprintendenza prot. n. 7705 del 19/09/2022, (nota acquisita dal comune di Pescara al prot. 167697 del 19/09/2022), che si richiama integralmente nei suoi contenuti e con il quale veniva motivata la necessità di verificare la compatibilità paesaggistica della proposta;

- considerati gli esiti della Seduta della Conferenza di Servizi tenutasi in modalità sincrona lo scorso 22 settembre 2022;

- considerato, altresì, che in sede di Conferenza è stata determinata la necessità di acquisire preventivamente il parere di questa Soprintendenza su un apposito studio di verifica dell'inserimento paesaggistico dell'intervento da realizzare a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione in deroga allo strumento urbanistico vigente, in considerazione del fatto che la "deroga all'altezza massima fissata dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale da m 12,30 a m 30" è una "variante significativa di un rilevante parametro urbanistico in grado di modificare la percezione dell'intera zona e capace di innescare sviluppi urbanistici similari";



- visti gli elaborati della documentazione integrativa, acquisita agli atti con prot. n. 10512 del 19/12/2022;
  - considerato che le proposte contenute nell'Elaborato Integrativo, *Studio di compatibilità paesaggistica dell'intervento*, sono in linea di massima condivisibili;
- si esprimono di seguito alcune osservazioni preliminari.

Per quanto riguarda l'altezza massima del nuovo fabbricato (oggetto specifico della richiesta di approfondimento), e la stereometria del fabbricato, lo studio in esame predisposto dai progettisti ha mostrato con ancora più chiarezza le questioni già messe in evidenza nel precedente parere di questa Soprintendenza, ossia il fatto che l'altezza di un edificio (quale quello in esame), concepito come nuovo punto di riferimento della città ed elemento catalizzatore dello skyline del fronte mare, non possa essere stabilita con "meri calcoli urbanistici", deve essere ricavata dall'analisi del contesto urbano e rispetto "all'effettiva compatibilità con il contesto paesaggistico di riferimento".

Lo studio integrativo, inoltre, ha indicato come il tessuto urbano sia oggi caratterizzato da una eterogeneità di tipologie edilizie, tuttavia queste possono essere riassunte in tre macro categorie: le piccole casette dei pescatori, generalmente di uno o due livelli, gli edifici pubblici e i condomini residenziali di altezza variabile, in cui però è l'andamento orizzontale a prevalere ed, infine, l'infrastruttura scultorea del ponte di altezza elevata ma estremamente "leggero" da un punto di vista ottico.

Orbene, l'edificio in questione, considerata la sua unicità nel tessuto urbano, dovrà porsi nella terza categoria, come "torre" slanciata verso l'alto. Nei fotomontaggi, tuttavia, la parte che supera la chioma delle alberature, appare ancora troppo tozza e massiva. Pertanto nella sua configurazione architettonica finale, in accordo ad alcuni spunti architettonici già presenti negli elaborati presentati, l'edificio dovrà essere maggiormente rastremato verso l'alto sia accentuando le linee diagonali, sia smaterializzando maggiormente l'involucro, sia arretrando, dalla parte opposta rispetto alla nuova piazza pubblica, l'ultimo piano, sia, infine, diminuendo l'ingombro ottico dei corpi dell'edificio tramite un attento studio delle prospettive. Di fondamentale importanza, inoltre, è la definizione del fronte nord, che appare ancora anonimo e privo di particolari aggettivazioni architettoniche. La terrazza, in particolare, dovrà essere concepita come vera e propria "Promenade architecturale", per collegare i vari livelli dell'edificio e lo stesso con piazza pubblica.

Si suggerisce, infine, di concludere l'edificio, in accordo con la tipologia edilizia corrispondente, con un elemento "scultoreo" verticale che possa dinamizzare e slanciare ancora di più l'immagine complessiva dell'edificio, da valutare in sede di Autorizzazione Paesaggistica, oltre la nuova altezza massima consentita urbanisticamente.

Pertanto, alla luce delle osservazioni sopra esposte, in considerazione dei valori paesaggisti presenti nel territorio interessato, questa Soprintendenza ritiene che la "PROPOSTA DI PIANIFICAZIONE COMPLESSIVA DELL'AMBITO DI INTERVENTO CON APPROVAZIONE DI COMPARTO UNITARIO INTERNO, TRAMITE PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATO IN ZONA PORTUALE E AREE FLUVIALI SOTTOZONA URB. B7" **non sia da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto il detto Piano di Lottizzazione, in deroga allo strumento urbanistico vigente, pur contenendo varianti significative ed in grado di modificare la percezione dell'intera zona, considerati gli approfondimenti progettuali richiesti, non produce effetti dannosi rispetto alla tutela del paesaggio, se correttamente attuato con le correzioni progettuali sopraesposte.**

Si ribadisce, anche in questa sede, quanto già espresso nel richiamato parere, prot. n. 7705 del 19/09/2022, che la presenza delle attuali strutture balneari nell'adiacente area demaniale, "**inficia uno dei principali punti forza del piano, ossia il "restauro" paesaggistico dell'area attraverso il recupero delle visuali verso il mare da uno dei principali assi storici della città**"; al fine dunque di attuare pienamente uno dei due elementi irrinunciabili dell'idea guida della variante al Piano di Lottizzazione in esame, si chiede al comune di Pescara di porre in essere tutto quanto necessario per la completa realizzazione del progetto sotteso alla proposta di pianificazione in argomento.

Si rappresenta, ancora una volta, che il presente parere non solleva dalla successiva richiesta dei pareri/autorizzazioni di competenza di questa Soprintendenza, ai sensi della più ampia legislazione vigente ed ai sensi e secondo le procedure di cui alla Parte II e III del D. Lgs. 42/2004. In particolare in sede di approvazione della Variante urbanistica, che andrà a precisare con esattezza l'area di atterraggio dei diritti edificatori, e in quella di Autorizzazione paesaggistica, che andrà a precisare tipologie edilizie, materiali, sistemazioni del lotto, ecc. (ritenute compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento), questo Ufficio di riserva di dettare ulteriori indirizzi e prescrizioni. Restano, altresì, fermi gli obblighi di legge a tutela delle preesistenze antropiche e archeologiche diffuse sul territorio. In particolare dovranno essere sottoposti a richiesta di autorizzazione o parere tutte le opere ricadenti in zone di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

Per quanto concerne la tutela archeologica, inoltre, si richiama al puntuale rispetto della normativa di "verifica preventiva dell'interesse archeologico" secondo la procedura di cui all'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 che riguarda tutti i lavori pubblici o di interesse pubblico e dispone che "Ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del presente codice, le stazioni appaltanti trasmettono al soprintendente territorialmente competente, prima



dell'approvazione, copia del progetto di fattibilità dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Le stazioni appaltanti raccolgono ed elaborano tale documentazione mediante i dipartimenti archeologici delle università, ovvero mediante i soggetti in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o di dottorato di ricerca in archeologia." Pertanto, ogni singolo intervento che comprenda scavi o alterazioni dei livelli del terreno dovrà essere sottoposto a valutazione da parte della scrivente Soprintendenza. La relazione archeologica preventiva (VPIA) sarà redatta da archeologi abilitati e valutata dallo scrivente Ufficio, che provvederà, in base al grado di rischio archeologico emerso connesso al singolo intervento, a dettare le prescrizioni del caso, a richiedere l'esecuzione di saggi o di scavi stratigrafici preventivi, l'assistenza archeologica in corso d'opera e -se la situazione emersa lo richiede- eventuali varianti alla progettazione.

Si invita inoltre al puntuale rispetto del disposto dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. riguardo i rinvenimenti fortuiti di manufatti di interesse archeologico.

#### I FUNZIONARI COMPETENTI

ARCH. ROBERTO ORSATTI  
roberto.orsatti@beniculturali.it

DOTT.SSA ANNA DIONISIO  
anna.dionisio@beniculturali.it

RO/AD

il Direttore  
Cristina Collettini

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale  
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.*