

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

Adeguamento normativo e cartografico a seguito della Determina dirigenziale n. 20 del 12/01/2023 - Decisione motivata ai sensi dell'art. 14 quater della legge 07.08.1990 n. 241

GRUPPO DI LAVORO

*Arch. Francesca Marucci
Arch. Chiara Mazzocchetti
Ing. Caterina Buccione*



Oggetto : **Studio di compatibilità ambientale e paesaggistica**

data consegna:
novembre 2021

tav./ elaborato: **13**

adottato:
D.G.C. N. 267 DEL 08/04/2022

approvato:



CITTÀ DI PESCARA

Medaglia d'oro al Merito Civile
DIPARTIMENTO TECNICO
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata all'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica per l'intervento denominato "PIANO DI RECUPERO COMPENSORIO 1.03 (via Gobetti via Lazio)" e tiene conto degli adeguamenti normativi e cartografici elaborati a seguito della Determina dirigenziale n. 20 del 12/01/2023 - Decisione motivata ai sensi dell'art.14 quater della legge 07.08.1990 n. 241.

Con delibera di Giunta comunale numero 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**", 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.*

Successivamente, nel mese di novembre 2021 l'Amministrazione comunale, ha dato incarico al sottoscritto arch. Salvatore Colletti di redigere il Piano di Recupero del comprensorio 1.03.

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.

1. RICHIEDENTE:

Amministrazione Comunale di Pescara

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Il comparto 1.03 del PRG vigente, prevede la riqualificazione di un'area urbana degradata avente un'estensione di 6.612 mq di superficie (perimetrazione catastale). Il PRG prevede il recupero del volume esistente (18.100 mc circa) con un possibile incremento del 30% (18.100 mc + 5.430 mc circa). Il PRG, inoltre, rende possibile un ulteriore incremento del 50% del volume esistente (18.100 mc + 5.430 mc + 9.050 mc = 32.580 mc circa), a condizione che siano rispettati alcuni requisiti di sostenibilità edilizia previsti dal protocollo "Itaca" e che sia soddisfatto il fabbisogno previsto per standard urbanistici, equivalente ad una superficie di almeno 12,00 mq per ogni nuovo abitante da insediare; si tratta complessivamente di una superficie minima di 1.740 mq circa da cedere gratuitamente al Comune, ovvero oltre il 26,4% circa della superficie territoriale del comparto stesso.

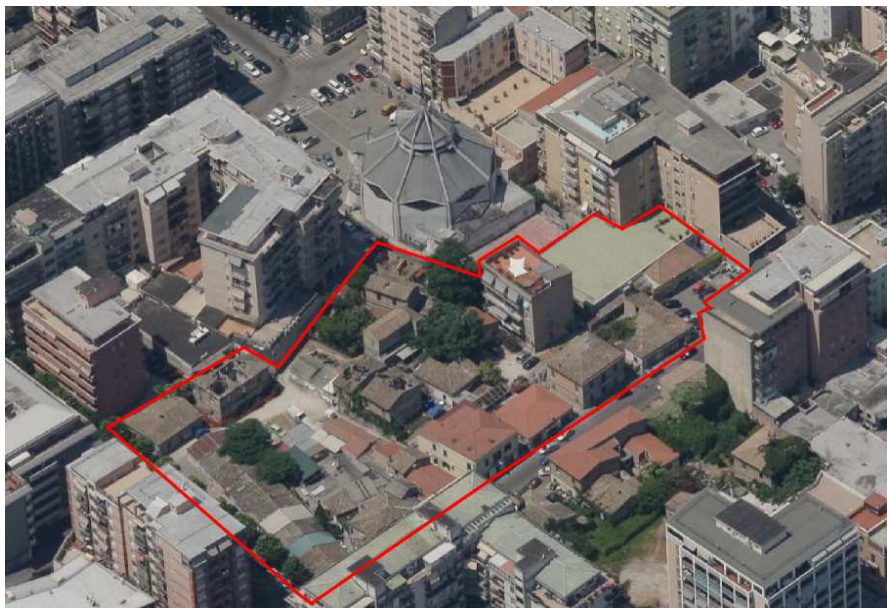


Fig 1: vista area e delimitazione del Comparto 1.03

3. OPERA CORRELATA A:

L'area d'intervento si trova in un contesto fortemente urbanizzato; il comparto è attraversato da via Marche, una piccola strada di proprietà privata ma di uso pubblico. Le opere edilizie di progetto dovranno essere correlate alle volumetrie esistenti all'interno e all'esterno del comprensorio; pertanto, le altezze degli edifici di progetto non potranno superare l'altezza massima degli edifici esistenti adiacenti il comprensorio; anche gli spazi d'uso pubblico di progetto si dovranno relazionare a quelli esistenti; in particolare si prevede di **migliorare il collegamento visivo-pedonale tra via Marche, in**

cui si trovano **gli spazi e gli edifici a destinazione pubblica** da recuperare, e **via Don Bosco**, che conduce al **Parco di Villa De Riesz**, il quale consente una diretta connessione con il **lungomare**.

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

L'intervento ha carattere permanente. 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."

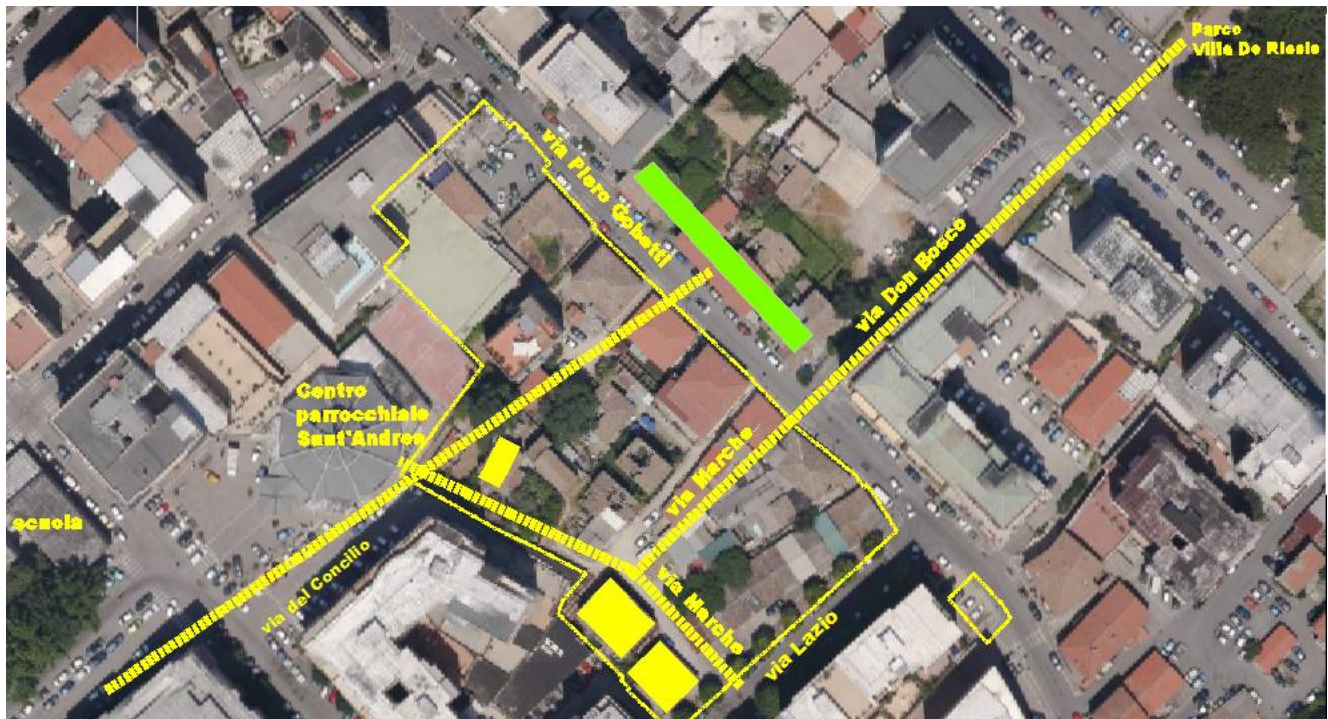


Fig 2 : schema di progetto: in giallo collegamenti pedonali ed edifici a destinazione pubblica da recuperare

5. USO ATTUALE DEL SUOLO

Le aree sono di proprietà privata; l'accesso all'interno del comprensorio è consentito solo attraverso via Marche (strada d'uso pubblico di proprietà privata); via Gobetti e via Lazio lambiscono i lati perimetrali nord-est e sud-ovest del comprensorio. La maggior parte delle aree e degli edifici e degli spazi esistenti all'interno del comprensorio sono inaccessibili.

Si rileva che nessun edificio presente nell'ambito del comprensorio 1.03 è stato catalogato nel PRG tra gli immobili da tutelare e considerati parte del patrimonio storico-artistico e architettonico della città; tuttavia, il **Piano di Recupero prevede la conservazione e il recupero** (attraverso soli interventi di restauro e risanamento conservativo) **di alcuni edifici che presentano una maggiore qualità architettonica e/o che ricordano alcuni valori storici del borgo marino.**



Fig 3 e 4: foto edifici in via Marche (ang. Via Lazio) da conservare e recuperare a destinazione pubblica



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



Fig 6: foto aerea panoramica

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 di baracche e ruderi di edifici in via Lazio e in via Marche da demolire e ricostruire

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

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 Riesis). 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 Riesis** e, quindi, al **lungomare**.

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

Come precedentemente descritto, si tratta di un'area localizzata nella zona centrale della città a nord del fiume Pescara, fortemente urbanizzata e caratterizzata da un'elevata densità edilizia. La posizione del comprensorio 1.03 non consente di cogliere direttamente la presenza e la vicinanza del fiume e del mare, o del Parco di villa De Riseis.

8. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

Il comprensorio 1.03 confina con Via Gobetti a nord-est e via Lazio a sud-est; a sud-ovest il perimetro lambisce alcuni edifici privati dell'isolato e il complesso parrocchiale della chiesa di Sant'Andrea.



Fig 9: estratto stradale con indicazione delle aree d'intervento (in viola/rosso)

Identificazione catastale

Gli interventi ricadono su aree di proprietà privata identificate catastalmente al foglio 22:



parametri edilizi stato di fatto sub ambito 1

n. Progr.	F. 22 mappale n.	id. fabbricato	Sup. coperta fabbricata mq	altezza media fabbricata mt	volume totale fabbricati mc.
1	180		135	9,5	1 282,50
2	181		45	3	135,00
3	182		140	3	420,00
4	183		35	3	105,00
5	184		45	3	135,00
6	185		45	3	135,00
7	186		45	3	135,00
8	187		45	3,0	135,00
9	188		45	3,0	135,00
10	189		45	3	135,00
11	190	A	114	4,5	513,00
		B	5	2,7	13,50
12	193		45	3	135,00
13	176	C	107	6,5	695,5
		D	22	3,5	77
		E	18	4,5	81
		F	40	3	120
		G	29	3	87
14	268	A	70	3,5	245,00
		B	30	3,5	105,00
tot.					5 351

parametri edilizi stato di fatto sub ambito 2

n. Progr.	F. 22 mappale n.	id. fabbricato	Sup. coperta fabbricata mq	altezza media fabbricata mt	volume totale fabbricati mc.
1	175		85	4,5	382,5
2	176	H	85	4,5	382,5
		I	30	7	210
		L	25	5	125
3	166		135	4	540
4	164	C	28	3	84
5	167	A	68	6	408
		B	23	3,5	80,5
6	168	A	44	8	352
		B	15	6,5	97,5
		A	48	8	384
		B	12	4,5	54
		C	32	4,5	144
8	170		55	3	165
9	219	A	39	5,5	214,5
		B	41	3,5	143,5
		C	12	2	24
10	172		71	7,5	532,5
11	173	A	47	6	282
		B	22	4,5	99
12			175	3	525
tot.			1092		5 230

parametri edilizi stato di fatto sub ambito 3

n. Progr.	F. 22 mappale n.	id. fabbricato	Sup. coperta fabbricata mq	altezza media fabbricata mt	volume totale fabbricati mc.
1	162		80	4	320
2	218		555	4	2220
3	163		140	4,5	630
4	164	A	120	8,5	1 020
		B	4	3	12
5	326		146	15	2190
6	171	A	130	8,5	1105
		B	45	7	315
tot.			1220		7 812

Fig 10: estratto mappa con indicazione del perimetro ed elenchi particelle catastali del comprensorio 1.03

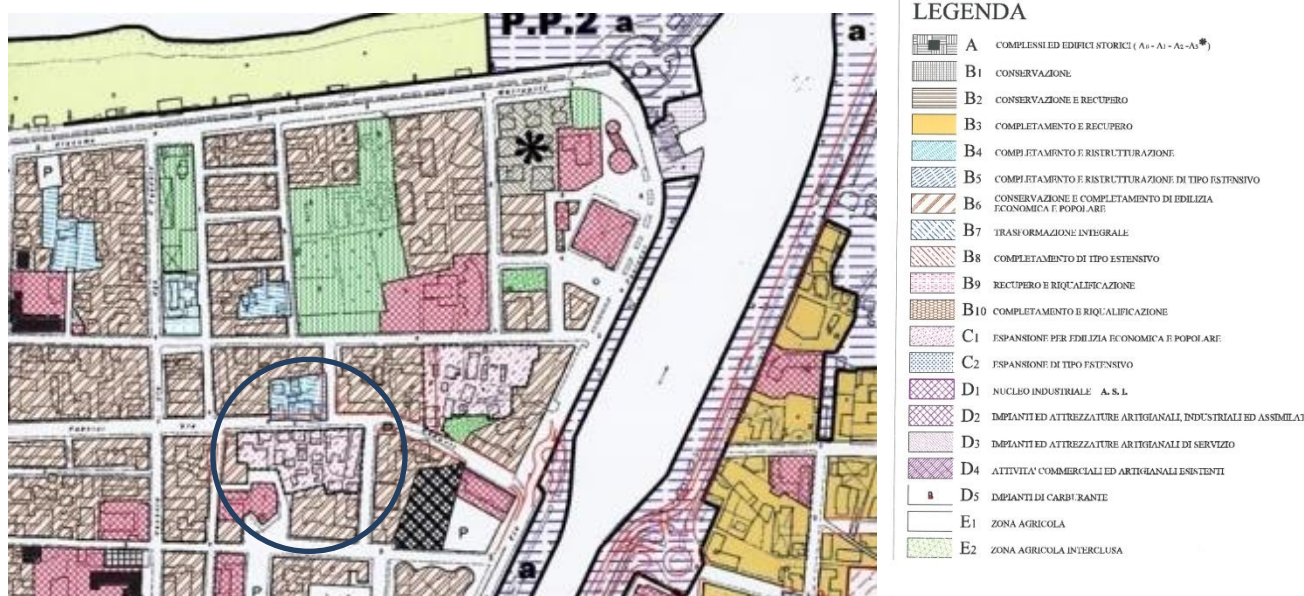
Piano Regolatore Generale

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 1.03, allegata alle NTA del PRG.

Il volume edificabile è pari al recupero di quello esistente, incrementato del 30%; inoltre l'art.39 prevede:

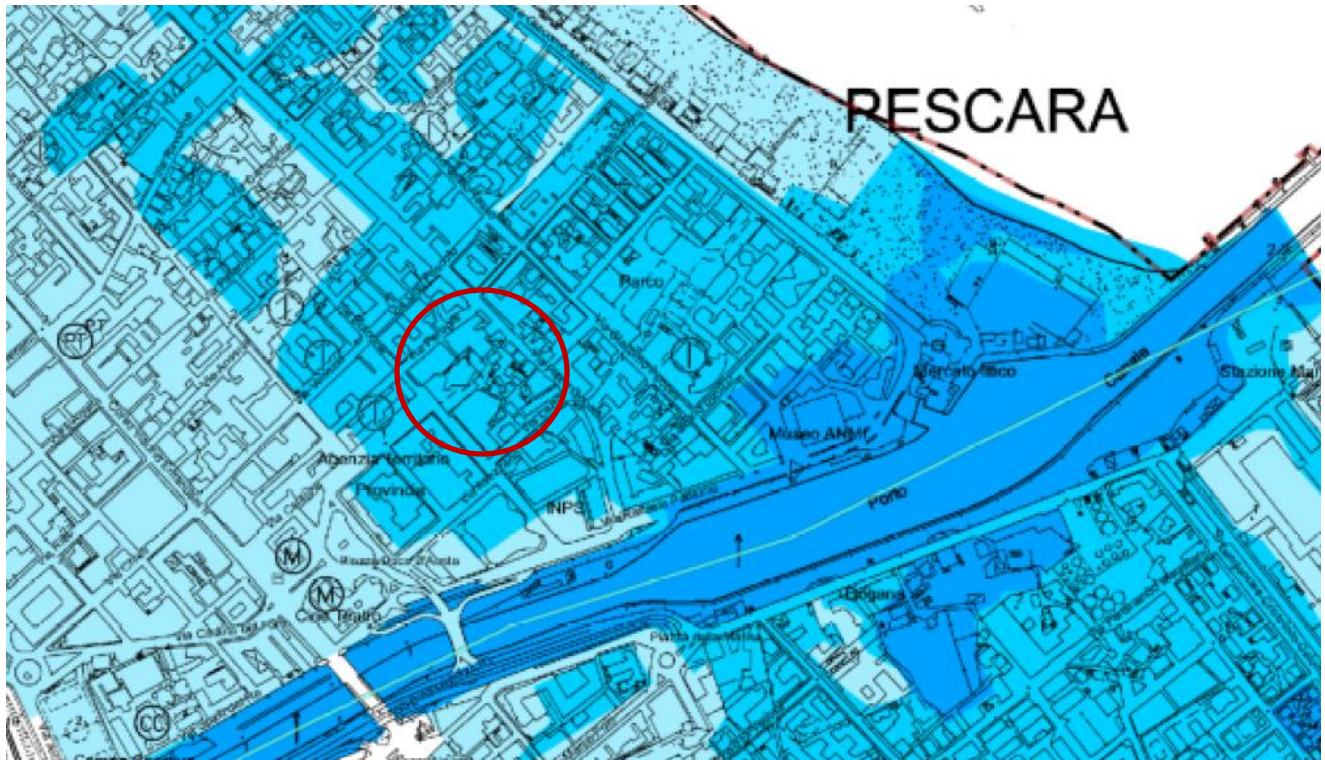
“Per i piani da approvare e per quelli già approvati e da attuare è consentito, in sede di rilascio del titolo edilizio, un ulteriore aumento del 50% a condizione che il proponente non usufruisca delle volumetrie e superfici incrementabili stabilite dall'art. 3 commi 2 e 4 e della' art. 4 commi 2,4, 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.



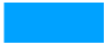
Piano Stralcio di Difesa Alluvioni (PSDA)


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**.

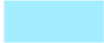



Legenda

Classi di pericolosità idraulica (Q50 - Q100 - Q200) *


 Pericolosità molto elevata
 $h_{50} > 1\text{m}$
 $v_{50} > 1\text{m/s}$

 Pericolosità elevata
 $1\text{m} > h_{50} > 0,5\text{m}$
 $h_{100} > 1\text{m}$
 $v_{100} > 1\text{m/s}$

 Pericolosità media
 $h_{100} > 0\text{m}$

 Pericolosità moderata
 $h_{200} > 0\text{m}$

* Pericolosità idraulica. Per ogni riga il verificarsi di almeno una delle condizioni riportate, in assenza delle condizioni delle righe immediatamente superiori, sancisce l'appartenenza della classe di pericolosità idraulica

 Reticolo idrografico

L'art.20 della normativa del PSDA 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, previa 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 regolare deflusso delle acque.

Piano Regionale Paesistico (P.R.P.)

Il Piano Paesistico Regionale vigente vincola le aree del comprensorio 1.03 nella **Zona di trasformazione condizionata C2**; in tali zone, 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

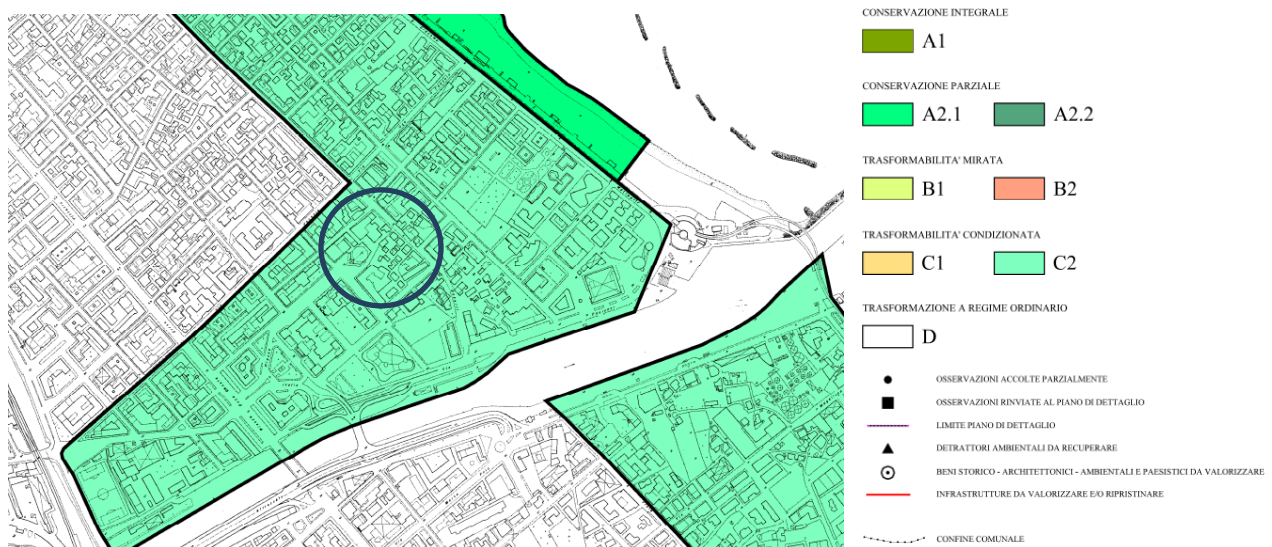


Fig 12: estratto tav. B5 di PRG con trasposizione delle previsioni del Piano Regionale Paesistico

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'analisi dello stato di fatto è stata effettuata previo rilievo topografico e fotografico, attraverso cui determinare lo stato d'uso e di conservazione dei singoli edifici.

L'immagine sottostante incrocia le informazioni della foto satellitare con il rilievo topografico effettuato sul campo; i singoli edifici sono stati numerati con riferimento alla loro particella catastale.

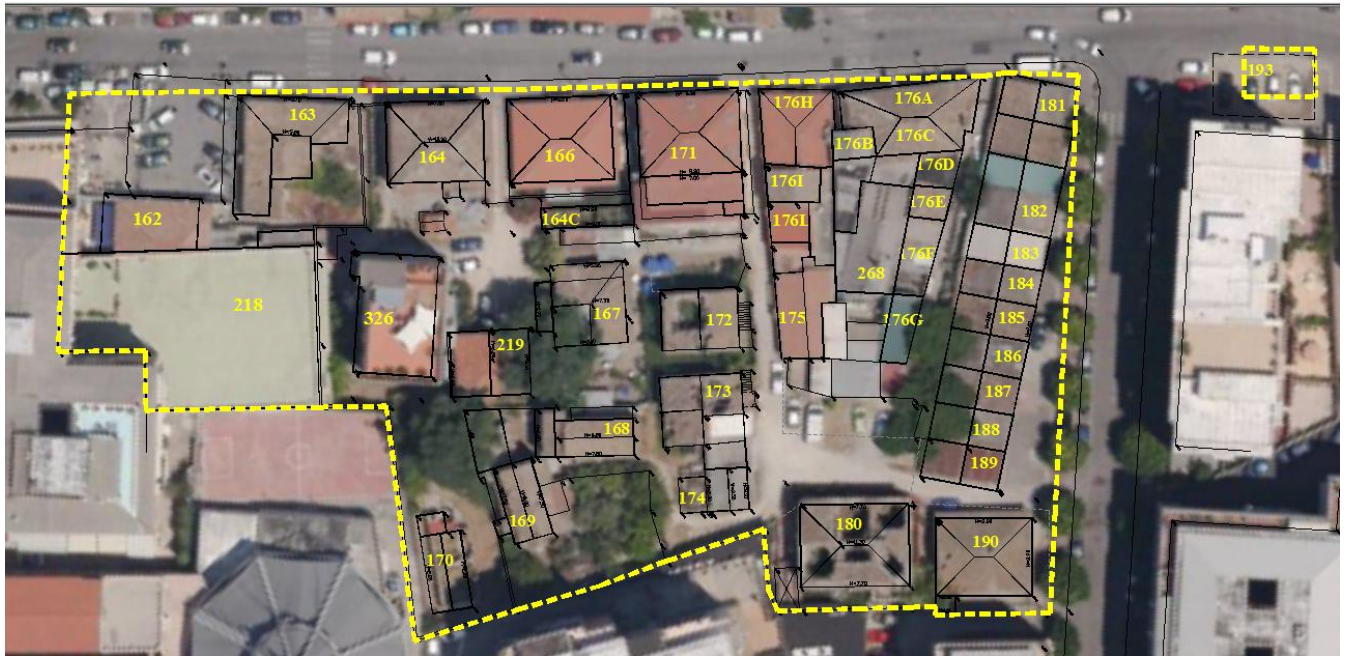


Fig 13: sovrapposizione rilievo topografico e immagine satellitare dell'area con identificazione degli edifici

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






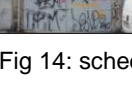























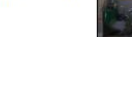
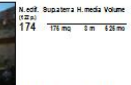
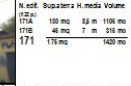
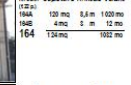
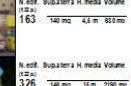

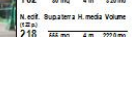


 N.edif. (022a) 160 Superf. H. media Volume 108 mq. 8,6 m. 1032,6 mq	 N.edif. (022a) 161 Superf. H. media Volume 46 mq. 5 m. 403 mq	 N.edif. (022a) 162 Superf. H. media Volume 142 mq. 5 m. 420 mq	 N.edif. (022a) 163 Superf. H. media Volume 51 mq. 5 m. 106 mq	 N.edif. (022a) 164 Superf. H. media Volume 48 mq. 5 m. 101 mq	 N.edif. (022a) 165 Superf. H. media Volume 48 mq. 5 m. 108 mq	 N.edif. (022a) 166 Superf. H. media Volume 46 mq. 5 m. 108 mq	 N.edif. (022a) 167 Superf. H. media Volume 46 mq. 5 m. 108 mq	 N.edif. (022a) 168 Superf. H. media Volume 46 mq. 5 m. 108 mq	 N.edif. (022a) 169 Superf. H. media Volume 46 mq. 5 m. 108 mq	 N.edif. (022a) 170 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 171 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 172 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 173 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 174 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 175 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 176 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 177 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 178 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 179 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 180 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 181 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 182 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 183 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 184 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 185 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 186 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 187 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 188 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 189 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 190 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 191 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 192 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 193 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 218 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 219 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 268 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq	 N.edif. (022a) 326 Superf. H. media Volume 17 mq. 8,6 m. 110,8 mq
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fig 14: schedatura sintetica degli edifici per il calcolo della volumetria esistente

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA :

L'intervento non è ricompreso in ambiti dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 136, 141 e 157 del Dlgs 42/04.

Come già evidenziato, 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.

Tuttavia, il Piano di Recupero prevede 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.

Il comparto 1.03 è parte integrante di ciò che resta dell'antico Borgo Marino nord di Pescara. 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.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

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** (2.001 mq) sono destinate prevalentemente a **verde pubblico** e a **servizi d'interesse comune**: un **centro anziani** e un **centro giovani** nei due edifici da recuperare in via Marche e un **centro per attività sociali e aggregative** per la parrocchia di Sant'Andrea nell'edificio nei pressi di via del Concilio (così come suggerito nelle "Linee guida alla progettazione" e richiesto dai residenti attraverso un processo partecipativo già svolto).

Tali superfici destinate a standard (circa il 32% 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 o dal cosiddetto Decreto Sviluppo. Pertanto, a fronte di una volumetria potenziale di circa 14.480 mc e di un insediamento teorico di circa 145 nuovi abitanti (14.480 mc/100 mc/ab.), si deve considerare **un fabbisogno minimo di superfici a standard non inferiore a 1.740 mq** (145 abx12mq/ab.).

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

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

di cui:

Sup. fondiaria privata = mq 4.658

Sup. di cessione pubblica = **mq 2.044** (> del 20,44% previsto dalla Scheda Norma di PRG)

di cui

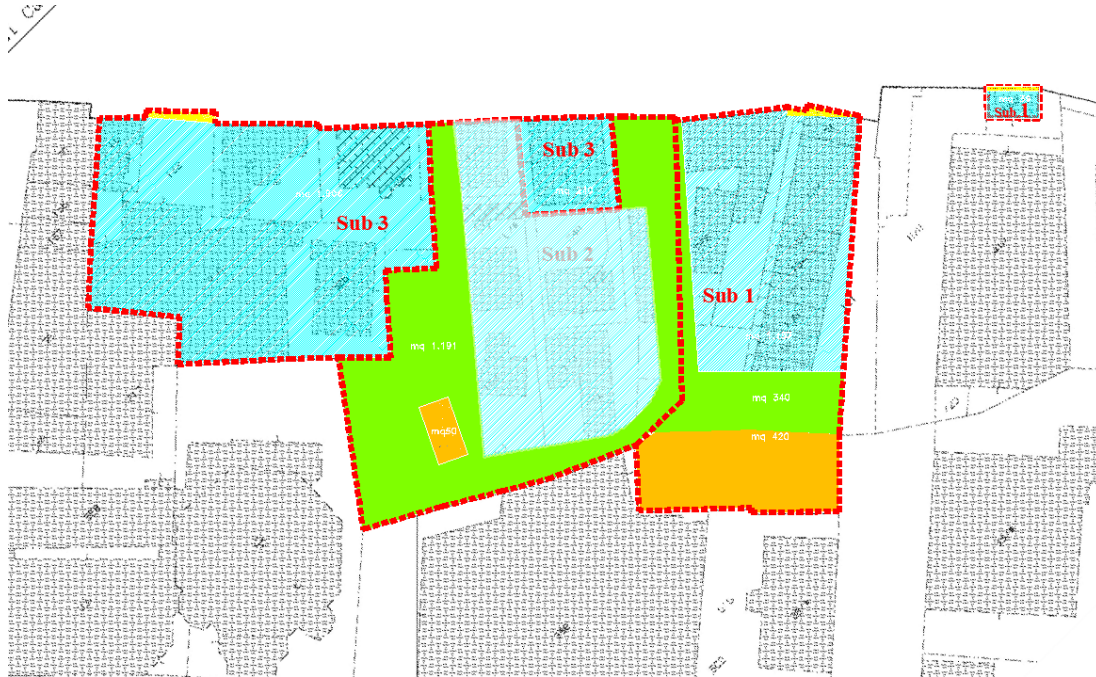
o sup. per viabilità = mq 43

o sup. per standard = **mq 2.001** (> del 15,00% previsto da Scheda Norma di PRG e > di mq 1.738 ovvero il fabbisogno minimo di sup. standard calcolato su volume premio di cui art.39 c.4 NTA di PRG)

di cui

- sup. verde pubblico = mq 1.531

- sup. interesse comune = mq 470



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 (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	1 796	0	6 576	658	4 047	
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	2 180	7 812	15 718	1 572	14 480	1 738

Fig 15 : stralcio zonizzazione con individuazione dei sub ambiti di progetto: in blu le aree fondiariae a destinazione privata, in giallo, verde e arancio le aree di cessione a destinazione pubblica

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 1.157

Sup. di cessione pubblica = mq 787

di cui

○ sup. per viabilità = mq 27

○ sup. per standard = mq 760

di cui

- sup. verde pubblico = mq 340

- sup. interesse comune = mq 420

SUP. TERR. SUB 2 = mq. 2.505

di cui:

Sup. fondiaria privata = mq 1.264

Sup. di cessione pubblica = mq 1.241

di cui

○ sup. per viabilità = mq 0

○ sup. per standard = mq 1.241

di cui

- sup. verde pubblico = mq 1.191

- 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

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

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.

I sub ambiti 1 e 2 coincidono con unità minime d'intervento rispettivamente Usub1 e Usub2; il piano di recupero ne consente la trasformazione, previo demolizione e ricostruzione, anche per reperire le superfici per standard urbanistici previsti dal PRG, che nella zona sono piuttosto carenti.

Il sub ambito 3 prevede cinque unità d'intervento che sostanzialmente mirano a conservare le volumetrie esistenti.

In tutti i casi, nessuna delle unità d'intervento prevede l'incremento del 50% della volumetria esistente (+9.050 mc circa), come previsto dall'art. 39 delle NTA del PRG vigente, poiché questo ulteriore carico insediativo risulterebbe eccessivo rispetto alle superfici fondiarie disponibili nel comprensorio 1.03.

Pertanto, le unità minime d'intervento prevedono i seguenti parametri urbanistici-edilizi di progetto:

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

- **Superficie pubblica di cessione pari al 40,48%** della superficie catastale.
- **Superficie fondiaria privata pari al 59,52%** 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 esistenti a destinazione pubblica saranno ceduti gratuitamente al Comune**; il loro recupero edilizio avverrà mediante **interventi di restauro e risanamento conservativo**.
- 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**.

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

- **Superficie pubblica di cessione pari al 49,54%** della superficie catastale.
- **Superficie fondiaria privata pari al 50,46%** 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 esistenti a destinazione pubblica saranno ceduti gratuitamente al Comune**; il loro recupero edilizio avverrà mediante **interventi di restauro e risanamento conservativo**.
- Gli interventi previsti nell'Unità sub 2 saranno attuati mediante **Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.E.)**, come disciplinato dall'**art.22 delle NTA del vigente PRG**.

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** 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** 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** dall'attuale piano di campagna.

Il Piano di recupero individua quale destinazione principale quella residenziale; sono ammesse le seguenti destinazioni: b) c), d) g) f) di cui all'art. 27 NTA del vigente PRG.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Le **superfici destinate al recupero degli standard urbanistici** (2.001 mq, circa il 32% della S.T.) risultano essere oltre il doppio di quelle previste dalla scheda norma di PRG (15% dui S.T.); tali aree sono destinate prevalentemente a **verde pubblico**, nonché alla realizzazione di **servizi d'interesse comune, previo recupero di edifici esistenti**: un **centro anziani** e un **centro giovani** in via Marche e un **centro per attività sociali e aggregative** in piazza Sant'Andrea, così come emerso anche dall'esito del processo partecipativo con gli abitanti del quartiere avvenuto alcuni anni fa.

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).

Seguono alcune immagini con simulazioni di viste tridimensionali di progetto:



Fig 18 : vista da via Gobetti – in posizione centrale la sagoma dell'edificio da recuperare in via Marche per la realizzazione del centro anziani (ex casa dell'armatore) in collegamento visivo e pedonale con l'ingresso del Parco di Villa De Riesis.



Fig 19 : vista da via del Concilio-Piazza Sant'Andrea – ingresso spazio pubblico di collegamento con via Gobetti e via Lazio; sulla destra l'edificio da recuperare per la realizzazione del centro parrocchiale



Fig 20: vista da via Lazio – largo via Marche; sulla sinistra le sagome degli edifici da recuperare per la realizzazione del centro giovani e del centro anziani

15. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati grafici del Piano:

ALLEGATO 1 - Stralcio foto satellitare zona di intervento

ALLEGATO 2 - Stralcio foto satellitare area di intervento con schema di progetto

ALLEGATO 3 - Stralcio Scheda norma comparto 1.03 del PRG vigente

ALLEGATO 4 - Carta dei vincoli del Piano Paesistico – Elaborato B5 del PRG vigente

ALLEGATO 5- Carta pericolosità idraulica - Piano Stralcio Difesa Alluvioni

ALLEGATO 6 - Stralcio carta pericolosità di frana - Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico

ALLEGATO 7 - Tav 2 del PIANO DI RECUPERO: Rilievo fotografico dello stato di fatto

rilievo plano-altimetrico e calcolo volume urbanistico

ALLEGATO 8 - Tav 7 del PIANO DI RECUPERO: Planovolumetrico di progetto

Il Tecnico:

Arch. Salvatore Colletti

Modifiche d'ufficio – gruppo di lavoro:

Arch. Francesca Marucci

Arch. Chiara Mazzocchetti

Ing. Caterina Buccione

