

LINEE GUIDA ALLA PROGETTAZIONE

Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.), comparto n. 1.03

1. PREMESSA

Il PRG vigente ha individuato sette ambiti di comprensorio, collocati ad ovest della stazione ferroviaria (comparti 5.08, 5.10A e 5.10B), e ad est della stessa (comparti 1.01, 1.03, 1.08, 1.09), assoggettate a P.R.P.E. di iniziativa pubblica, in considerazione dell'alta percentuale di costruito presente e delle condizioni di manutenzione e di uso degli edifici esistenti. Il comparto di attuazione rappresenta il mezzo ordinario di intervento urbanistico del P.R.P.E. e contiene le aree edificabili oltre a quelle destinate per le urbanizzazioni primarie.

2. OBIETTIVI GENERALI

L'obiettivo generale di questo Piano è quello di intervenire su un tessuto urbano ormai in abbandono mantenendo l'identità del luogo (borgo dei pescatori) con interventi puntuali che vadano a conservare gli edifici e gli spazi di valore storico inserendoli in un moderno contesto urbano ma conservando l'impronta storica dell'antico borgo dei pescatori.

3. ANALISI

3.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

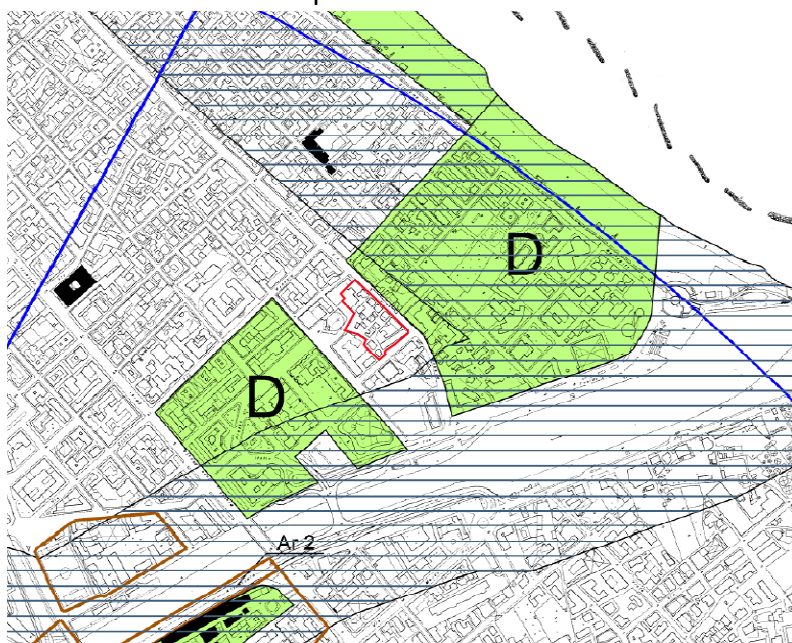
Il Piano di Recupero comprende l'area del comparto 1.03 del PRG vigente. Si trova tra Via Piero Gobetti e Via Lazio, nella zona a est della ferrovia. È un'area piuttosto centrale della città e vicina a molti servizi territoriali e urbani. Il PRG vigente la cataloga come sottozona B9 e ne riporta nella Scheda Norma una superficie territoriale di 6432 mq con una volumetria esistente pari a 15340 mc.



3.2. VINCOLI URBANISTICI

Il comparto in esame deve sottostare a determinati vincoli urbanistici di seguito indicati.

- *Vincoli comunali*: il comparto si trova fuori dai vincoli comunali;



- *Piano Stralcio di Bacino*: il comparto si trova in zona P3 (pericolosità elevata)



CAPO IV_ articolo 20_INTERVENTI CONSENTITI NELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 7, 8, 9 e 10, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nel Capo III;

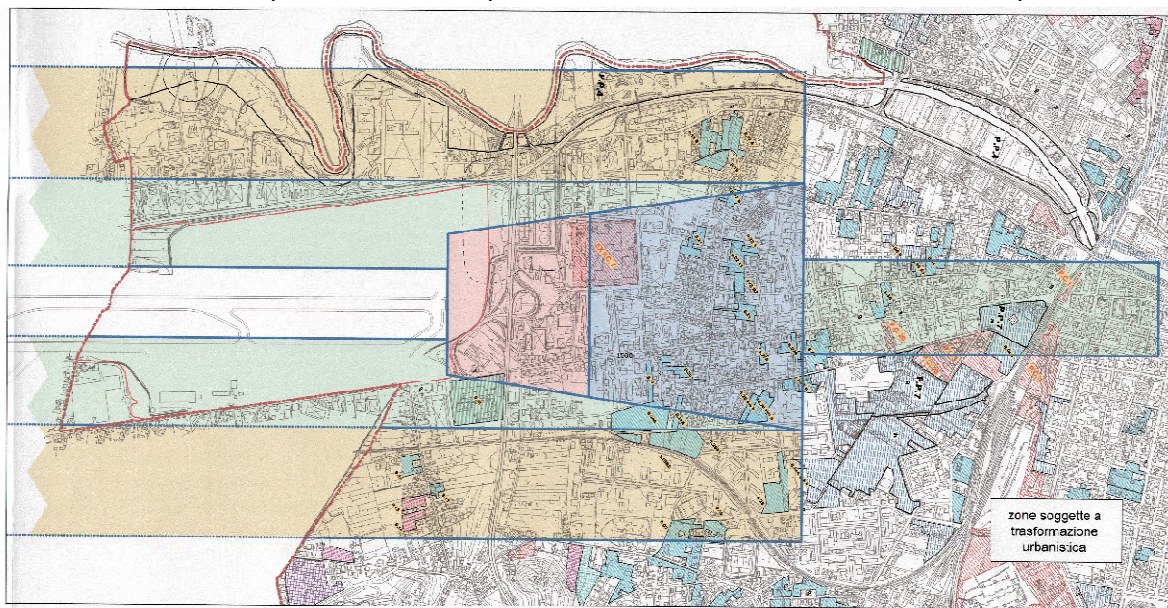
b. le ricostruzioni edilizie a condizione di mantenere inalterati volumetria e sagoma degli edifici e a condizione che le vie di accesso e il primo solaio di calpestio siano posti a quota superiore a m. 1,00 rispetto al piano di campagna, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 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.

- *Piano di rischio aeroportuale*: il comparto è fuori dalle zone di rischio aeroportuale



3.3. VALORE STORICO DELLA ZONA

Il comparto 1.03 è parte integrante di ciò che resta dell'antico Borgo Marino di Pescara. La storia del borgo ci narra che i primi insediamenti dei pescatori risalgono alla metà dell'ottocento. Alcuni degli edifici presenti nella zona, nonostante il degrado e l'abbandono

nel tempo, hanno una qualità architettonica elevata ed è, quindi, obiettivo di questo piano di recupero, mantenere e riqualificare gli edifici storici integrandoli nella nuova urbanizzazione.

3.4. DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI

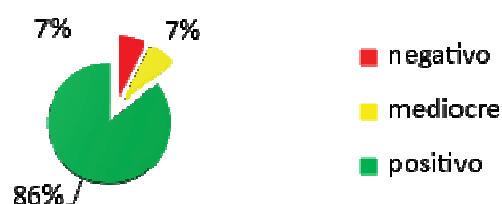
L'area soggetta al presente Piano di Recupero si trova in una zona della città dotata di diversi servizi territoriali e urbani. I Servizi territoriali sono dati dalla vicina presenza del Comune di Pescara, la Questura, un cinema e strutture turistiche e ricettive. Mentre le dotazioni urbane sono date dalla presenza di una parrocchia (chiesa di Sant'Andrea), del verde pubblico attrezzato e di centri culturali e attrezzature sportive di quartiere.

3.5. FABBISOGNI DELLA POPOLAZIONE

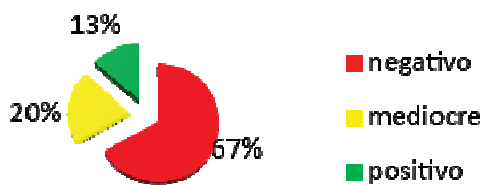
Nell'anno 2014 è stata effettuata un'indagine sui residenti del quartiere a proposito dei fabbisogni della popolazione. Da essa sono emersi dati positivi e negativi sulla dotazione di servizi che offre il territorio.

ATTUALI SERVIZI DI QUARTIERE

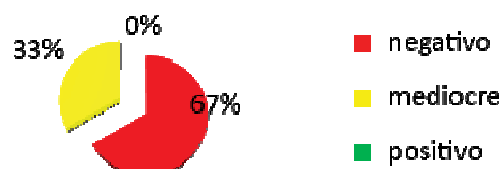
ISTRUZIONE



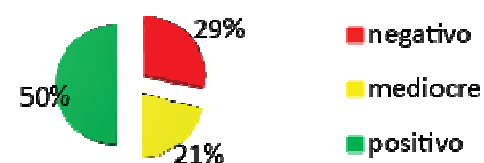
PARCHEGGI



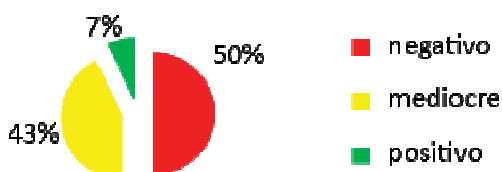
SERVIZI SOCIALI



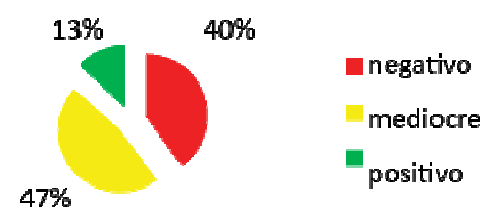
SERVIZI SANITARI



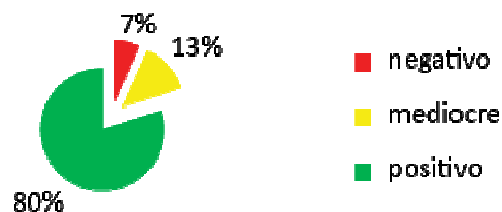
SERVIZI CULTURALI



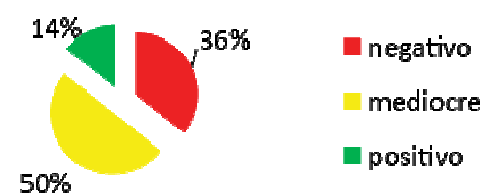
MOBILITA' E TRASPORTI



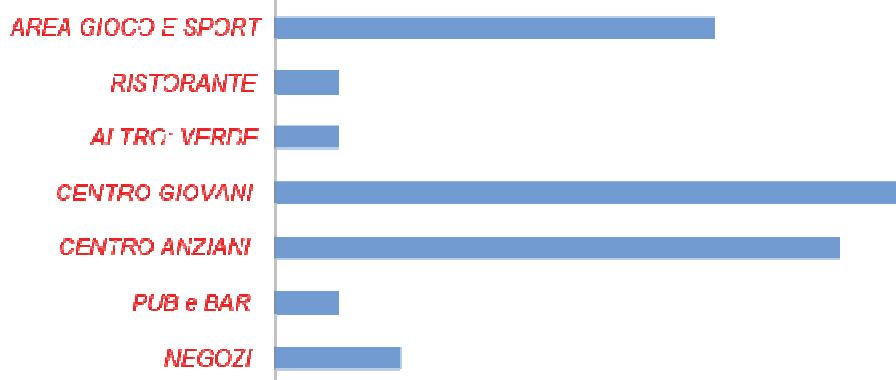
SERVIZI COMMERCIALI



VERDE PUBBLICO



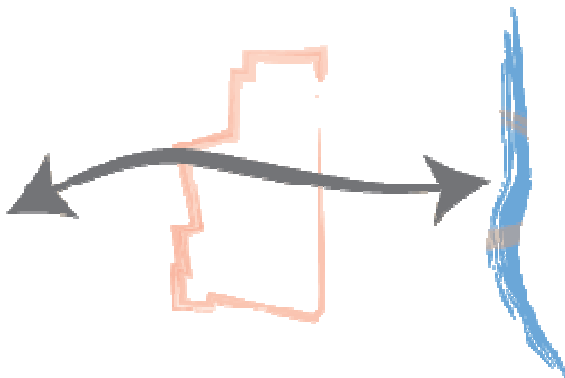
PREFERENZE



4. PROGETTO

4.1. CONCEPT

Il centro del progetto per il Piano di Recupero vuole essere la possibilità di creare continuità spaziale che unisca in modo diretto Via del Concilio con via P. Gobetti fino ad arrivare, attraversando il Parco De Riseis, al mare.



4.2. ZONIZZAZIONE

La scheda norma del comparto 1.03 individua un'area di 6432 mq con una volumetria totale esistente di 15340 mc. La proposta progettuale ha posto particolare attenzione alla zonizzazione del suddetto comparto, individuando 4 sub-ambiti di intervento.

Il sub-ambito 1 ha una superficie territoriale pari a 3454,54 mq e una volumetria esistente di 5514,62 mc. L'intervento previsto su quest'area è di tipo privato con la previsione di cessione di alcune aree di interesse storico che saranno mantenute e recuperate.

Il sub-ambito 2 ha una superficie territoriale pari a 1823,89 mq e una volumetria esistente di 2248,58 mc. L'intervento previsto su quest'area è di tipo privato con la previsione di cessione di un'area che servirà a garantire l'attraversamento pedonale del comparto unendo così Via del Concilio con Via Gobetti.

Il sub-ambito 4 ha una superficie territoriale pari a 3123,66 mq e una volumetria esistente di 4950,25 mc. Su quest'area non è previsto alcun intervento, sarà mantenuto lo stato di fatto.

Ufficio Provinciale di Pescara - Territorio Serrilli Colaninzi - Direttore DOTT. ING. NASTRUTO LUIGI - Fax. Tel. esente per fini istituzionali

12-80-20.4.11.37
Prov. n. 11/1687/2014

Scala catastale: 1:1000
Dimensione cartina: 37.000 x 105.000 metri

Comune: PESCARA
Foglio: 22

9-10030

0-25000

1:25000

Ufficio Provinciale di Pescara - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTE 1962 MARTINUTTI LUGI Via. del. esempio per fini istituzionali

LEGENDA

- Sub-ambito 1
- Sub-ambito 2
- Sub-ambito 3
- Sub-ambito 4

P-10000

P-3600

Scale: 1:10000

Nome: PESCARA

1. Parallelo. 1475

4.3. PARAMETRI URBANISTICI

La scheda norma relativa al comparto 1.03 prevede aree con destinazione pubblica a verde, parcheggi e viabilità; la proposta progettuale ha posto particolare attenzione nell'individuazione e nell'articolazione dei predetti spazi pubblici, suddividendoli in base ai sub-ambiti.

STANDARD URBANISTICI	STANDARD MINIMI	STANDARD MINIMI	STANDARD MINIMI	STANDARD MINIMI	STANDARD MINIMI
	da DM 1444/88	Sub 1	Sub 2	Sub 3	da PRG
VERDE	9 mc/ab	891 mq	360 mq	342 mq	965 mq
PARCHEGGIO	2,5 mq/ab	247,5 mq	100 mq	95 mq	0 mq
INTERESSI COMUNI	2 mc/ab	198 mq	80 mq	76 mq	0 mq
ISTRUZIONE	4,5 mq/ab	445,5 mq	180 mq	171,5 mq	0 mq
TOTALE	18 mq/ab	1782 mq	720 mq	684 mq	965 mq

4.4. LINEE GUIDA ALLA PROGETTAZIONE

Gli indirizzi per la progettazione del Piano di Recupero del comparto 1.03 sono individuati nelle seguenti linee guida.

1. MORFOLOGIA DEL COSTRUITO

1.1 Mantenimento della traccia storica

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno tendere al mantenimento, ove possibile, della memoria di alcuni tratti tipici del Borgo Marino, conservando gli edifici aventi elevate caratteristiche architettoniche o la giacitura al suolo di essi anche attraverso soluzioni di carattere artistico.

In particolare, viene chiesto di conservare:

- nel sub-ambito 1, quantomeno in pianta, la traccia dei piccoli fabbricati a schiera (rimesse) posti attualmente sull'angolo tra Via Gobetti e Via Lazio, oltre alla ristrutturazione (senza demolizione) degli edifici storici Via Lazio da destinare preferibilmente ad attività sociali e aggregative di quartiere (centro anziani e centro giovani).
- nel sub-ambito 3 l'edificio storico di n. 2 livelli fuori terra a ridosso della chiesa di S.Andrea da destinare ad attività sociali e aggregative parrocchiali.

2. MODALITÀ D'INTERVENTO

2.1 Sub/ambiti d'intervento

L'attuazione del PdR dovrà avvenire per sub/ambiti d'intervento che garantiscano la realizzazione di un disegno complessivo del suolo integrato e organico, con la possibilità di trasformazione dei singoli ambiti dilazionata ed aderente alle proprietà fondiarie. Il progetto di PdR dovrà garantire una complementarietà ed integrazione degli spazi pubblici anche se compresi in ambiti diversi e la realizzazione di fabbricati integrati sia al contesto che ai nuovi standard architettonici contemporanei.

Nell'individuazione della perimetrazione degli ambiti potrà anche essere prevista l'esclusione dal perimetro di PdR di edifici incongrui, per destinazione o stato di conservazione, o, in alternativa, il loro mantenimento senza necessità di sostituzione edilizia. L'incremento volumetrico del 30% previsto dal PRG nel comprensorio 1.03 sarà attribuito ai soli edifici oggetto di recupero volumetrico con demolizione.

3. ATTREZZATURE PUBBLICHE

3.1 SCHEMA DIRETTORE DEGLI SPAZI PUBBLICI

3.1.1 LA PERMEABILITÀ ORIZZONTALE

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.

3.1.2 UNA CITTÀ NELLA CITTÀ

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 di promuovere, anche attraverso l'offerta di spazi ed attrezzature collettive, l'identità urbana, il senso di appartenenza alla comunità, la vicinanza non solo fisica agli altri, può essere definita come effetto città; intendendo storicamente la città come spazio della civiltà, anteposto al volgo, al non definito, al non regolato, all'insicuro. 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.

4.1 LA BELLEZZA

La storia della bellezza, raccontata anche da Umberto Eco, pervade tutto ciò che esiste. Ogni oggetto, visuale, luogo può essere discusso e criticato sotto il profilo dell'armonia, della grazia, della ricercatezza, dell'attrattività. La costruzione di spazi pubblici e privati, fabbricati e attrezzature, alberature e luci dovranno essere valutati con attenzione sotto questo profilo.

Nella progettazione del PdR dovranno essere curate, anche attraverso la normativa attuativa, l'altezza degli edifici (preferibilmente armonizzata al contesto), le finiture, i materiali ed i colori degli edifici (anche con pareti di verde naturale), le recinzioni, le attrezzature ecologiche legate al ciclo dei rifiuti, l'uso del suolo e la sua permeabilità, le essenze arboree, l'arredo urbano, le viste ed il paesaggio urbano che si determinerà a seguito delle trasformazioni.

Il Responsabile del Servizio
Pianificazione esecutiva e monitoraggio
Alessandro Feragalli

Il Dirigente
Settore Programmazione del Territorio
Gaetano Silverii