



*Ministero della Cultura*

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

*Chieti*

*M* Comune di Pescara  
Settore Pianificazione del Territorio  
Servizio Pianificazione Esecutiva e  
Monitoraggio  
R.U.P. dott. Gaetano Silveri  
protocollo@pec.comune.pescara.it

*E/pe*

Alla Provincia di Pescara  
Settore V - Pianificazione Territoriale, Lavori  
Pubblici, Viabilità, Edilizia Scolastica,  
Patrimonio e Genio Civile Servizio  
Pianificazione Territoriale, Demanio Stradale e  
Espropri - U.O. Pianificazione Territoriale  
pianificazione@pec.provincia.pescara.it  
provincia.pescara@legalmail.it

Alla DIREZIONE ASL PESCARA  
Dipartimento di Prevenzione  
Ufficio Igiene Epidemiologia e Sanità Pubblica  
Via Paolini, 45 PESCARA  
aslpescara@postecert.it

All'arch. Salvatore COLLETTI  
via Magellano n.80  
65126, Pescara  
salva.colletti@gmail.com  
salvatore.colletti@archiworldpec.it

*Resp. Prot.* 7465 *del* 06/09/2022  
*Class* 34.43.01/132/2020  
*Ref. Vs.* 156147 *del* 01/09/2022  
*Allegati* ---

*Oggetto:* Pescara (PE) – PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – COMPENSORIO DI PRG 1.03 DI VIA GOBETTI – VIA LAZIO. Indizione e convocazione della Conferenza dei Servizi Decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.241/90 in forma simultanea e in modalità sincrona ex art. 14-bis, comma 7 della L.241/90 e ss. mm. e ii – Parere di competenza. [P 7465/22]

In riscontro alla nota prot. n. 156147 del 01/09/2022, assunta agli atti con prot. n. 7465 del 06/09/2022, di convocazione della Conferenza dei Servizi Decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.241/90 in forma simultanea e in modalità sincrona ex art. 14-bis, comma 7 della L.241/90 e ss. mm. e ii, finalizzata all'approvazione "PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – COMPENSORIO DI PRG 1.03 DI VIA GOBETTI – VIA LAZIO" questa Soprintendenza:

- Premesso che:

- con Delibera di Giunta comunale n. 622 del 11.09.2018 avente ad oggetto "Compensorio 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" sono stati



individuati, mediante specifiche linee guida, gli indirizzi per la progettazione del Piano di Recupero 1.03 in conformità al vigente P.R.G.; in particolare il 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;*
- con istanza prot. n. 215016 del 02.12.2021 e successive integrazioni prot. 0220137 del 10.12.2021, è stata presentata dall'Arch. Salvatore Colletti la proposta di PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - COMPENSORIO DI PRG 1.03 DI VIA GOBETTI –VIA LAZIO;
  - con istanza prot. 0205290/2021 del 18/11/2021, lo studio GEOSOIL ha presentato la Relazione Geologica e Geotecnica relativa al PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - COMPENSORIO DI PRG 1.03 DI VIA GOBETTI –VIA LAZIO;
  - con Delibera di Giunta comunale n. 267 del 08.04.2022 è stato adottato il PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - COMPENSORIO DI PRG 1.03 DI VIA GOBETTI –VIA LAZIO;

- considerato che 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.*

- considerato che il comparto 1.03 è parte integrante di ciò che resta dell'antico Borgo Marino nord di Pescara. La zona dell'odierno quartiere marinaro si popolò probabilmente a seguito di un fenomeno migratorio a carattere locale; la storia del borgo ci narra che i primi insediamenti dei pescatori risalgono alla metà dell'Ottocento per registrare la massima intensità tra il 1900 e il 1910. Con l'abbandono dei giovani del mestiere che fu degli avi, il quartiere di Borgo Marino oggi si trova in una fase decisiva della sua involuzione che rischia di cancellare per sempre un esaltante brano di storia cittadina che fu “l'epopea marinara”;

- considerato che l'edificato, composto prevalentemente di edilizia minuta, con un forte carattere frammentario e “pittresco”, presenta anche fabbricati non privi di una certa eleganza e qualità architettonica, soprattutto quelli che si affacciano direttamente su via Gobetti e su via Marche (come quelli ormai demoliti, cancellandone ogni memoria, sull'altro lato di via Gobetti), anche se non sono stati inseriti nell'elenco degli edifici facenti parte del patrimonio storico-artistico e architettonico della città. Tuttavia è da osservare che il valore testimoniale di tali fabbricati non risiede tanto nei singoli edifici, ma nel complesso del quartiere che rappresenta un pezzo significativo di storia della città di Pescara;

- atteso che il Piano di Recupero pur prevedendo la conservazione e il recupero (attraverso soli interventi di restauro e risanamento conservativo) di alcuni edifici aventi maggiore qualità architettonica e di particolare rappresentatività dei valori storici del borgo, destina altri pur meritevoli di conservazione alla demolizione;

- considerato che il comprensorio 1.03 è un'area urbanizzata localizzata nella zona centrale della città a nord del fiume Pescara; da questo luogo non è possibile apprezzare direttamente il contesto paesaggistico rappresentato dal lungofiume e dal lungomare pescarese, che sebbene a poche centinaia di metri, risultano di fatto distanti in quanto circondati da isolati densamente edificati. Le strade rappresentano le uniche vie di connessione con il fiume (attraverso via Gobetti) e con il mare (attraverso via Don Bosco passando per il Parco di Villa de Riseis). Per questo motivo risulta particolarmente importante migliorare il collegamento tra gli spazi e gli edifici a destinazione pubblica presenti in via Marche (all'interno del comprensorio) e via Don Bosco che consente l'ingresso diretto al Parco di Villa De Riseis e, quindi, al lungomare;



- considerato che il Piano di recupero prevede l'acquisizione pubblica e non onerosa per il comune di oltre 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 aggregativo per giovani e anziani nell'edificio da recuperare in via Marche e un centro per attività sociali e aggregative parrocchiali in un edificio nei pressi di Piazza Sant'Andrea (così come suggerito nelle "Linee guida alla progettazione" e richiesto dai residenti attraverso un processo partecipativo già svolto). Inoltre, anche al fine di mitigare l'impatto degli interventi, si prevede che:

- tutte le pavimentazioni esterne dovranno garantire un certo grado di permeabilità all'acqua piovana (percorsi pedonali in calcestruzzo drenate, parcheggi privati in massello erboso, ecc.);
- è prevista la piantumazione di nuove alberature e la conservazione di quelle esistenti nell'ambito delle aree di cessione a destinazione pubblica;
- le eventuali 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 ed 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).

- considerato, tuttavia, che i nuovi edifici previsti nei Sub1 e Sub2, volumetricamente rappresentati nelle tavole allegate al presente Piano di Recupero (del tipo a "Torre"), non sono congruenti con le caratteristiche tipologiche e volumetriche del Borgo Marino nord di Pescara, composto, come sopra rappresentato da un'edilizia minuta e frammentata; per di più il nuovo edificio previsto nel Sub1, prospettando direttamente su via Gobetti, oltre a sostituirsi all'esistente edificio, uno dei più rappresentativi del quartiere proprio per le sue caratteristiche tipologiche e architettoniche non usuali (identificato con la particella n. 176 A e 176 C - Tavola n. 3), va ad interrompere la quinta architettonica del Borgo proprio su tale via, composta dalle case del quartiere di soli due piani;

- considerato, altresì, che l'obiettivo dichiarato dell'intervento è teso al miglioramento delle connessioni fra le diverse aree della città e ad incrementare gli spazi da destinare ad aree verdi e ad attrezzature pubbliche, mirando contemporaneamente al recupero e alla valorizzazione delle radici storico-culturali e urbanistiche della città;

- considerato che il Codice dei Beni Culturali, D.Lgs 42/2004 stabilisce ai sensi dell'art. 10, c.1, che i beni mobili e immobili di proprietà pubblica (enti pubblici territoriali e non territoriali, enti ecclesiastici e istituti religiosi, persone giuridiche private senza fine di lucro), **opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga a oltre settanta anni, sono sottoposti ope legis alle disposizioni di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Parte II,** fino a che non sia stata effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale (art. 12). In caso di esito positivo della verifica il bene è definitivamente sottoposto alla disciplina di tutela, mentre l'esito negativo comporta l'esclusione del bene medesimo dalla disciplina prevista per i beni culturali;

- atteso che l'acquisizione al patrimonio pubblico, tramite cessione, dei fabbricati presenti nel Borgo Marino nord di Pescara, per il combinato disposto del richiamato art. 10, cc. 1 e 5, e dell'art. 12, del Codice dei Beni Culturali, D.Lgs 42/2004, renderà tali fabbricati **sottoposti alle disposizioni della Parte Seconda dello stesso Decreto fino a quando non sarà effettuata la verifica di cui al comma 2 del medesimo art. 12.** Tali manufatti, ai sensi del successivo art. 20 "non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione" e pertanto per qualsiasi intervento necessitano dell'autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 42/2004;

- considerato, altresì, che in questa fase della progettazione, per quanto sopra esposto, nelle more delle acquisizioni al patrimonio pubblico delle aree e dei fabbricati necessari all'attuazione del Piano in oggetto, nonché nell'esatta individuazione di tutti gli immobili soggetti a tutela della Parte II del Codice, ai sensi del combinato disposto dei commi 1 e 5 del citato art. 10 del D.Lgs 42/2004 (manufatti di proprietà pubblica che non siano opera di autore vivente o la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni) o aree di interesse storico e artistico tutelate ai sensi del medesimo art. 10, comma 4, lett. g) del medesimo Decreto, questo ufficio non può esprimere un giudizio definitivo sul progetto;

per quanto di competenza, per le motivazioni sopra esposte, questa Soprintendenza, relativamente al "PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – COMPENSORIO DI PRG 1.03 DI VIA GOBETTI – VIA LAZIO" esprime le seguenti indicazioni:

- al fine della tutela archeologica, si comunica che ogni singolo intervento che comprenda scavi o alterazioni dei livelli del terreno dovrà essere sottoposto a valutazione da parte della scrivente Soprintendenza. Si invita in particolare all'osservanza del disposto dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 e dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. inerente l'attivazione della procedura archeologica preventiva per tutti i lavori pubblici o di pubblico interesse. 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;

- l'edificio identificato con la particella n. 176 A e 176 C (Tavola n. 3), nel Sub.1, oltre a essere estremamente interessante e unico da un punto di vista squisitamente compositivo (in quel contesto), anche se parzialmente alterato sul lato destro (il prospetto è così composto: tre assi di bucatore, con portone centrale, arricchite da cornici, sono unificati da un classico cornicione aggettante, sul quale si innalza un piano attico segnato ugualmente da tre semplici finestre con balconcino "alla romana". Il partito centrale è inoltre rinserrato su entrambi i fianchi da un'ulteriore campata composta da un portoncino con un arco bugnato e da una finestra in asse), si presenta già come quinta stradale e rappresenta un elemento tipico e "pittorresco" irrinunciabile del Quartiere Borgo Marino di Pescara. Pertanto nel Piano di Recupero in esame il fronte di tale edificio deve essere mantenuto, restaurato e reintegrato, riportandolo alle sue fattezze originarie; al contempo il previsto nuovo fabbricato dovrà essere traslato quanto più possibile sul retro del lotto, in modo da non incombere sulla prospettiva di via Gobetti e conservarne, altresì, anche la sua attuale luminosità, non avendo sul lato sud palazzi alti direttamente affacciati sulla strada;
- su via Marche oltre all'ex casa Armatore, ricadente dentro l'area destinata ad attrezzature pubbliche, ed in particolare a centro aggregativo per giovani e anziani, si segnala la necessità di recuperare allo stesso scopo l'adiacente edificio monopiano segnato con particella n. 190 (Tavola n. 3). Tale edificio, oltre ad avere dignità architettonica (tutte le facciate, non solo la principale, presentano eleganti bucatore evidenziate da cornici laterizie e da classici cornicioni rettilinei), si presta ad ampliare la prevista attività sociale, in quanto facilmente collegabile all'edificio già individuato; pertanto per tale edificio si prevedano nel Piano di Recupero in esame, come per la ex casa Armatore, solo interventi di restauro e risanamento conservativo;
- nel Piano di Recupero in esame si prevede per l'edificio monopiano segnato con particella n. 163 (Tavola n. 3) che possano essere eseguiti "*interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti, come disciplinati dal DPR 380/2001*". Tale categoria di intervento edilizio è assolutamente da evitare per l'edificio in questione, soprattutto nella nuova ultima formulazione che ne permetterebbe anche la demolizione e ricostruzione. Si tratta, infatti, anche in questo caso di una architettura più che dignitosa, segnata da cantonali bugnati e da una classica cornice dentellata. Il fronte su via Gobetti è attualmente caratterizzato da tre aperture commerciali, ma è evidente che si tratta di una manomissione successiva. Nel partito mediano, classicamente bugnato e leggermente avanzato, in particolare, si rileva ancora agevolmente che l'originaria apertura arcuata. Inoltre la sua altezza contenuta, insieme all'arretramento dell'edificio segnato con particella n. 218 (Tavola n. 3), permette di vedere la notevole cupola della chiesa di Sant'Andrea da via Gobetti. Pertanto anche per questo edificio (Usub. 3.3) si prevedano nel Piano di Recupero in esame solo interventi di restauro e risanamento conservativo come per gli altri edifici privati da conservare (Usub. 3.1 3 Usub. 3.2);
- si condivide in via generale l'obiettivo del Piano di Recupero di "*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*", puntando anche al "*recupero funzionale di alcuni fabbricati appartenenti al Borgo Marino, da destinarsi ad attrezzature pubbliche*" al fine di arricchire i nuovi luoghi urbani. Tali spazi, infatti se rimanessero privi di funzioni sociali, rischierebbero di diventare presto luoghi abbandonati e di degrado. Invece, giustamente, il progetto tende ad integrare varie funzioni pubblico/private, in modo da garantire un uso ed una frequentazione costante dei luoghi. A tal proposito si suggerisce, nell'ambito della redazione del progetto esecutivo degli spazi pubblici all'interno del comprensorio, di allargare la veduta e contemplare come intervento unitario (da realizzare anche a lotti funzionali) il percorso pedonale che permetterà il collegamento diretto tra via del Concilio e il lungomare, attraverso il comprensorio stesso, il nuovo giardino pubblico su via Gobetti (di fronte al nuovo complesso Immotrading s.r.l.), via Don Bosco, il Parco De Riseis (da riqualificare anche attraverso l'integrazione visiva dell'area a parcheggio con nuove pavimentazioni e piantumazioni) In tal modo le varie funzioni lungo l'asse pedonale potrebbero essere ancora di più integrate e coordinate, evidenziate anche da soluzioni architettoniche dei percorsi e degli arredi omogenee;
- in relazione a quanto sopra espresso, al fine di raggiungere lo scopo prefissato di garantire un uso ed una frequentazione costante dei luoghi, si suggerisce di prevedere nella progettazione dei nuovi edifici nei Sub1 e Sub2 delle superfici a destinazione commerciale (negozi, bar, ristoranti ecc.), in modo tale da rendere i piani terra almeno in parte direttamente collegati ed integrati alle aree pubbliche (senza recinzioni), soprattutto i fronti in adiacenza agli edifici a destinazione pubblica, quali il centro aggregativo per giovani e anziani in via Marche e il centro per attività sociali e aggregative parrocchiali nei pressi di Piazza Sant'Andrea, ed eliminando parte dei parcheggi a raso;
- nella progettazione dei nuovi edifici previsti nei Sub1 e Sub2, oltre a quanto già sopra specificato, in ogni caso le superfici dei due lotti non dovranno essere completamente impermeabilizzate, lasciando almeno parte da sistemare a giardino, soprattutto nelle parti in adiacenza ai percorsi pedonali pubblici, in modo da creare continuità tra le aree pubbliche e quelle private. Si consiglia, altresì, di mitigare l'impatto dei nuovi e importanti volumi attraverso



facciate più articolate e sistemate, almeno in parte come giardini verticali, in analogia all'importante intervento di fronte (Immotrading s.r.l.);

- il progetto esecutivo delle aree pubbliche dovrà individuare con esattezza tutti gli immobili soggetti a tutela della Parte II del Codice, ai sensi del combinato disposto dei commi 1, 4 lett. g) e 5 del citato art. 10 del D.Lgs 42/2004 (manufatti di proprietà pubblica che non siano opera di autore vivente o la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni o pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico);

Si sottolinea, infine, che per tutti i manufatti tutelati *ope legis* ai sensi della **Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio**, dovrà essere richiesta a questa Soprintendenza specifica Autorizzazione monumentale, ai sensi degli articoli 21 e 22 del D.Lgs 42/2004;

Nel caso in cui il progetto confermi la demolizione di manufatti con più di 70 anni di proprietà pubblica, dovrà essere effettuata preliminarmente la Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004; nell'eventualità di esito positivo della detta Verifica, solo la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale può autorizzare gli interventi di demolizione, rimozione definitiva da eseguirsi ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a) e b) del Codice.

RO/AD

I FUNZIONARI COMPETENTI

ARCH. ROBERTO ORSATTI  
roberto.orsatti@ cultura.gov.it

ARCH. ANNA DIONISIO  
anna.dionisio@ cultura.gov.it

IL DIRETTORE  
Cristina Colletini

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



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

Via degli Agostiniani, 14 – 66100 CHIETI – Tel 0871 32951

PEC: sabap-ch-pe@pec.cultura.gov.it PEO: sabap-ch-pe@cultura.gov.it