



*Ministero della Cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA  
BELLE ARTI E PAESAGGIO

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

COMUNE DI PESCARA	E
Comune di Pescara	
Documento trasmesso tramite PEC ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. 2 del 23/2/2005	
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0235533/2024 del 22/11/2024	
Firmatario: CHIARA DELPINO, Mibact	

*Chiati*

*Al* Comune di Pescara

Settore Sostenibilità Ambientale e Transizione Ecologica

Servizio Vulnerabilità del Territorio e Qualità dello Sviluppo

protocollo@pec.comune.pescara.it

*E/pe*

Alla Regione Abruzzo

DPC - Dipartimento Territorio – Ambiente  
dpc@pec.regione.abruzzo.it

Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio  
dpc032@pec.regione.abruzzo.it

Servizio Valutazione Ambientale  
dpc002@pec.regione.abruzzo.it

Servizio Politica Energetica e Risorse del Territorio PEC: dpc025@pec.regione.abruzzo.it

Alla Regione Abruzzo

DPE013 – Servizio Difesa del suolo – L'Aquila  
dpe013@pec.regione.abruzzo.it

Regione Abruzzo

Servizio Genio Civile Pescara  
dpe015@pec.regione.abruzzo.it

Alla Regione Abruzzo

DPH - Dipartimento Turismo, Cultura e Paesaggio  
dph@pec.regione.abruzzo.it

Servizio Governo del Territorio, Beni Ambientali, Aree Protette e Paesaggio  
dph004@pec.regione.abruzzo.it

DPF - Dipartimento Sanità  
dpf@pec.regione.abruzzo.it

Servizio della Prevenzione e Tutela Sanitaria  
dpf010@pec.regione.abruzzo.it

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

All'ARTA Abruzzo - Sede Centrale Gruppo di Lavoro VAS

protocollo@pec.artaabruzzo.it



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](mailto:sabap-ch-pe@pec.cultura.gov.it) PEO: [sabap-ch-pe@cultura.gov.it](mailto:sabap-ch-pe@cultura.gov.it)

All'ACA Spa - Azienda Comprensoriale  
Acquedottistica - Direzione Tecnica  
aca.pescara@pec.it

All'ENAV Spa  
Area operativa – Prog. e spazi aerei – settore  
ostacoli Via Salaria 716 00138 ROMA  
protocollogenerale@pec.enav.it

All'ENAC Spa - Direzione Centrale Attività  
Aeronautiche Direzione Operazioni - Centro  
Via Gaeta 3 00185 ROMA  
protocollo@pec.enac.gov.it

All'AUTORITÀ PROCEDENTE E  
PROPONENTE PER IL COMUNE DI  
PESCARA:  
Settore Gestione del Territorio – Servizio  
Pianificazione Esecutiva e Monitoraggio  
protocollo@pec.comune.pescara.it

Alla Città di Pescara  
Al Sindaco, nelle sue vesti di delegato  
all'Urbanistica, Edilizia Privata All'Assessore  
con delega alla Mobilità  
protocollo@pec.comune.pescara.it

*Risp. Prot.* 9162 *del* 31/10/2024  
*Class* 34.28.10/132.4.1/2020  
*Ref. Vs.* 218499 *del* 30/10/2024  
*Allegati* CLICCA QUI

*Oggetto:* **Pescara (PE)**, “*Manifestazione d'interesse per istanze di rettifica del P.R.G. per errori materiali e di pianificazione - progetto di variante al vigente piano regolatore generale*” - 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. Autorità Procedente e Proponente: CITTÀ DI PESCARA, SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO – SERVIZIO PIANIFICAZIONE ESECUTIVA E MONITORAGGIO. Indizione e convocazione della Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.241/90 in forma semplificata e in modalità asincrona ex art. 14-bis della L.241/90 – **Parere di competenza** [A/P 9162/24]

In riferimento alla Seduta della Conferenza di Servizi Decisoria convocata ai sensi dell'art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e s.m.i. da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della Legge medesima per l'acquisizione dei pareri di competenza per l'istanza di cui all'oggetto, convocata da codesto Ente, con prot. n. 218499 del 30/10/2024, ed acquisita agli atti di questa Soprintendenza il 31/10/2024 al prot. n. 9162, si ritiene di dover effettuare alcune considerazioni preliminari.

CONSIDERATO che:

- con nota acquisita al protocollo n. 0130863/2024 del 19/06/2024 del comune di Pescara, il Dirigente responsabile del Settore Gestione del Territorio – Servizio Pianificazione Esecutiva e Monitoraggio, in qualità di Proponente e Autorità Procedente, ha trasmesso la proposta di variante urbanistica denominata “*Manifestazione d'interesse per istanze di rettifica del P.R.G. per errori materiali e di pianificazione - progetto di variante al vigente piano regolatore generale*”, con allegati il “rapporto preliminare” e la relativa documentazione tecnica per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del TUA;

CONSIDERATO, altresì, che:



- L'Amministrazione comunale di Pescara ha dato corso alla pubblicazione di un bando finalizzato alla manifestazione d'interesse per istanze di rettifica del P.R.G. per errori materiali e di pianificazione. Il Settore Pianificazione del Territorio ha dato avvio alla redazione una variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale (approvato con deliberazione consiliare n. 94 del 08.06.2007).
- Punto di partenza della variante è la manifestazione di interesse a seguito della quale sono state raccolte le istanze prodotte dai cittadini (complessivamente 62), fermo restando il valore conoscitivo delle stesse e rilevando che l'Amministrazione comunale di Pescara si è riservata ogni valutazione in ordine all'eventuale accoglimento sulla base di criteri di organicità della pianificazione e attuabilità degli interventi.
- Resta altresì fermo il fine di garantire il perdurare dei principi di assetto del territorio caratterizzanti il vigente PRG, in ossequio alla "salvaguardia delle residue aree verdi della città e dei capisaldi del sistema ambientale, con una sostanziale riduzione del consumo di territorio così come d'altronde richiede il necessario processo di adeguamento agli indirizzi contenuti nel piano territoriale di coordinamento provinciale";
- I contributi pervenuti sono stati classificati dall'amministrazione comunale di Pescara in base alla natura della richiesta e suddivisi nelle seguenti categorie:
  - Errori materiali di pianificazione;
  - Divisione in sub comparti e/o richiesta di nuovo comparto;
  - Modifica della normativa tecnica di PRG, Modifica della zonizzazione e/o trasferimento volumetrico;
  - Modifica della zonizzazione con esclusione dal comparto;
  - Altro, le istanze di carattere edilizio non riconducibili a scelte di pianificazione urbanistica.
- Il rapporto puntualizza in particolare che l'esigenza di adeguare l'elaborato grafico nasce in via generale per correggere errori materiali di trasposizione grafica o di campitura dei limiti di sottozona urbanistica, ma costituisce di fatto l'occasione per recepire sentenze in materia urbanistica passate in giudicato e/o varianti urbanistiche approvate da altri Settori dell'Ente e quant'altro possa rilevarsi in termini di corretto adeguamento del contenuto degli elaborati grafici di PRG.
- La revisione della zonizzazione è dunque legata alle seguenti tematiche:
  - modifica destinazione urbanistica a seguito della manifestazione di interesse;
  - recepimento piani sovraordinati (PAI);
  - aggiornamento comparti (nuovi comparti, modifiche zonizzazione, stralci, subcompartazione,...);
  - riallineamento zone F;
  - revisione sottozona A3;
  - recepimento Varianti Urbanistiche - Varianti SUAP – sentenze – patrimonio storico;
- In merito alle suddette tematiche si passa a definire gli obiettivi del piano e le azioni messe in atto per il loro raggiungimento, valutando di conseguenza gli impatti prodotti dalle stesse sul sistema "Ambiente".
- Sono quindi indicati gli obiettivi consistenti in:
  - **Revisione zonizzazione** attraverso le azioni di
    - 1.1 Correzione degli errori materiali;
    - 1.2 Recepimento Piani sovraordinati;
    - 1.3 Verifica standard urbanistici;
    - 1.4 Comparti;
    - 1.5 Recepimento Varianti puntuali, sentenze e patrimonio storico.
  - **Revisione Norme Tecniche di Attuazione** attraverso le azioni di
    - 2.1 Correzione errori interpretativi;
    - 2.2 Introduzione sottozona F1A.

CONSIDERATO che, come è noto, Pescara dal 1926, dopo essere stata scelta come città-capoluogo l'intera area urbana si espanse e vide l'innalzamento di numerosi edifici, alcuni di alto valore architettonico che ancora oggi ne caratterizzano il volto, nonostante la Seconda Guerra Mondiale, evento che causò ingenti danni alla città. Pescara seppe però rinascere grazie al piano ideato da Luigi Piccinato (1889-1983) nel 1946, che costituì la base per il decollo commerciale e industriale del secondo dopoguerra. Tra il 1957 e il 1959 Piccinato approfondì gli studi svolti e propose un Piano Regolatore che, pur non venendo attuato, definì gerarchie e valori all'interno del tessuto urbano. Tale impostazione fu in parte ripresa dal piano di Leonardo Mariani Travi e Federico Gorio del 1975, mai approvato. La debolezza di questi strumenti urbanistici determinò una crescita spesso priva di un disegno urbano: tuttavia, nonostante fenomeni speculativi, demolizioni, costruzioni prive di valore architettonico e attenzione al contesto, all'interno dell'area urbana furono realizzate, a testimonianza della vivacità culturale del capoluogo adriatico, anche diverse architetture progettate e pensate con linguaggi che, superando l'edilizia corrente, si inseriscono appieno nel dibattito architettonico nazionale e internazionale;

CONSIDERATO che nella **Revisione della Zonizzazione** si prevede:



- a) **MODIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA A SEGUITO DELLE ISTANZE.** L'analisi delle 15 istanze prese in considerazione ha prodotto una variazione della zonizzazione di portata assolutamente contenuta e pressoché irrilevante in termini di dimensionamento del PRG. L'istanza n. 1 che prevede il passaggio da Sottozona A2 a Sottozona B3, è ammissibile, in quanto si tratta, come specificato dal Responsabile del procedimento per le vie brevi, di una mera correzione cartografica del lotto di pertinenza dell'immobile storico di che trattasi, al fine di riportare il reale stato dei fatti.
- b) **REVISIONE SOTTOZONE A3.** Al fine di favorire interventi di rigenerazione urbana e sostituzione dell'edificato vetusto il comune di Pescara ha effettuato una riflessione sulle attuali previsioni urbanistiche vigenti per le sottozone A3, disciplinate dall'art. 29 - *Complessi ed edifici storici* delle vigenti NTA di PRG. I quartieri di edilizia economica e popolare, nel loro insieme, costituiscono per la storia dell'urbanistica e dell'architettura sociale senz'altro elementi di valore testimoniale, rispetto anche alla storia della città e delle istituzioni. Tali valori sono stati correttamente riconosciuti dalle disposizioni del Vigente PRG di Pescara. Tali sottozone, dislocate sull'intero territorio comunale, interessano quartieri realizzati principalmente a metà del Novecento. A seguito di una schedatura dei singoli ambiti, attraverso una lettura cartografica e fotografica con il censimento di cenni storici e dello stato di conservazione odierno degli stessi, tuttavia si è reso necessario effettuare considerazioni circa l'effettiva valenza storica e sussistenza dei requisiti di tutela per ciascuno dei quartieri riportati. Alla luce delle valutazioni e delle analisi condotte sono stati inseriti in sottozona B3 4 dei 18 ambiti ricadenti in sottozona A3 ritenuti architettonicamente meno qualificati e nello specifico:
- **Comune di Pescara "Piano T" Legge 25/1980** – Santa Filomena; Opera realizzata dal Comune di Pescara ai sensi della L. del 1980 n. 25 con atto deliberato dal Consiglio comunale n. 40 del 1980 per la localizzazione dell'intervento ai sensi dell'articolo 512 della legge del 1971 numero 865.
  - **ISES "Via Passo della Portella";**
  - **IACP "Piano di zona 5"** – via Tavo; intervento realizzato nei primi anni 70 con variante progettata dall'architetto Pallottini. Finanziato dal Ministero dei Lavori Pubblici.
  - **Comune di Pescara e IACP "Piano Villamagna – L.94/1982"**. Intervento realizzato ai sensi dell'art. 1 da parte del Comune di Pescara e articolo due da parte dello Yeah CP della L 94/1982 (legge Nicolazzi).
- c) **RIALLINEAMENTO ZONE F.** Al fine di un'esatta e puntuale corrispondenza tra le sottozone urbanistiche e la loro reale destinazione, il comune di Pescara ha proceduto a:
- Verificare la sottozona F1: sono state collocate in tale sottozona tutte le aree destinate al verde pubblico naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici;
  - Inserire i palazzetti dello sport in sottozona F2: alla dotazione minima di standard per gli insediamenti residenziali di 9 mq/ab per il verde pubblico concorrono non solo le aree propriamente destinate a parchi ma anche gli spazi per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti;
  - Riallineare le sottozone F3 ed F5, collocando nella prima tutte le attrezzature e i servizi pubblici o di interesse pubblico urbano-territoriale e nella seconda quelli di carattere privato; qualora le sottozone F5 vengano utilizzate, anche temporaneamente, per servizi e attrezzature di interesse pubblico, gli stessi concorrono alla dotazione degli standard urbanistici;
  - Trasformare le sottozone G2 libere (terreni privati della originaria capacità edificatoria dalla variante del 1997 per la formazione di un piano regolatore generale delle invarianti) in sottozona F1/A "verde pubblico di tutela": ciò per trasformare un semplice e limitato vincolo di inedificabilità in aree funzionali all'incremento delle aree verdi pubbliche, in un vero e proprio progetto urbano di ampio respiro. **Art. 50-bis – SOTTOZONA F1/A - VERDE PUBBLICO DI TUTELA.** *Sono aree poste su versanti collinari acclivi o mediamente acclivi o all'interno di impluvi secondari che presentano indizi di dissesti potenziali. Corrispondono alle zone P3 – "Zona a pericolosità alta" individuate sulla Carta della Pericolosità Geologica, inglobate nei tessuti esistenti. Date le condizioni geologiche - geomorfologiche al contorno in queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, a eccezione di strutture di modeste dimensioni in legno, a carattere precario e facilmente rimovibili, per il tempo libero e di arredo (gazebo, chioschi, ecc.), FUNZIONALI ALL'ATTREZZATURA DEGLI SPAZI PUBBLICI. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.*
- d) **ALLINEAMENTO AMBITI P3 DELLA TAV.D ALL.4 CON AMBITI H1 E H2 DELLA TAV.C1.**

Con l'approvazione della Variante di recepimento del Piano di Rischio Aeroportuale nel PRG è stata modificata la disciplina delle zone a pericolosità geologica, nel senso che per le zone P3 della carta di pericolosità è stata eliminata la possibilità di recupero all'edificazione e all'urbanizzazione delle relative aree.

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 19 giugno 2019 è stata approvata la prima **Variante Parziale del Piano Stralcio di Bacino** per l'assetto idrogeologico "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi", riferito ai bacini di rilievo regionale dell'Abruzzo e al territorio Regionale ricompreso nel bacino interregionale del Fiume Sangro. Con Determina Dirigenziale ADS del 29 novembre 2021, n. 31, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (Area difesa del suolo) ha disposto la diffusione dello strato cartografico aggiornato alla data del 29/11/21 a seguito di varianti successive.



Per gli intervenuti aggiornamenti normativi e cartografici in materia idrogeologica, con particolare riferimento al **Piano d'Assetto Idrogeologico (PAI) e al Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA)** entrambi strumenti di livello regionale, quindi si rende necessaria, oltre che al loro integrare nel recepimento, una rilettura del territorio amministrato in ragione dei contenuti prescrittivi della sfera giuridica della proprietà privata.

In via preliminare il comune di Pescara ha effettuato una ricognizione delle interferenze degli intervenuti aggiornamenti di livello regionale (PAI e PSDA), con gli atti di pianificazione comunali. Alla luce di tale lavoro ricognitivo sono stati messi in relazione i contenuti degli ambiti P3 della Carta della Pericolosità Geologica sia regionale sia comunale, del Piano Stralcio Difesa Alluvioni con le prescrizioni delle tavole di PRG denominate "C1 - Zonizzazione" e "C2 - Perimetrazione e numerazione dei comparti, dei piani attuativi e dei programmi complessi"; in esito a tale sovrapposizione sono state riconfermate le zonizzazioni già vigenti, mentre per le nuove aree interessate dai fenomeni idrogeologici è stata modificata la zonizzazione vigente in sottozona H1, G1, G2, applicando il principio di non edificabilità alle nuove aree di pericolosità P3.

Il comune di Pescara ha, altresì, provveduto a rettificare la perimetrazione della zona A2-2 del Piano Regionale Paesistico in prossimità della via Prati, in termini tendenzialmente corrispondenti alla revisione, effettuata sulla variante al PRG approvata nel 2019, del vincolo ex art.142 del D.Lgs. 42/2004 (c.d. vincolo "Galasso"). In tale variante fu preso atto della sclassificazione del corso d'acqua "Fosso Fuzzina", cancellato dall'elenco delle acque pubbliche, con contestuale necessità di eliminare la relativa fascia assoggettata a vincolo. Naturalmente la modifica del recepimento del PRP comporta proposta alla Regione di variante allo stesso.

Per questa ultima correzione si osserva che benché il "Fosso Fuzzina" sia stato cancellato dall'elenco delle acque pubbliche e quindi sia decaduto il vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1 lett. c) non si ritiene opportuno modificare le indicazioni del PRP, tese comunque a salvaguardare il fosso, quale elemento naturale.

- e) **RECEPIMENTO VARIANTI URBANISTICHE - VARIANTI SUAP.** La tavola "C1 - Zonizzazione" del vigente PRG, approvata con atto n. 94 del 08.06.2007, non risulta aggiornata alle modifiche e alle varianti apportate allo strumento urbanistico negli ultimi anni. Si riscontra pertanto la necessità di adeguarla a tutti quei provvedimenti che hanno inciso sulla destinazione urbanistica delle aree interessate al fine di rendere coerente la zonizzazione di piano con la disciplina vigente.
- f) **RECEPIMENTO SENTENZE.** Sentenza TAR Pescara n. 69/2009. Sentenza TAR Pescara n. 60/2009. Relativamente alla seconda sentenza, n. 60, si ricorda che l'area in questione in prossimità dello svincolo sud della circonvallazione ANAS circoscritta dalla s. s. Adriatica sud - Fosso Vallelunga - via Scarfoglio - Via Silone, è ricompresa per la maggior parte nell'area sottoposta a tutela monumentale indiretta ex art. 45 del D.Lgs 42/2004 del Rione Pineta e pertanto qualsiasi intervento è sottoposto ad autorizzazione di questo Ufficio.
- g) **NUOVI COMPARTI.** Partendo dalla manifestazione di interesse, il Comune di Pescara ha ritenuto opportuno valutare, accogliere ed estendere alcune richieste inoltrate da privati cittadini (istanze 20, 24, 26, 28, 30bis, 49) attraverso la costituzione di nuovi comparti che, se da un lato permettono ai proprietari di usufruire di volumetrie residue altrimenti inattuabili, dall'altro offrono all'amministrazione l'opportunità di riqualificare ambiti urbani degradati e acquisire nuovi spazi da destinare alla collettività. Relativamente al nuovo comparto 4.51 non si condivide la scelta di spostare la superficie fondiaria nell'area verde prospiciente via Mario Mantini, prima localizzata su via Antonio Paolemilio, in continuità con il costruito esistente. L'area tra le strade Mantini e dell'Emigrante, costituisce una unità verde composta da alberi spontanei e ulivi residui.
- h) **AGGIORNAMENTO COMPARTI.** Le azioni della presente variante sugli ambiti territoriali assoggettati ai comparti sono dettate da due differenti motivazioni: per recepimento strumenti di pianificazione sovraordinata; per modifiche alla zonizzazione, stralcio di aree, suddivisione in sub comparti. Si segnala nell'ambito di revisione dei comparti la necessità di modificare ulteriori comparti che a parere di questo Ufficio presentano criticità ai fini della conservazione del patrimonio edilizio storico/testimoniale della città. Il Comune di Pescara, infatti, nel solco del dettato dell'art. 1 comma 3 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, si è dotato, fin dal 1994, per la tutela dell'edilizia storica, di una schedatura del patrimonio storico - architettonico affidata a professor Lorenzo Bartolini Salimbeni, docente dell'Università "Gabriele d'Annunzio" di Chieti-Pescara, che evidenziava linee evolutive e caposaldi architettonici: l'indagine faceva parte integrante del primo effettivo piano regolatore della città, redatto nel 1993, ma entrato in vigore nel 1996. Nondimeno le operazioni di drastica sostituzione nel tessuto edilizio non si sono arrestate, coinvolgendo anche brani di edilizia di indubbio valore architettonico e/o testimoniale. Pertanto, oltre a porsi una effettiva ed urgente esigenza di revisione ed aggiornamento di tale schedatura, ormai risalente ad alcuni decenni fa, si rappresenta in questo ambito la necessità delle seguenti modifiche a comparti esistenti in attesa di una revisione organica della detta schedatura:

- 1) **Comparto 5.07. Sottozona urbanistica B4.** Si tratta dell'area delimitata da via Chieti e via Gran Sasso, immediatamente adiacente al tracciato ferroviario, in corrispondenza dei recenti ritrovamenti del bastione di San Vitale e del campo di Rampigna; aree interessate dai resti della Fortezza di Pescara, come bene chiarisce la mappa austriaca della città di Pescara del 1821. Si ritiene pertanto che l'area debba essere perimetrata da un



punto di vista archeologico e sottoposta a specifiche norme di tutela, limitando anche la capacità edificatoria, ai fini della conservazione dei resti della fortezza.

- 2) **Comparto 6.07. Sottozona urbanistica B4.** Si tratta dell'area delimitata da via Bardet e via Francesco Caracciolo, dove insistono fabbricati datati. In particolare si evidenzia la necessità di escludere dal comparto l'immobile con accesso da via Bardet, un casolare tipico dell'architettura rurale abruzzese caratterizzato da pilastri angolari, cornicione ed ingresso principale al piano primo, residuo di un'era passata, quando la pianura fluviale era ancora punteggiata da radi edifici. A parere di questo Ufficio, pertanto, l'immobile deve essere inserito in **Zona A2**.
  - 3) **Comparto 1.09. Sottozona urbanistica B9.** Si tratta dell'area che prospetta su via Piave. In tale comparto si trovano edifici, benché in stato di abbandono, di sicuro interesse storico/testimoniale, caratterizzati da bugnati, fasce marcapiano, classiche cornici, tipici esempi di quell'edilizia borghese che ha segnato la nascita della città di Pescara. Benché questo Ufficio si sia già espresso con parere prot. n. 1348 del 2019 per il detto Comparto, parere che comunque già evidenziava il valore storico di detti fabbricati, in considerazione del tempo trascorso e dell'ulteriore depauperamento del patrimonio storico della città di Pescara avvenuta in questi ultimi anni, si ritiene che almeno gli edifici principali del comparto posti sul fronte, al fine di preservare l'immagine storica, debbano essere inseriti in **Zona A2**.
  - 4) **Comparto 4.43. Sottozona urbanistica B9.** Si tratta dell'area delimitata dalla strada vicinale Colle Cervone, dove insistono fabbricati rurali tipici dell'architettura rurale abruzzese. Il complesso benché parzialmente alterato conserva nel complesso i caratteri originari, che qualificano il paesaggio di quell'area al margine dell'area edificata. In particolare si evidenzia la necessità di escludere dal comparto gli immobili antichi di pregio, residui di un'era agricola passata, caratterizzati, oltre che da tipologie architettoniche riconoscibili, da un linguaggio semplice ma raffinato, composto da lesene e cornici. A parere di questo Ufficio, pertanto, tali immobili, pertanto, devono essere inseriti in **Zona A2**.
  - 5) **Comparto 5.08B. Sottozona urbanistica B9.** Si tratta dell'area delimitata da via Enzo Ferrari e via Arapietra, dove insistono fabbricati datati. In particolare si evidenzia la necessità di escludere dal comparto, al fine di evitare quanto già recentemente successo nel vicino comparto 5.08A, un immobile prospiciente via Arapietra, di sicuro interesse storico/testimoniale, caratterizzato da fasce marcapiano, cornici e lesene e da un importante cornicione su mensole. A parere di questo Ufficio, pertanto, l'immobile deve essere inserito in **Zona A2**.
- i) **MODIFICHE D'UFFICIO – AGGIORNAMENTO DATI NUMERICI E GRAFICI.** Sono stati verificati dal comune di Pescara e aggiornati tutti i dati dimensionali del PRG. Analoga procedura è stata seguita con la revisione della cartografia di piano, ridefinendo in maniera puntuale i limiti delle sottozone, con la sovrapposizione dei vincoli derivanti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata e con l'aggiornamento delle variazioni cartografiche intervenute. In tale ottica, nella "Tav. B4a - Vincoli esistenti sul territorio comunale" è stata condotta dal comune di Pescara una verifica dell'ambito relativo al vincolo ex L. Galasso previsto dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004, procedendo all'esatta ripermimetrazione della fascia assoggettata a vincolo laddove sono state riscontrate imprecisioni e incongruenze. Il comune di Pescara, inoltre, ha ritenuto opportuno condurre un aggiornamento dei tracciati viari di progetto previsti dal PRG ed attuati nel corso degli ultimi anni. Ai sensi dell'art. 62 delle vigenti NTA che disciplina le aree assoggettate alla viabilità, i tracciati viari di progetto di P.R.G. hanno valore di massima e il tracciato esecutivo può essere modificato, senza che la modifica costituisca variante al P.R.G. La presente variante ad ogni modo costituisce l'occasione per riportare a coerenza l'elaborato cartografico con i tracciati viari oggetto di progettazione esecutiva e di attuazione (ad es. Strada Pendolo, Svincolo Pineta, Innesto circonvallazione). È stata altresì riscontrata dal comune di Pescara la necessità di un adeguamento del perimetro del centro abitato allo stato di fatto rilevato, tra località Colle Pineta e via Colle Pizzuto, per via della presenza di un edificio e delle relative pertinenze che vanno ad integrare il circostante tessuto edilizio. Tale adeguamento è peraltro circoscritto all'area strettamente pertinenziale sotto il profilo urbanistico. Con la presente variante inoltre il comune di Pescara dà atto dell'avvenuta sclassificazione delle aree gravate da usi civici avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 09/03/2022, Determinazioni del Dipartimento Agricoltura Servizio Foreste e Parchi-Ufficio Usi Civici e Tratturi della Regione Abruzzo nn. DPD021/467 del 28/06/2022 e DPD021/630 del 21/09/2022 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 07/11/2022. Ulteriore tema della variante è la formulazione di un nuovo assetto del comparto 5.13 B, con la delocalizzazione delle volumetrie dell'Ex Filanda Giammaria. È opportuno premettere che la delocalizzazione di parte delle volumetrie "Ex Filanda", ricadenti nel comparto 5.13 B, sottozona B4 sito in via Monte Bolza, già approvato con convenzione urbanistica del 31.03.2011 e Permesso di Costruire n. 059/2015, trae origine dalla D.C.C. n.45 del 13.03.2017 - PRESA D'ATTO NUOVA PROGETTAZIONE URBANISTICA AREA 'EX FILANDA GIAMMARIA' E INDIRIZZI PER UNA BOZZA DI ACCORDO TRA REGIONE ABRUZZO, COMUNE DI PESCARA E RIGEL SRL, scaturente della proposta acquisita al prot. n. 164594 del 06.12.2016 relativa allo studio "area ex Filanda Giammaria (PE) - Valutazione economica di massima delle opere da progettare".

Relativamente alle Variazioni d'Ufficio, esplicitate nella Tavola "Relazione" si osserva quanto segue:

- **si evidenzia come non sia assolutamente condiviso, né ammissibile il punto n. 6. tutti gli edifici situati lungo Viale della Riviera zona Nord da B1 a B2 e l'edificio in via dei Marsi da B1a B3;** La riviera è senz'altro uno degli elementi qualificanti della città di Pescara che ha visto nel tempo esercitarsi alcuni tra i più noti progettisti del XX Secolo. Il Viale si caratterizza, infatti, per innumerevoli realizzazioni architettoniche di qualità, alcune di queste già riconosciute di particolare interesse culturale da questa Soprintendenza, con specifico Decreto, ed altre in via di esserlo. Il Viale della Riviera, pertanto, non può considerarsi "area degradata" o bisognosa di particolari incentivi edilizi al fine del suo "recupero". Al contrario una saggia Amministrazione dovrebbe disincentivare l'aumento di cubature e puntare al mantenimento delle architetture di qualità ed a promuovere unicamente la sostituzione di quelle ritenute di scarso valore architettonico a parità di cubatura esistente, al fine di preservare l'armonia e la varietà di scorci e di prospettive che caratterizzano il Viale. A tal proposito si segnala che nel "*Censimento delle architetture italiane dal 1945 ad oggi*"<sup>1</sup>, promosso dalla Direzione Generale Creatività contemporanea, con la prospettiva di formulare una proposta di revisione dell'approccio alla tutela del contemporaneo ed un aggiornamento degli strumenti in uso, sono state individuate nella città di Pescara ben 57 architetture tra edifici pubblici e privati, luoghi di culto, infrastrutture, edilizia residenziale e ville unifamiliari, di autori di chiara fama nazionale e anche internazionale quali ad esempio: Paride Pozzi, Luigi Piccinato, Eugenio Monturi, Antonio Cataldi Madonna, Carlo Aymonino, Mariano Pallottini, Salvatore Leone, Alessandro Del Bufalo, Massimiliano Fuksas, Oriol Bohigas e molti altri. Molte di queste sono situate proprio su Viale della Riviera: Villa Liberatoscioli; Villa Agresti (già riconosciuta di particolare interesse culturale); Museo d'Arte Moderna Vittoria Colonna, Palazzina in Viale Riviera Nord angolo Via Zara, Palazzina in Viale della Riviera Nord n. 115, Villa Moretti, Villa Di Properzio, Chiesa San Pietro Apostolo, Museomare. Tale patrimonio, com'è noto, è a forte rischio perdita, soprattutto per quanto riguarda gli edifici di proprietà privata realizzati da meno di 70 anni. Il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, prevede, per questa tipologia di beni (a meno di casi eccezionali ai sensi della lett. d) del comma 3 dell'art. 10, comma recentemente applicato nel caso di Villa Agresti, su segnalazione della stessa amministrazione comunale di Pescara), solo specifiche disposizioni di tutela contemplate nell'art. 11, lett. e) a termini dell'articolo 37, comma 4. **Va sottolineato, altresì, che proprio alcune di esse sono oggetto della proposta di variante sopra riportata. Pertanto, se tale proposta venisse approvata si metterebbe in serio pericolo il mantenimento di tali architetture di pregio già riconosciute da questo Ministero.** Nell'ottica del richiamato art. 1 comma 3 del D.Lgs 42/2004, anche gli Enti territoriali possono comunque agire ai fini della *conservazione del patrimonio culturale* per la sua *fruizione e valorizzazione*, sia attraverso l'incentivazione del mantenimento, del recupero e della valorizzazione di tali edifici, sia escludendoli dall'applicazione di normative pensate per il miglioramento di aree degradate, ma del tutto incongrue per il patrimonio edilizio di valore culturale, attraverso operazioni speculative di demolizione e ricostruzione, di edifici di qualità, quali quelli riconosciuti come tali da questo Ministero nel citato Censimento (Censimento che per sua natura non è esaustivo e in continuo aggiornamento). **Si propone di conseguenza, la classificazione di tutte le architetture private rientranti nel suddetto Censimento in Zona B1 con specifiche norme di salvaguardia che ne scongiurino la demolizione o in Zona A, avendone le caratteristiche.**

CONSIDERATO che nella **verifica degli standard urbanistici** e delle dotazioni territoriali si prevede:

- A seguito dell'attività di monitoraggio delle sottozone di PRG, nonché di ricognizione delle aree ricadenti nelle zone F, così come definite dall'art.2 del DM 1444/68, ovverosia parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, il Comune di Pescara ha ricalcolato tutte le dotazioni di standard previste dal PRG, al fine di verificare il rispetto delle quantità minime previste e il corretto dimensionamento dello strumento pianificatorio (*Allegato - "DATI DIMENSIONALI DEI NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E TERZIARI E TABELLE DI VERIFICA DEGLI STANDARD"*).

CONSIDERATO che nella **revisione delle norme tecniche di attuazione** si prevede:

- La presente variante, seppur nasce dall'esigenza di correzione di errori materiali di pianificazione evidenziati sia dalle manifestazioni di interesse raccolte a seguito di bando esplorativo, sia dal monitoraggio delle criticità emerse dal lavoro degli uffici tecnici nel corso delle attività istruttorie, costituisce di fatto un'occasione per correzioni e precisazioni interpretative relative alla normativa di piano. Le variazioni apportate alle Norme Tecniche di Attuazione non alterano l'impianto generale normativo ma mirano a precisare o chiarire aspetti di dubbia

<sup>1</sup> <https://censimentoarchitetturecontemporanee.cultura.gov.it/ricerca-opere?denominazione=&autore=&regione=Abruzzo&provincia=Pescara&comune=Pescara&inizio-progetto=&fine-esecuzione=&page=1>

interpretazione che possano generare difficoltà applicative delle norme stesse. Per quanto riguarda le Norme tecniche di attuazione, vengono di seguito richiamate le principali e più significative modifiche:

- a) aggiornamento indice elaborati PRG;
- b) relativamente agli standard urbanistici, eliminazione degli alloggi sociali come standard ai sensi dell'art.1 c5 del DM 22/04/2008 e precisazione della quota di standard monetizzabile in caso di destinazioni a carattere commerciale/direzionale;
- c) precisazioni relative all'art.8 – norme e indici edilizi:
  - aggiornamento normativo relativo agli extra spessori nel calcolo di superficie utile lorda, altezze e distanze;
  - precisazione dell'applicazione del *Favor di rigenerazione urbana* agli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lett. d) del Dpr 380/01;
  - definizione della linea di campagna nel caso di aree per le quali il PSDA prescrive l'incremento di tale quota di almeno 1 m;
  - calcolo ortogonale della distanza dei fabbricati dai confini;
- d) relativamente agli strumenti attuativi:
  - introduzione dell'art. 77 c.2 lett. g) della LR 58/23 per la formazione di strumento attuativo in ambiti non previsti dal PRG;
  - scia alternativa al pdc previa stipula della convenzione urbanistica come strumento attuativo dei PUE;
  - precisazione modalità di calcolo della superficie dei PUE: la superficie territoriale interessata dai PUE non potrà scostarsi per più del 5% da quella del comparto catastalmente verificata;
  - scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 del DPR 380/01;
  - nelle zone b e c, le aree di cessione dei PUE o piani attuativi assumono la destinazione urbanistica indicata in convenzione a seguito dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, anche nel caso di non completamento o mancata esecuzione degli interventi privati;
- e) revisione, fusione e razionalizzazione degli artt. 25 e 66 relativi a lotto minimo e asservimenti;
- f) all'art.27 esplicitazione nella destinazione d'uso *f- servizi pubblici e di uso pubblico* di istruzione e mercati pubblici;
- g) possibilità di interventi di parziale ricostruzione di edifici crollati o demoliti in sottozona **A2**;
- h) soppressione dell'art.36 relativo alla sottozona B6 data l'inesistenza di aree ricadenti in tale ambito;
- i) per le sottozone B8 e C2 riduzione del lotto minimo da 800 mq a 600 mq, con rapporto massimo di copertura del 35%;
- j) nelle sottozone B10 l'altezza massima sarà quella di settore prevista dal comma 4 dell'art.33 e non del previgente piano di zona;
- k) precisazione del calcolo delle superfici a parcheggio per le sottozone D;
- l) introduzione di uno strumento attuativo per regolamentare l'intervento nelle sottozone F1 e F2, le cui caratteristiche e i cui modi d'uso saranno disciplinati in apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale;
- m) relativamente alla sottozona F5, qualora i servizi e le attrezzature private siano destinati ad attività di pubblico interesse, gli stessi concorrono alla dotazione degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68;
- n) introduzione della sottozona F1A: le aree libere ricadenti in sottozona G2, non potendo essere destinate all'edificazione date le loro caratteristiche geomorfologiche, concorreranno alla formazione di zone verdi di rinaturalizzazione di carattere pubblico;

Relativamente alla possibilità di parziale ricostruzione degli edifici ricadenti in zona A2 *“mediante ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”* dove essere aggiunta la seguente ulteriore specificazione **“tramite documentazione grafica o fotografica attenendosi fedelmente, nella ricostruzione dei prospetti, alle linee architettoniche, alle partiture, ai materiali ed alle decorazioni ricavabili da tale documentazione”**.

ATTESO che nel caso di non assoggettabilità a VAS con prescrizioni l'Autorità Proponente è tenuta ad ottemperare alle stesse trasmettendone i riscontri ai soggetti preposti alla verifica e al controllo con le modalità e i tempi indicati nella prescrizione.

CONSIDERATO che l'Amministrazione comunale di Pescara nella revisione del PRG vigente, di cui alla presente Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale strategica della *Manifestazione d'interesse per istanze di rettifica del P.R.G. per errori materiali e di pianificazione - progetto di variante al vigente piano regolatore generale* in esame, non si limita al mero recepimento di indicazioni provenienti da Piani Sovraordinati all'adeguamento del Piano e delle Norme Tecniche di Attuazione o a norme e sentenze sopravvenute, ma affronta tematiche sensibili che pur nell'ottica del miglioramento generale, non sempre trattate coerentemente, meritano un approfondimento degli effetti sul sistema ambientale.

Questa Soprintendenza ritiene che, per le motivazioni sopra esposte, in considerazione dei valori paesaggisti presenti nel territorio interessato, la *“Manifestazione d'interesse per istanze di rettifica del P.R.G. per errori materiali e di pianificazione - progetto di variante al vigente piano regolatore generale”* in esame **pur non presentando insuperabili**





motivi ostativi, sia da assoggettare ad ulteriori approfondimenti da valutare nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto la Variante oltre a contemplare adempimenti di legge, mere correzioni cartografiche o il recepimento delle indicazioni dei piani sovraordinati, prevede sia nuove misure promosse dallo stesso comune volte a razionalizzare e le previsioni urbanistiche del vigente PRG, ma anche misure richieste dai privati, non sempre coerenti con le finalità pubbliche poste alla base del presente procedimento di variante, in grado di modificare la percezione di alcune zone di particolare valore urbano e paesaggistico.

A tal fine si ritiene necessario approfondire ed affrontare tutte le osservazioni ed indicazioni sopra riportate per i singoli provvedimenti che andranno a modificare, in alcuni casi, significativamente, l'ambiente ed il paesaggio della città di Pescara e la sua immagine complessiva.

Si rappresenta 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 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.

IL FUNZIONARIO COMPETENTE

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

La Soprintendente  
Chiara Delpino

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

RO